

FÖRDELNING AV GATUKOSTNADER FÖR

Ugglevägen, etapp 9 inre Brevik

För del av fastigheten Brevik 1:1, Trinntorp 1:1 m fl.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

sbf@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



ALLMÄNT OM UTREDNINGEN

Den 2 maj 2011 infördes en ny plan- och bygglag i svensk lagstiftning: Plan- och bygglag (2010:900). Övergångsbestämmelser i denna lag säger att då arbetet med att ta fram en gatukostnadsutredning inleds före den 2 maj 2011 så gäller Plan- och bygglag (1987:10). Gatukostnadsutredningen för etapp 9, inre Brevik, följer därmed Plan- och bygglag (1987:10). Processen att ta fram en gatukostnadsutredning beskrivs i Bilaga 1

I samband med upprättandet av ny detaljplan för området vid Ugglevägen har samhällsbyggnadsförvaltningen utrett frågan om gatukostnader. Därvid föreslås uttag av gatukostnader enligt 6 kap 31 §, vari anges att ett visst områdes allmänna platser och anordningar ska betalas av ägarna till fastigheterna inom området. Detta förslag till fördelning av gatukostnader bygger på samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till utformning av området.

Fördelningsförslaget ansluter till de principer som beslutats i andra förnyelseområden i kommunen.

FÖRDELNINGSSOMRÅDETS AVGRÄNSNING

Omfattningen av fördelningsområdet framgår av bifogad bilaga 2. Fördelningsområdet utgörs av detaljplaneområdet samt fastigheterna Brevik 1:99 och Brevik 1:120. Brevik 1:99 ingick i detaljplanen för Sparvvägen, men har utfart inom Ugglevägens detaljplaneområde. Brevik 1:120 är inför utställningen uttagen ur Ugglevägens detaljplaneområde då en detaljerad stabilitetsutredning visat att fastighet inte anses lämplig för permanentbebyggelse.

Inom fördelningsområdet finns enligt planförslaget möjlighet att bilda 93 fastigheter för villabebyggelse, en fastighet för ca 12 st lägenheter samt en fastighet för förskola/skola/omsorgsboende. Inom fördelningsområdet finns även en befintlig fritidshusfastighet. Av villafastigheterna är fem fastigheter föreslagna att nybildas genom avstyckning från befintliga bostadsfastigheter medan två fastigheter föreslås nybildas genom avstyckning från kommunens fastighet Brevik 1:1. De 2 villafastigheter som avstyckas från Brevik 1:1 föreslås kunna rymma en större andel handelsverksamhet än andra tillkommande villafastigheter. Detaljplanen tillåter viss båtklubsverksamhet på delar av

den kommunala fastigheten Brevik 1:1.

Inom den del av kommunens fastighet Brevik 1:1 som planläggs för förskola/skola/omsorgsboende samt bostad/handel finns enligt planförslaget möjlighet till en tidsbegränsad annan markanvändning. Under maximalt tio år föreslås området kunna användas för masshantering och etablering.

KOSTNADSUNDERLAG

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en kostnadsberäkning grundad på utförd projektering. En sammanställning av kostnadsberäkningen bifogas i bilaga 3.

Den totala kostnaden för utbyggnaden av park och gator inom fördelingsområdet är 26 326 846 kronor. Av denna summa föreslås kommunen stå för 5 415 055 kronor. Resterande del fördelas enligt denna gatukostnadsutredning mellan fastighetsägarna. De fördelingsbara anläggningskostnaderna för gata och park beräknas till 19 170 136 kronor och de fördelingsbara kostnaderna för markinlösen beräknas till 1 741 655 kronor. Denna kostnad avser kostnadsnivån i november 2011.

För att erhålla kostnadsnivån vid debiteringstillfället sker uppräkningsindex för vägkostnaderna delvis med entreprenadindex för berörda undergrupper inom vägentreprenader, delvis med KPI. Uppräkningsindex sker fram till upphandling av entreprenad, därefter räknas kostnader upp med KPI fram till slutbesiktning. För uppräkningsindex av parkanläggningar och markinlösen används KPI fram till slutbesiktning. Vid debiteringen av gatukostnaderna kommer kommunen att använda **beräknade** kostnader med tillägg för index.

Kostnaden för marklösen och fastighetsbildning på Nytorpsvägen belastas inte fastighetsägarna då denna gata blir bredare än en lokalgata och således kräver inlösen av mark som inte hade varit nödvändig om den vägen istället utformats som en lokalgata. Av samma anledning belastas fastighetsägarna inte heller av kostnaden för inlösen eller fastighetsbildning för den del av Nötskrikevägen som föreslås ha gångbana.

Kostnaden är föreslagen att fördelas mellan fastigheterna för nedanstående vägar inom detaljplaneområdet (jfr med karta och bilaga 3) enligt följande:

- Nytorpsvägen (gata + gång- & cykelbana),
Kostnaden för storlek motsvarande lokalgata samt halva kostnaden för gång- och cykelbanan. Upphöjt övergångsställe i korsningen Nytorpsvägen/ Nötskrikevägen belastas ej fastighetsägarna.
- Nötskrikevägen (gata + gångbana)
Endast kostnad för gata.
- Ugglevägen (gata)
Hela kostnaden
- Finborgsvägen (gata)
Hela kostnaden
- Lövsångarvägen (gata)
Hela kostnaden
- Kornknarrsvägen (del av gata)
Hela kostnaden

Kostnaden för parkanläggningar är beräknade dels efter att det södra området som planläggs för park rustas upp och görs i ordning för de närboende, dels efter att släppet mellan Ugglevägen och Finborgsvägen tillgängliggörs. Detta föreslås ske genom att träd och sly röjs i båda områdena. Därtill anläggs grusad stig och träspång i det södra området medan en ordenligare övergång ordnas över det befintliga dagvattendiket intill natursläppet.

KOSTNADSFÖRDELNING

De fördelningsbara kostnaderna, 19 170 136 kronor för gata och park samt 1 741 655 kronor för markinlösen, totalt 20 911 791 kronor, ska fördelas mellan fastigheterna på skälig och rättvis grund. Förutom de fastigheter som föreslås användas för fritidsbebyggelse, båtklubsverksamhet, lägenhetsbebyggelse, förskola samt kombinerad handel- & bostad så består det aktuella fördelningsområdet av en enhetlig villabebyggelse och fastigheterna indelas på planmässigt lika villkor.

Då kostnadsfördelningen skall syfta till att uppnå rättvisa mellan enskilda fastigheter bör kostnaden fördelas så lika som möjligt mellan de blivande villafastigheterna. Gällande de fastigheter som ej ska bebyggas som villatomter så gäller att de olika bebyggelsetyperna och verksamheterna bör fördelas de kostnader som de olika hustyperna eller verksamheterna kräver.

Fördelningens principer för respektive enhet redovisas nedan. Totalt finns 124,91 andelar att fördela kostnaderna mellan. Detta ger en kostnad på 167 417 kr per andel med index för november 2011 som bas.

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad
Befintlig fastighet	1,00	167 417 kronor
Nybildad fastighet	1,50	251 126 kronor
Fritidshusfastighet	0,3	50 225 kronor
Förskola/Skola/Omsorgsboende	17,99	3 011 837 kronor
Handel/Nybildad fastighet	1,80	301 351 kronor
Fastighet för lägenhetsbebyggelse	7,20	1 205 405 kronor
Ugglevikens bryggförening	0,55	91 319 kronor
Vasspirens båtklubb	0,36	60 879 kronor
Krökens brygga	0,11	17 756 kronor
Bryggföreningen Vassruggen	0,15	25 366 kronor
Vinkelbryggan	0,15	25 366 kronor

Villafastigheter

Trots planmässigt lika villkor för planerade villafastigheter bör det beaktas att de befintliga fastigheterna har betalat ersättning för de äldre gatorna genom ersättningar till Tyresö vägförening, enligt Tyresö ga:3. Det bör även beaktas att de nya fastigheterna har en större nytta av den nya detaljplanen. Nya fastigheter (=avstyckningar) föreslås

därmed betala 50 % mer än befintliga fastigheter. I det fall en blivande villafastighet består av mark från flera befintliga fastigheter svarar respektive fastighetsägare för gatukostnaderna för sin markandel av den blivande fastighetens totala yta (se bilaga 2).

Fritidshus

Inom området finns en fastighet som är planlagd för fritidshusändamål. Denna fastighet anses inte ha samma nytta av den nya detaljplanen eller den nya vägen på samma sätt som övriga fastigheter inom gatukostnadsområdet. Fastigheten har liksom befintliga villafastigheter bidragit med ersättning till de äldre vägarna genom avgifter till Tyresö vägförening. Fastigheten bör därför få ett betydligt lägre andelstal än villafastigheterna.

Då det ändå anses att en fritidshusfastighet kan dra en viss nytta av vägen föreslås att fastigheten betalar 30 % av vad en befintlig villafastighet föreslås betala.

Villafastighet/handel

Kommunens fastighet Brevik 1:1 föreslås bilda två fastigheter för permanentboende och handelsverksamhet vid korsningen Ugglevägen/Finborgsvägen. Tanken är att en mindre handelsverksamhet ska kunna anordnas i anslutning till hemmet, vilket medför att nyttan av planen kan anses något större än för villafastigheter utan möjlighet till handelsverksamhet. Därmed föreslås att dessa fastigheter (villafastighet/handel) får ett andelstal som är 80 % större än det för befintliga villafastigheter.

Lägenheter

Fastigheterna Brevik 1:125, 1:126 och 1:127 föreslås i planförslaget sammanslås till en fastighet. Fastigheten föreslås kunna rymma småskalig bebyggelse i form av en bostadsrättsförening med ca 12 lägenheter om ca 90 kvm BOA vardera.

Fastigheten föreslås få ett totalt andelstal på 7,2, vilket för varje lägenhet motsvarar 60 % av kostnaden för en befintlig villafastighet. Andelstalet är satt utifrån avvägningen mellan fastighetens nytta av den nya planen och att respektive lägenhet anses alstra mindre biltrafik och ha en mer effektiv markanvändning än en vanlig villa.

Båtklubbar

Kommunen kommer såsom fastighetsägare att debiteras gatukostnaden för de fem båtklubbarna inom fördelningsområdet: Krökens brygga, Ugglevikens Bryggförening, Vasspirens båtklubb, Bryggföreningen Vassruggen samt Vinkelbryggan.

Samtliga båtklubbar upplåts med arrendeavtal och kommer genom dessa att belastas med en avgift motsvarande gatukostnaden som föreslås enligt denna utredning. Betalningsvillkor för denna avgift kommer att regleras vid omförhandling av befintliga arrendeavtal.

Gatukostnaden för respektive båtklubb inom fördelningsområdet föreslås motsvara förhållandet mellan båtklubbarnas gällande andelstal i Tyresö ga:3 (Tyresö vägförening) och andelstalet för en permanent bostadsfastighet. Detta förhållande har tagits fram genom tillämpning av den sk. tonkilometermetoden där schablontal använts för alstrad trafik i ton. Trafiken till båtklubbarna har beräknats efter antal båtplatser.

Förskola/Skola/Omsorgsboende

Vid beräkning av andelstal för den del av kommunens fastighet Brevik 1:1 som planläggs för förskola/skola/omsorgsboende har andelstal beräknats utefter användning av fastigheten som förskola. Denna användning har ansetts vara den troligaste.

Fördelningen har utgått från att 4 avdelningar ska byggas. Enligt dessa förutsättningar och beräkning av förväntade transporter till fastigheten föreslås ett andelstal på 17,99 för fastigheten. Tyresö kommun kommer att debiteras gatukostnaden i form av fastighetsägare.

BETALNINGSVILLKOR

När gatorna och tillhörande anläggningar inom fördelningsområdet har färdigställts kommer alla fastighetsägare att debiteras gatukostnader som förfaller 60 dagar efter debitering. Det finns möjlighet att antingen betala direkt eller att ansöka om ett 10-årigt kommunalt gatukostnadslån. Detta lån har rak amortering och räntan är referensräntan plus två procentenheter – totalt 3,5 % i december 2012. Lånet har rörlig ränta och följer referensräntan som riksbanken har möjlighet att ändra två gånger per år. För att få lån måste

godtagbar säkerhet finnas.

Det finns också en möjlighet att ansöka om anstånd med betalning av gatukostnaden. Varje anståndsansökan prövas enskilt och villkoren för anstånd kan variera något beroende på fastighetens användning. Om kommunen beviljar anstånd är de generella reglerna för vanliga villafastigheter att anstånd gäller tills dess att nytt bygglov beviljas, att fastigheten byter ägare eller att avstyckning beviljas. Fastighetsägaren måste lämna godtagbar säkerhet i form av pantbrev och underteckna en skuldförbindelse där skuldbeloppet ökar med referensräntan + 2 %. För att undvika en ökning av skuldbeloppet kan fastighetsägaren betala ränta varje kvartal.

Om en fastighetsägare får bygglov och vill påbörja byggnationen innan kommunen har debiterat gatukostnaden, så kan samhällsbyggnadsförvaltningen ställa krav på att fastighetsägaren ska betala gatukostnaden.

Kontakta gärna samhällsbyggnadsförvaltningen om du har några frågor, t ex om du vill veta vad ovanstående innebär för just din fastighet.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR Utredningen sker i Tyresö kommuns regi.

Bilagor:

Bilaga 1	Beskrivning av processen att ta fram en gatukostnadsutredning
Bilaga 2	Karta över fördelningsområdet
Bilaga 3	Sammanställning av kostnadsberäkning

Tyresö i december 2012

Jenny Linné
Exploateringsingenjör