

FÖRDELNING AV GATUKOSTNADER FÖR

## Brobänken, etapp 10

För del av fastigheten Tyresö 1:425 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). Processen att ta fram en gatukostnadsutredning beskrivs i Bilaga 1.

I samband med upprättandet av ny detaljplan för området vid Brobänken har samhällsbyggnadsförvaltningen utrett frågan om gatukostnader. Därvid föreslås uttag av gatukostnader enligt 6 kap 24 §, 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 Tyresö 1:71 och 1:72. Tyresö 1:71 och 1:72 ingick i detaljplanen Orrnäset - Breviksvägen, men har utfart inom Brobänkens detaljplaneområde.

Inom fördelningsområdet finns enligt planförslaget 110 fastigheter för villabebyggelse. Alla fastigheterna är befintliga och ingen ny fastighet (avstyckning) föreslås ske i området. Detaljplanen tillåter viss bryggföreningsverksamhet på delar av den kommunala fastigheten Tyresö 1:815.

## KOSTNADSUNDERLAG

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en kostnadsberäkning grundad på utförd projektering. Till utställningen ska en geoteknisk undersökning av vägarna göras. Om denna visar att vägarna kräver grundförstärkning kan gatukostnaden komma att bli högre. Detta redovisas i sådana fall under granskningskedet. En sammanställning av kostnadsberäkningen bifogas i bilaga 3.

Den totala kostnaden för utbyggnaden av park och gator inom fördelningsområdet är XXXXX kronor. Denna kostnad ska enligt denna gatukostnadsutredning fördelas mellan fastighetsägarna. De fördelningsbara anläggningskostnaderna för gata och park beräknas till XXXXXX kronor och de fördelningsbara kostnaderna för markinlösen

beräknas till XXXXX kronor. Denna kostnad avser kostnadsnivån i november 2012.

För att erhålla kostnadsnivån vid debiteringstillfället sker uppräkningsindex E84 för vägentreprenader, samt uppräkningsindex KPI för parkanläggningar och markinlösen. Uppräkningsindex sker fram till slutbesiktning av gatorna i området. Vid debiteringen av gatukostnaderna kommer kommunen att använda **beräknade** kostnader med tillägg för index.

#### KOSTNADSFÖRDELNING

De fördelningsbara kostnaderna, XXXXX kronor för gata och park samt XXXXXX kronor för markinlösen, totalt XXXXXX kronor, ska fördelas mellan fastigheterna på skälig och rättvis grund. Förutom de fastigheter som föreslås användas för båtklubbverksamhet så består det aktuella fördelningsområdet av en enhetlig villabebyggelse och fastigheterna indelas på planmässigt lika villkor.

#### Villafastigheter

Då kostnadsfördelningen skall syfta till att uppnå rättvisa mellan enskilda fastigheter bör kostnaden fördelas så lika som möjligt mellan de blivande villafastigheterna.

Fördelningens principer för respektive enhet redovisas nedan. Totalt finns XXX andelar att fördela kostnaderna mellan. Detta ger en kostnad XXXX kr per andel med index för november 2012 som bas.

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad
Befintlig fastighet, 110 st	1,00	kronor
Gärdsmygens bryggförening	0,	kronor
Brobänkens bryggförening	0,	kronor
Bofinkens bryggförening	0,	kronor
Domherrens bryggförening	0,	kronor

## Båtklubbar

Kommunen kommer såsom fastighetsägare att debiteras gatukostnaden för de fyra bryggföreningarna inom fördelningsområdet: Gärdsmygens, Brobänkens, Bofinkens och Domherrens bryggföreningar.

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.

## 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 november 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 %-enheter. 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.

Tyresö i november 2012

Björn Edén  
Projektingenjör

Bilagor:

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