

FÖRDELNING AV GATUKOSTNADER FÖR

Nyfors

OMRÅDE FÖR VILLABEBYGGELSE OCH TÄTARE SMÅSKALIG
BEBYGGELSE

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

Detta förslag till fördelning av gatukostnader bygger på samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till utformning av området.

I samband med upprättande av ny detaljplan för område vid Nyfors har samhällsbyggnadsförvaltningen utrett frågan om gatukostnader. Därvid föreslås uttag av gatukostnader enligt plan- och bygglagens 6 kap 31 §, vari anges att ett visst områdes allmänna platser och anordningar ska betalas av ägarna till fastigheterna inom området.

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

FÖRDELNINGSSOMRÅDETS AVGRÄNSNING

Omfattningen av fördelningsområdet framgår av bifogad bilaga 1.

Inom fördelningsområdet finns enligt planförslaget möjlighet att bilda 23 fastigheter för bebyggelse med enfamiljsvillor. Av dessa är det 2 fastigheter som är föreslagna att nybildas i pågående planläggning.

Vidare möjliggör planförslaget bebyggelse av tätare småskalig bebyggelse inom två delområden.

KOSTNADSUNDERLAG

Markenheten har gjort en kostnadsberäkning grundad på utförd projektering. En sammanställning av kostnadsberäkningen bifogas i bilaga 2. Där framgår vilka kostnader som föreslås belasta fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Utöver dessa anläggningskostnader tillkommer kostnader för markinlösen och del av beräknad kostnad för fastighetsbildning vid kommunens förvärv av allmän platsmark.

Hela kostnaden är föreslagen att fördelas mellan fastigheterna för nedanstående väg inom detaljplaneområdet (jfr med karta och bilaga 2):

- Nyforsvägen, (halva kostnaden för gångbanan)

De fördelningsbara anläggningskostnaderna beräknas till 3 714 728 kronor och de fördelningsbara kostnaderna för markinlösen, fastighetsbildning och iordningställande av park beräknas till 381 000 kronor. Denna kostnad avser kostnadsnivån i November 2012.

För att erhålla kostnadsnivån vid debiteringstillfället sker uppräkningsindex för husbyggnad och anläggning. Uppräkningsindex sker fram till slutbesiktning av gatorna i området. Vid debiteringen av gatukostnaderna kommer kommunen att använda **beräknade** kostnader med tillägg för index.

KOSTNADSFÖRDELNING

Förutom de delområden som avser tätare småskalig bebyggelse och kommunal parkmark är det inom det aktuella fördelningsområdet en enhetlig villabebyggelse där fastigheterna indelas på planmässigt lika villkor. Därför bör kostnaden fördelas så lika som möjligt mellan de blivande villafastigheterna. Man skall dock beakta i vilken utsträckning de befintliga fastigheterna betalat ersättning för de äldre gatorna. Här föreslås att nya fastigheter (=avstyckningar) skall betala 50 % mer än befintliga fastigheter, vilket är i linje med gällande praxis.

Inom fördelningsområdet finns som tidigare nämnts också två delområden för etablering av tätare småskalig bebyggelse. Hällberga, Rundmar 1:35 ges i detaljplanen en estimerad byggrätt om 1440 BTA och kommunens fastighetskluster, Rundmar 1:11, m.fl. får en estimerad byggrätt om 2800 BTA. Med anledning av att en stor del av den nytillkommande byggrätten inom detaljplanen lokaliseras till dessa områden, bör de även en större del av gatukostnaden.

Berörda enheter har åsidosatts andelstal som avspeglar deras skäliga nytta av ett utbyggt vägnät, samt att de har en mer rationell markanvändning jämfört med en villafastighet i området.

Andelstal har schablonmässigt räknats fram genom att uppskatta det maximala antalet parhusenheter inom varje

exploatering. En parhusenhet tar enligt schablon 120 BTA i anspråk, vilket ger totalt 12 parhusenheter inom Hällberga och 23 parhusenheter inom kommunens fastighetskluster.

Med beaktande av ovanstående skäl bör en parhusenhet inom varje exploatering debiteras en gatukostnadsandel, vilket summerar andelstalen till 12 andelar för Hällberga och 23 andelar för kommunens fastigheter.

Gatukostnaden för en befintlig fastighet blir därmed 68 490 kronor och för en ny 102 735 kronor. Gatukostnad för Rundmar 1:35, avsedd för småskalig tätare bebyggelse blir 821 885 kronor. Gatukostnad för Rundmar 1:11, m.fl. avsedda för småskalig tätare bebyggelse blir således 1 575 280 kronor.

Gatukostnad för kommunal parkmarksfastighet blir 54 792 kr

Detta gäller med index för november 2012 som bas.

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 ansöka om ett 10-årigt kommunalt gatukostnadslån. Detta lån har rak amortering och räntan är referensräntan plus två procentenheter – totalt 3,5% i september 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 villafast, 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 stadsbyggnadskontoret 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 den 23 november 2012



Karl Hallgren
Exploateringsingenjör

Bilagor:

- Bilaga 1 Karta över fördelningsområdet
- Bilaga 2 Sammanställning av kostnadsberäkning

