

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. Sedan samrådet gjordes har en gångväg tillkommit för anslutning av Grönsiskevägen till Breviksvägen. 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 befintliga fastigheter för villabebyggelse varav endast en fastighet får möjlighet att nybilda (avstycka) en villafastighet. Detaljplanen tillåter viss bryggföreningsverksamhet på delar av den kommunala fastigheten Tyresö 1:815.

KOSTNADSUNDERLAG

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en kostnadsberäkning grundad på utförd projektering. En geoteknisk undersökning av vägarna har gjorts efter samrådet. Denna tillsammans med den tillkomna gångvägen gör att gatukostnaden har blivit högre än vad samrådsförslaget visade. En sammanställning av kostnadsberäkningen bifogas i bilaga 3.

Den totala kostnaden för utbyggnaden av park och gator inom fördelningsområdet är 21 210 174 kronor. Denna kostnad ska enligt denna gatukostnadsutredning fördelas mellan fastighetsägarna. De fördelningsbara anläggningskostnaderna för gata och park beräknas till 20 590 174 kronor och de fördelningsbara kostnaderna för markinlösen beräknas till 620 000 kronor. Denna kostnad avser kostnadsnivån i december 2013.

För att erhålla kostnadsnivån vid debiteringstillfället sker

uppräknning med tillämpliga delar av entreprenadindex för vägentreprenader, samt uppräknning med konsumentprisindex (KPI) för markinlösen. Uppräknning med entreprenadindex sker fram till datum för inlämning av offert för upphandling av gatubyggandet och därefter med KPI 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, 20 590 174 kronor för gata samt 620 000 kronor för markinlösen, totalt 21 210 174 kronor, ska fördelas mellan fastigheterna på skälig och rättvis grund. Förutom de fastigheter som föreslås användas för båtklubbsverksamhet 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. En befintlig villafastighet debiteras därmed 1 gatukostnadsandel. Vid bestämmande av andelstal för en nytillkommande fastighet bör det beaktas i vilken utsträckning som de befintliga fastigheterna betalat ersättning för de äldre gatorna. Här föreslås att den nya fastigheten (avstyckning från Tyresö 1:429) skall betala 50 % mer än befintliga fastigheter, vilket är i linje med gällande praxis. Nybildad fastighet debiteras 1,5 gatukostnadsandel.

Fördelningens principer för respektive enhet redovisas nedan. Totalt finns 111,98 andelar att fördela kostnaderna mellan. Detta ger en kostnad 189 410 kr per andel med index för december 2013 som bas.

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad
Befintlig fastighet, 110 st.	1,00	189 410 kronor
Nytillkommande fastighet (avstyckning), 1 st.	1,50	284 115 kronor
Gärdsmygens bryggförening	0,14	26 517 kronor
Brobänkens bryggförening	0,14	26 517 kronor
Bofinkens bryggförening	0,10	18 941 kronor
Domherrens bryggförening	0,10	18 941 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 3,0 % i december 2013. 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 december 2013

Björn Edén
Projektingenjör
Tel: 08-5782 92 56

Bilagor:

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