

UTDRAG

§ 71

Dnr 2012 KSM 0850

Gatukostnadsutredning Nyfors, beslut om antagande**Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige**

- Gatukostnadsutredning för Nyfors antas.
-

Beskrivning av ärendet

I samband med upprättandet av detaljplan Nyfors, utreder samhällsbyggnadsförvaltningen frågan om uttag av gatukostnader i området. Därvid föreslås uttag av gatukostnader enligt 6 kap 24 § Plan- och bygglag (2010:900), 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.

Bilagor

Gatukostnadsutredning Nyfors antagande.pdf

Gatukostnadskarta, bilaga 1.pdf

Gatukostnadssammanställning Nyfors antagande, bilaga 2.pdf

Tjänsteskrivelse, beslut om antagande gatukostnader Nyfors.pdf

PU MSU 140402, antagande gatukostnader Nyfors.pdf

Justerandes sign 		Utdragsbestyrkande 
---	---	--

§ 50

Dnr 2012KSM0850

Gatukostnadsutredning Nyfors, beslut om antagande

Miljö- och samhällsbyggnadsutskottets förslag till kommunstyrelsen

Kommunfullmäktige antar gatukostnadsutredning för Nyfors.

Jäv

Jenny Linné mark- och exploateringschef närvarade inte vid handläggningen av ärendet.

Beskrivning av ärendet

I samband med upprättandet av detaljplan Nyfors, utreder Samhällsbyggnadsförvaltningen frågan om uttag av gatukostnader i området. Därvid föreslås uttag av gatukostnader enligt 6 kap 24 § Plan- och bygglag (2010:900), 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.

Bilagor

Tjänsteskrivelse, beslut om antagande gatukostnader Nyfors.pdf

Gatukostnadsutredning Nyfors antagande.pdf

Gatukostnadskarta, bilaga 1.pdf

Gatukostnadssammanställning Nyfors antagande, bilaga 2.pdf

Justerandes sign




Utdragsbestyrkande



Datum 2014-04-02
Tid 08:30-11:20
Plats Bollmora

Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista

Justeringens plats
och tid 2014-04-07

Paragrafer 46 - 68

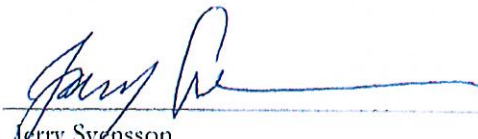
Sekreterare


Anette Jansson

Ordförande


Fredrik Sawestahl

Justerande

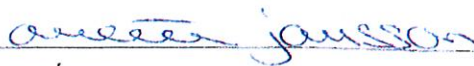

Jerry Svensson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Miljö- och samhällsbyggnadsutskottet
Sammanträdesdatum 2014-04-02
Datum då anslaget sätts upp 2014-04-28
Datum då anslaget tas ned
Förvaringsplats för protokollet Samhällsbyggnadsförvaltningens arkiv plan 5

Underskrift


Anette Jansson

Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande

Fredrik Saweståhl (M)
Anki Svensson (M)
Lotta Stjernfeldt (M), Ersättare för Matilda Lundh (M)
Mats Larsson (FP), Ej närvarande § 53
Mats Lindblom (FP), Ersättare för Mats Larsson (FP) § 53
Leif Kennerberg (KD)
Kristjan Vaigur (S)
Anita Mattsson (S)
Jerry Svensson (S)
Marie Åkesdotter (MP)

Ersättare

Dick Bengtson (M)
Margareta Ternstedt (FP)
Ulrica Riis-Pedersen (C)
Lennart Jönsson (S), Ej närvarande § 53
Karin Ljung (S)
Elisabet Hedlund (V)

Övriga

Göran Norlin, Enhetschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Carolina Fintling Rue, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Henrik Lagerhed, Controller, Ekonomi
Sophia Norrman Winter, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Jenny Linné, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Göran Bardun, Kommunekolog, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Kent Wiklund, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Helene Hallberg, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Hanna Fürstenberg-Danielson, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Marita Bertilsson, Politisk sekreterare, S
Anette Jansson, Sekreterare, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Sara Kopparberg, Stadsbyggnadschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen

Justerandes sign




Utdragsbestyrkande

Hedda Ericsson, Miljöstrateg, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Martin Fahlman, Bygglovschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Lotta Anglén, Informationssamordnare, Samhällsbyggnadsförvaltningen
Bertil Melin, Servicecenter

Frånvarande

Mathilda Lundh (M)

Peter Bylund (MP)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Tyresö kommun
Karl Hallgren
Exploateringsingenjör

TJÄNSTESKRIVELSE
2014-03-12
1 (3)

Diarienummer
2012KSM0850

Kommunstyrelsen

Beslut om antagande för gatukostnadsutredning gällande Nyfors

Kommunstyrelsens förslag till Kommunfullmäktige

Gatukostnadsutredning för Nyfors antas.



Åke Skoglund
Chef samhällsbyggnadsförvaltningen



Sara Kopparberg
Chef Stadsbyggnadsavdelningen

Sammanfattning

I samband med upprättandet av detaljplan Nyfors, utreder Samhällsbyggnadsförvaltningen frågan om uttag av gatukostnader i området. Den totala kostnaden för utbyggnaden av park och gator inom fördelningsområdet beräknas bli 6 137 074

tyresö kommun



kronor. Av denna summa föreslås kommunen stå för 2 357 384 kronor medan resterande del bekostas av fastighetsägarna inom området enligt givna andelstal. Totalt föreslås gatukostnaden vara 69 994 kr för en befintlig fastighet med index för november 2012 som bas.

Beskrivning av ärendet

I samband med upprättandet av detaljplan Nyfors, utreder Samhällsbyggnadsförvaltningen frågan om uttag av gatukostnader i området. Därvid föreslås uttag av gatukostnader enligt 6 kap 24 § Plan- och bygglag (2010:900), 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.

Fördelningsområdet utgörs i huvudsak av detaljplaneområdet med undantag för område väster om Rundmar 1:6.

Inom fördelningsområdet finns enligt planförslaget möjlighet att bilda 22 fastigheter för villabebyggelse samt 2 områden för tätare småskalig bebyggelse. Av villafastigheterna är en fastighet föreslagen att nybildas genom avstyckning från befintlig bostadsfastighet. Inom fördelningsområdet ingår även kommunens allmänna parkering för besökare till bl.a. Wättingeströmmen.

Följande revideringar har gjorts efter granskningen:

- Gatukostnadssammanställning har kompletterats med kostnader för parkeringar inom gatukostnadsområdet.
Förtydliganden har gjorts i gatukostnadsutredningen gällande kostnadsfördelningen.

Den totala beräknade kostnaden för utbyggnaden av park och gator inom fördelningsområdet är 6 137 074 kronor. Av denna summa föreslås kommunen

stä för 2 357 384 kronor, vilket är den del av utbyggnaden som kan anses vara överstandard jämfört med tidigare etappers utbyggda lokalgator. Resterande del fördelas mellan fastighetsägarna i området efter andelstal enligt följande:

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad
Rundmar 1:20, parkering	4	279 977 kronor
Befintlig fastighet	1	69 994 kronor
Nybildad fastighet	1,5	104 991 kronor
Hällberga	7,5	524 957 kronor
Kommunens fastighetskluster	20	1 399 885 kronor

Totalt finns 54 andelar att fördela kostnaderna mellan. Detta ger en kostnad på 69 994 kr per andel med index för november 2012 som bas.

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 (2010:900) 6 kap 24 §, 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

Fördelningsområdet utgörs av detaljplaneområdet, förutom den del av blivande Gammelströms väg som planläggs efter fastigheten Rundmar 1:6 ned mot Hundängen. Avgränsningen är gjord utifrån att ingen fastighet inom fördelningsområdet har anslutning till denna del av Gammelströms väg och den är därmed inte nödvändig för fastigheternas nyttjande. Omfattningen av fördelningsområdet framgår av bifogad bilaga 1.

Inom fördelningsområdet finns enligt planförslaget möjlighet att bilda 22 fastigheter för bebyggelse med enfamiljshus. Av dessa är det 21 befintliga fastigheter och en fastighet som är förslagen att nybildas i pågående planläggning.

Vidare möjliggör detaljplanen parkeringsplats i anslutning till Wättingeströmmen och längs Gammelströms väg samt bebyggelse av tätare småskalig bebyggelse inom två delområden.

KOSTNADSUNDERLAG

Samhällsbyggnadsförvaltningen 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.

Den totala kostnaden för utbyggnaden av gator och park inom fördelningsområdet beräknas till 6 137 074. Av denna

summa föreslås kommunen stå för 2 357 384 kr, där bl.a. hela investeringskostnaden för bussvändplatsen och parkeringsplatser vid ÅVC och forsen ingår. Skälet till att kommunen tar dessa kostnader fullt ut är att bussvändplatsen är att betrakta som överstandard och att parkeringsplatserna främst tillgodoser allmänhetens behov.

Resterande del fördelas enligt gatukostnadsutredningen mellan fastighetsägarna. De fördelningsbara anläggningskostnaderna för gata beräknas till 3 779 690 kronor och de fördelningsbara kostnaderna för markinlösen, fastighetsbildning och iordningställande av park beräknas till 195 000 kronor. Denna kostnad avser kostnadsnivån i november 2012.

För att erhålla kostnadsnivån vid debiteringstillfället sker uppräknings dels med entreprenadindex för berörda undergrupper inom vägentreprenader, dels med KPI. Uppräkning med entreprenadindex sker fram till dag för entreprenadkontraktets undertecknande, därefter räknas kostnader upp med KPI fram till debitering. För uppräkning av parkanläggningar och markinlösen används KPI fram till slutbesiktning. Vid debiteringen av gatukostnaderna kommer kommunen att använda **beräknade** kostnader med tillägg för index.

Gatukostnaderna är föreslagna att fördelas mellan fastigheterna för nedanstående vägar enligt följande:

- *Nyforsvägen (gata)*
Hela kostnaden
- *Nyforsvägen, blivande Gammelströms väg (gc-väg)*
En fjärdedel av kostnaden.
- *Nyforsvägen, blivande Gammelströms väg (gata)*
En fjärdedel av kostnaden

Kostnaden för parkanläggningar är beräknad till 370 000 kr utifrån att en del av Rundmar 1:2 ställs i ordning för naturbad och samlingsplats. Den öppna äng som tidigare funnits på platsen röjs fram och allmänhetens möjlighet att komma till platsen stärks genom att stigar anläggs och genom att två

mindre broar alternativt spänger byggs över befintlig bäckravin. Kostnaden för parkanläggningarna föreslås bekostas till hälften av kommunen och till hälften genom gatukostnaderna.

Den planerade gång- och cykelvägen förväntas i stor mån nyttjas av kommuninvånare utanför gatukostnadsområdet varför endast en viss del föreslås bekostas genom gatukostnader.

KOSTNADSFÖRDELNING

De fördelningsbara kostnaderna för gata och park ska fördelas mellan fastigheterna på skälig och rättvis grund

Villafastigheter (befintlig/ny)

Förutom de delområden som avser tätare småskalig bebyggelse och parkering 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. 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 Rundmar 1:32) skall betala 50 % mer än befintliga fastigheter, vilket är i linje med rådande praxis. Nybildad fastighet debiteras 1,5 gatukostnadsandel.

Tätare bebyggelse

Inom fördelningsområdet finns som tidigare nämnts också två delområden för etablering av tätare småskalig bebyggelse. Hällberga, dvs. fastigheten Rundmar 1:35, ges i detaljplanen en byggrätt om 450 BYA och kommunens fastighetskluster, Rundmar 1:8, 1:10, 1:11 och 1:34 får en byggrätt om 1200 BYA. Med anledning av att en stor del av den nytillkommande byggrätten inom detaljplanen lokaliseras till dessa områden, bör de även bära en större del av gatukostnaden.

Beräkningsgrund tätare bebyggelse

Utredningen förutsätter att 60 kvm nytillkommande BYA, inom tätare bebyggelse motsvarar 1 gatukostnadsandel. Jämförelsevis debiteras en befintlig villafastighet om 90 BYA inom Nyfors, också 1 gatukostnadsandel.

Beräknade gatukostnadsandel per exploatering utifrån ovanstående förutsättningar ger:
Rundmar 1:35 (Hällberga): 7,5 andelar
Rundmar 1:8), m.fl (kommunens exploatering): 20 andelar

Rundmar 1:35 tillåts enligt planförslaget 2 parhus, samt ett fristående hus där varje enskild bostad är på ca 90 kvm BYA, dvs totalt 5 bostäder. På fastigheterna Rundmar 1:8, 1:10, 1:11 och 1:34 föreslås 16 bostäder på ca 70 kvm BYA vardera.

Utslaget per parhusenhet debiteras Rundmar 1:35: 1,5 gatukostnadsandelar per bostadsenhet och Rundmar 1:8, m.fl. 1,25 gatukostnadsandelar per bostadsenhet. Skillnaden i gatukostnadsuttag mellan de två exploateringarna förklaras genom att ett parhus på Rundmar 1:35 är 20 BYA större än ett parhus på Rundmar 1:8, m.fl.

Andelstalen är skäliga utifrån en avvägning mellan fastigheternas nytta av planen och att parhus inom Hällberga anses alstra likvärdig biltrafik som en vanlig villa och att bostäderna inom kommunens exploatering bedöms alstra något mindre trafik per bostadsenhet beroende på dess sammansättning och storlek jämfört med en vanlig villa. Totalt innebär detta att Rundmar 1:35 föreslås få andelstal 7,5 och att Rundmar 1:8, 1:10, 1:11 och 1:34 tillsammans föreslås få andelstal 20.

Av befintlig bebyggelse på Rundmar 1:35 är en byggnad föreslagen att Q-märkas och bevaras enligt detaljplanen. Denna byggnation förväntas fungera som ett bostadskomplement till planerad bebyggelse och anses inte komma att alstra egen trafik utöver trafiken till parhusen. Den Q-märkta byggnaden föreslås därmed inte innebära någon ökning av andelstalet för Rundmar 1:35 utöver vad som resoneras ovan.

Parkering

Parkeringsyta på Rundmar 1:20 för besökande till bl.a. Wättingeströmmen och Tyresö fiskevårdsförening inrymmer totalt 12 p-platser. I jämförelse med en normal villafastighet med en p-norm om 2 platser, samt att besöksparkeringen inte nyttjas lika frekvent som villafastighetens p-platser, bör 3

besöksparkeringsplatser skäligen motsvara en gatukostnadsandel. Fördelningsgrund för Rundmar 1:20 blir därmed 4 andelar.

Andelstal

Totalt finns 54 andelar att fördela kostnaderna emellan. Detta ger en kostnad på 69 994 kr per andel och medför följande gatukostnad för respektive fastighet:

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad
Rundmar 1:20, parkering	4	279 977 kronor
Befintlig fastighet	1	69 994 kronor
Nybildad fastighet	1,5	104 991 kronor
Rundmar 1:35, Hällberga	7,5	524 957 kronor
Rundmar 1:8, m.fl.	20	1 399 885 kronor

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 % i januari 2014. 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 anståndet upphör om fastigheten byter ägare alternativt om bygglov eller 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 marr 2014

Karl Hallgren
Exploateringsingenjör

Bilagor:

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

Redovisning av beräknade gatukostnader i gatukostnadsutredning för Nyfors

Gatubyggnadskostnaderna inkluderar:

- Gatubyggnad
- Belysning av gator
- Projektering, geotekniska undersökningar, ekonomiska kalkyler, samt administrativa kostnader

Gata	Gatulängd	Gatubredd	Totalkostnad inom detaljplan	Fördelningsbar gatukostnad
Nyforsvägen	460 m Förbättrings- åtgärd	4,0 m	3 253 905 kr	3 253 905 kr
Gammelströms väg (Förlängning av Myggdalsvägen)	375 m Nyanläggning	3,0 m (gc-väg)	1 071 077 kr	267 769 kr
Gammelströms väg (Förlängning av Myggdalsvägen)	375 m Förbättrings- åtgärd	5,5 m	252 065 kr	63 016 kr
Bussvändplats	40 m Förbättrings- åtgärd	4,5 m	800 000 kr	0 kr
Parkeringsplatser (I id-forsen och ATC)	19 st. Nyanläggning	-	380 000 kr	0 kr

Dessutom tillkommer kostnader för park samt inlösen:

Typ av kostnad	Totalkostnad inom detaljplan	Fördelningsbar kostnad
Park	370 000 kr	185 000 kr
Inlösen	10 000 kr	10 000 kr

Summa totalkostnad : 6 137 074 kr

Summa fördelningsbar kostnad: 3 779 690 kr



Samhällsbyggnadsförvaltningen

.....

Åke Skoglund









Chef Samhällsbyggnadsförvaltningen

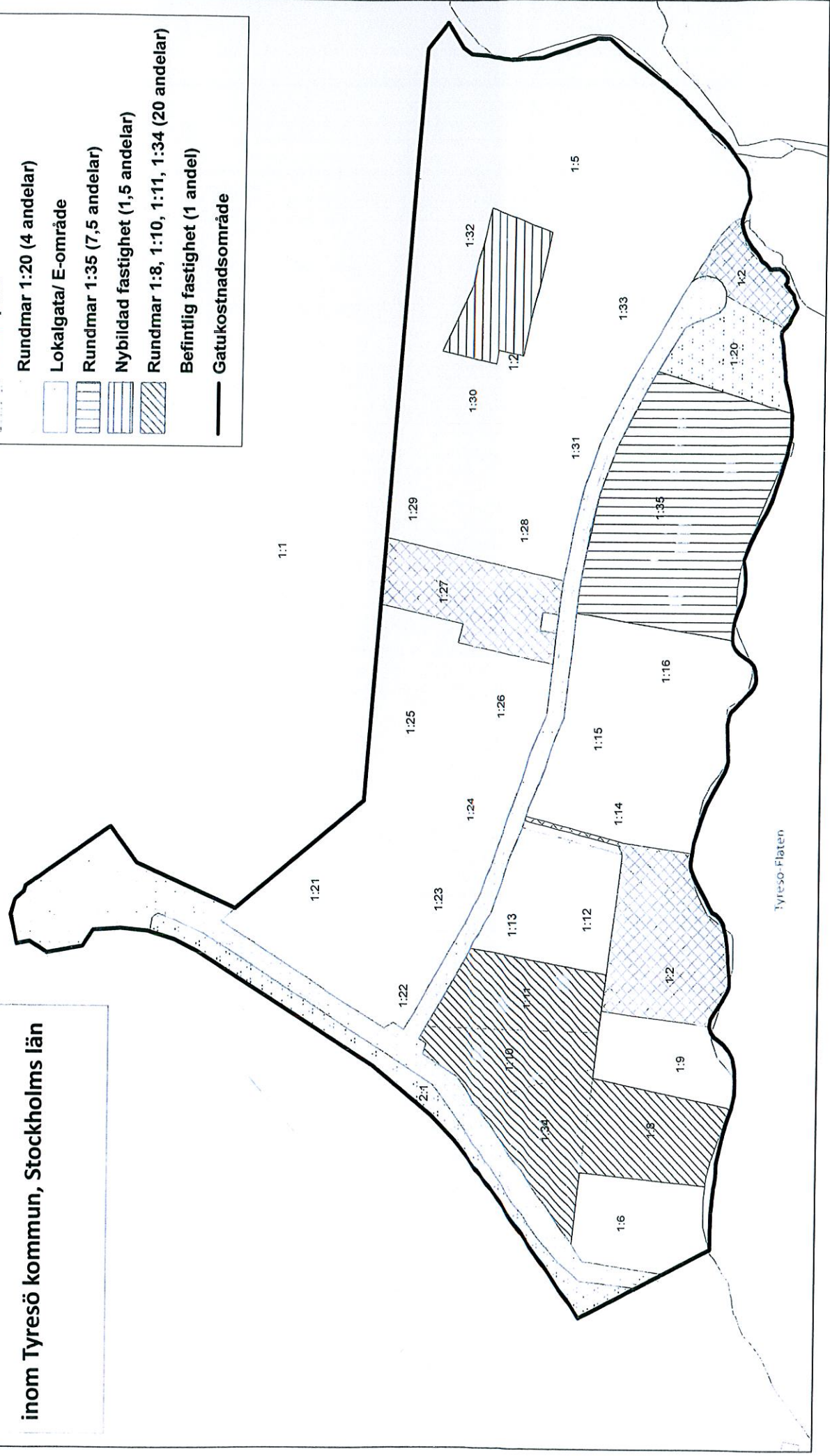
Fördelning av gatukostnader för

Nyfors

inom Tyresö kommun, Stockholms län

Teckenförklaring

-  Natur/ park
-  Rundmar 1:20 (4 andelar)
-  Lokalgata/ E-område
-  Rundmar 1:35 (7,5 andelar)
-  Nybildad fastighet (1,5 andelar)
-  Rundmar 1:8, 1:10, 1:11, 1:34 (20 andelar)
-  Befintlig fastighet (1 andel)
-  Gatukostnadsområde





Datum 2014-04-22
Tid 18:30–19:35
Plats Sammanträdesrummet Bollmora, kommunhuset

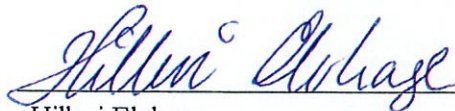
Beslutande Se närvarolista

Övriga deltagare Se närvarolista


Justeringens plats
och tid Kommunkansliet 2014-04-28


Paragrafer 64 - 78

Sekreterare

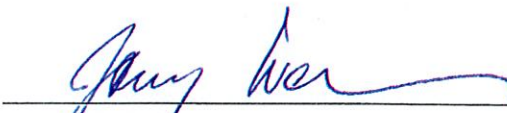

Hillevi Elvhage

Ordförande


Fredrik Sawestahl §§ 64-65 samt 67-78


Mats Larsson § 66

Justerande



Jerry Svensson

ANSLAG / BEVIS

Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ Kommunstyrelsen
Sammanträdesdatum 2014-04-22
Datum då anslaget sätts upp 2014-04-29
Datum då anslaget tas ned 2014-05-22
Förvaringsplats för protokollet Kommunkansliets arkiv plan 6

Underskrift


Hillevi Elvhage

Utdragsbestyrkande

Närvarolista

Beslutande

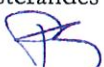

Fredrik Saweståhl (M)
 Mats Larsson (FP)
 Anita Mattsson (S)
 Anki Svensson (M)
 Andreas Jonsson (M)
 Dick Bengtson (M)
 Mathilda Lundh (M)
 Mats Lindblom (FP)
 Leif Kennerberg (KD)
 Kristjan Vaigur (S)
 Jerry Svensson (S)
 Karin Ljung (S), ersättare för Marie Linder (S)
 Marie Åkesdotter (MP)

Ersättare

Lotta Stjernfeldt (M)
 Christer Flodfält (M)
 Peter Odelvall (M)
 Margareta Ternstedt (FP)
 Anna Lund (KD)
 Ulrica Riis-Pedersen (C)
 Carl-Johan Karlson (S)
 Peter Bylund (MP), från och med § 66 kl. 18.40

Övriga

Bo Renman, Kommundirektör, Kommunledningskontoret
 Ulf Haraldsson, HR-chef, Kommunledningskontoret
 Åke Skoglund, Förvaltningschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
 Sara Kopparberg, Stadsbyggnadschef, Samhällsbyggnadsförvaltningen
 Maj Ingels Fagerlund, Säkerhetschef, Kommunledningskontoret
 Mikael Onegård, Politisk sekreterare, M
 Marita Bertilsson, Politisk sekreterare, S
 Stefan Runfeldt, Politisk sekreterare, S

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------

Hillevi Elvhage, Kommunsekreterare, Kommunkansliet

Frånvarande



Martin Johem (M)

Christina Melzén (FP)

Marie Linder (S)

Lennart Jönsson (S)

Elisabet Hedlund (V)

Justerandes sign 			Utdragsbestyrkande
---	---	--	--------------------