

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 Ornäset - 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. Det innebär att fastigheten Tyresö 1:429 ska betala både för en befintlig fastighet och en möjlig avstyckning. Detaljplanen tillåter viss bryggföreningsverksamhet på delar av den kommunala fastigheten Tyresö 1:815.

KOSTNADSUNDERLAG

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en kostnadsberäkning grundad på utförd projektering. Del av (30 längdmeter) Bofinksvägen är redan byggd varför kostnaden har justerats. För den byggda delen av Bofinksvägen har den beräknade kostnaden hämtats från föregående Etapp 1. En sammanställning av kostnadsberäkningen bifogas i bilaga 3.

Den totala kostnaden för utbyggnaden av park och gator inom fördelningsområdet är 21 207 264 kronor. Denna kostnad ska enligt denna gatukostnadsutredning fördelas mellan fastighetsägarna. De fördelningsbara anläggningskostnaderna för gata och park beräknas till 20 587 264 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. Dock sker ingen uppräknning av kostnaden för de 30 meterna redan byggd väg. Vid debiteringen av gatukostnaderna kommer kommunen att använda **beräknade** kostnader med tillägg för index.

KOSTNADSFÖRDELNING

De fördelningsbara kostnaderna, 20 587 264 kronor för gata samt 620 000 kronor för markinlösen, totalt 21 207 264 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.

Båtklubbar

Kommunen kommer såsom fastighetsägare att debiteras gatukostnaden för de sju bryggföreningarna inom fördelningsområdet: Gärdsmygens, Brobänkens, Bofinkens och Domherrens bryggföreningar samt bryggföreningarna A, B och C.

Samtliga bryggföreningars område 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.

När kommunen ska tillämpa reglerna för uttag av gatukostnader för bryggföreningar/båtplatser så gäller samma princip vid fördelningen som för anläggningsförrättningar enligt anläggningslagen för vägföreningar. I senaste förrättningen för vägar i detta

område år 2011 har den tillämpade tonkilometermetoden resulterat i att varje båtplats får ett andelstal som motsvarar 1,5 % av en permanentbostad (19,8 för bostad och 0,3 för båtplats). Följaktligen får bryggföreningarna andelstal efter den procentsatsen och antal båtplatser.

Fördelning/andelar

Fördelningens principer för respektive enhet redovisas nedan. Totalt finns 112,60 andelar att fördela kostnaderna mellan. Detta ger en kostnad 188 342 kr per andel med index för december 2013 som bas.

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad
Befintlig fastighet, 110 st.	1,00	188 342 kronor
Nyttillkommande fastighet (avstyckning), 1 st.	1,50	282 512 kronor
Gärdsmygens bryggförening (12 båtplatser)	0,18	33 901 kronor
Brobänkens bryggförening (10 båtplatser)	0,15	28 251 kronor
Bofinkens bryggförening (4 båtplatser)	0,10	18 834 kronor
Domherrens bryggförening (4 båtplatser)	0,10	18 834 kronor
Bryggförening A (4 båtplatser)	0,10	18 834 kronor
Bryggförening B (4 båtplatser)	0,10	18 834 kronor
Bryggförening C (4 båtplatser)	0,10	18 834 kronor

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 augusti 2014

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 |