

DELNING AV GATUKOSTNADER FÖR

Inre Brevik - Etapp 1

Område för bostadsbebyggelse, båtclubbar samt skola och förskola

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



ALLMÄNT OM UTREDNINGEN

Detta förslag till fördelning av gatukostnader bygger på stadsbyggnadskontorets förslag till fördelning av området.

I samband med upprättandet av nya detaljplaner i Östra Tyresö har stadsbyggnadskontoret utrett frågan om gatukostnader. Därvid föreslås utlag av gatukostnader enligt plan- och bygglagens 6 kap 31 §, som anges till ett visst områdes allmänna platser och anläggningar och betalas av ägarna till fastigheterna inom i området.

Fördelningsprinciperna för kostnadsförhållanden i förslaget ansluter till de principer som beslutats i andra förnyelseområden i kommunen.

Processen att ta fram en gatukostnadsutredning är reglerad i plan- och bygglagen, se beskrivning av processen i Bilaga 1.

BAKGRUND

Gatukostnadsutredningen för Inre Brevik – Etapp 1 är den första etappen på Östra Tyresö. I tidigare gatukostnadsutredningar i kommunen har fördelningsområdet i huvudsak överensstämt med detaljplaneområdet. På Östra Tyresö fungerar dock inte denna princip då det skulle ge oskäligt stora och orättvisa skillnader i gatukostnader mellan olika områden. Stadsbyggnadskontoret har noggrant utrett frågan om olika fördelningsprinciper vilket lett fram till gällande förslag som innebär att ett flertal detaljplaneområden slås ihop till ett större fördelningsområde. Detta ger en utjämnande effekt samt en skälig och rättvis fördelning mellan ingående fastigheter.

Debitering av gatukostnader sker först när samtliga gator och tillhörande anläggningar är färdigställda inom hela fördelningsområdet. Detta beror på att ersättningskyldigheten för fastighetsägarna inträder först när anläggningarna går att använda för avsett ändamål.

Som en följd av ovanstående kommer det att dröja ett tag för fastighetsägare som bor i de först färdigställda detaljplaneområdena tills dess att alla detaljplaneområden är utbyggda och debitering sker.

TIDPLAN

Beslut om samråd i planberedningen	28 mars 2007
Samråd	13 nov – 11 jan 2008
Beslut om utställning i kommunstyrelsen	27 maj 2008

Utställning	10 juni - 5 sep 2008
Antagande i kommunfullmäktige	december 2008
Laga kraft, tidigast	januari 2009
Debitering, tidigast	hösten 2010

FÖRDELNINGSSOMRÅDETS AVGRÄNSNING - Fördelningsområdet omfattar i huvudsak följande från detaljplaneområden (se bilaga 2):

- Orrnäset - Breviksvägen
- Måsvägen
- Västra Nytorpsvägen
- Sparrvägen
- Skola och förskola i Nytorp (Breviks skola)

Vissa fastigheter som ingår i ovanstående detaljplaneområden ingår inte i fördelningsområdet för denna gatukostnadsutredning. Anledningen är att dessa fastigheter inte har någon utfart inom fördelningsområdet, antingen på grund av svåra terrängförhållanden som gjort att det inte gått att tillskapa någon utfart eller på grund av att fastigheterna fått utfartsförbud mot fördelningsområdet av trafiksäkerhetsskäl. Fastigheterna Brevik 1:99 och Tyresö 1:71-72 är uttagna ur fördelningsområdet av ovanstående skäl. Dessa fastigheter kommer istället att erlägga gatukostnad i de framtida fördelningsområden där deras utfarter ligger.

Den del av Breviksvägen inom detaljplanen för Orrnäset – Breviksvägen som sträcker sig från korsningen vid Slottsvägen och västerut ingår inte i fördelningsområdet. Kommunen tar själv hela kostnaden för gatubyggnationen på denna vägsträcka då det inte bedömts skäligt att låta denna del ingå i fördelningsområdet.

För detaljplanen Breviks skola har parkeringen, gångvägarna inom skolområdet, transformatorstationen och området för lek och rekreation norr om Nytorpsvägen tagits ut ur fördelningsområdet. Detta beror på att anläggningarna är avsedda för skolans behov och kostnaderna ska inte belasta fastighetsägarna utan istället kommunen.

Detaljplanerna för Sparrvägen, Breviks skola och Västra Nytorpsvägen har vunnit laga kraft och utbyggnaden av gatorna är färdigställd. Planprocessen pågår fortfarande för detaljplanerna Orrnäset – Breviksvägen och Måsvägen och gatubyggnaden kommer att påbörjas när dessa planer har vunnit laga kraft.

Inom fördelningsområdet finns enligt planerna/planförslagen ovan möjlighet att bilda 161 fastigheter för bebyggelse med enfamiljshus. 25 av dessa fastigheter är föreslagna att nybildas (avstyckas) och 1 är huset Fiskarro. Dessutom ingår Breviks skola, fyra båtklubbar och en bostadsrättsförening i fördelningsområdet. På bilaga 2 redovisas befintliga och nybildade fastigheter, båtklubbar, bostadsrättsföreningen, huset Fiskarro samt Breviks skola.

KÖSTNADSUNDERLAG

Tekniska konforet har gjort en kostnadsberäkning grundad på utförd projektering samt inkomna anbud. En sammanställning av kostnadsberäkningen bifogas i bilaga 3. Där framgår vilka kostnader som föreslås belasta fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Utöver dessa anläggningskostnader tillkommer kostnader för marklösen och del av beräknad kostnad för fastighetsbildning vid kommunens förvärv av allmän platsmark.

Lokalgatornas bredd inom fördelningsområdet varierar mellan 3,5 - 4,5 m. Hela kostnaden för dessa lokalgator föreslås belasta fastighetsägarna.

Huvudgatorna däremot är genomfartsleder för övriga Brevikshalvön och byggs ut med en högre standard och större vägbredd än normala lokalgator. Här gäller principen att endast en beräknad schablonkostnad motsvarande övriga lokalgator inom området ska belasta fastighetsägarna. Den överskjutande kostnaden för huvudgatornas överstandard betalar kommunen. I denna överstandard ingår bl.a. kostnader för bullerplank, bullerreducerande asfalt, stödmurar, cirkulationsplatser, farthinder, bredare vägar samt tillkommande schaktning och sprängning.

Sammantaget föreslås kostnaderna nedan fördelas mellan fastigheterna (jmf med bilaga 2 och bilaga 3):

- Breviksvägen
Breviksvägen föreslås bli 6,5-7 m bred exklusive gång- och cykelvägar. Längs Breviksvägen kommer en gång- och cykelbana att byggas från Nytorpsvägen till Bofinksvägen. Längs den resterande delen från Bofinksvägen till Slottsvägen är det väldigt trångt varför enbart en gångbana får plats. Då Breviksvägen är en huvudgata och genomfartsled belastar endast kostnaden motsvarande en lokalgata fastighetsägarna samt halva kostnaden för gångbana respektive gång- och cykelväg.
- Nytorpsvägen
Nytorpsvägen är en huvudgata som föreslås bli 6,5 m bred

exklusive gång- och cykelbana. Vid Breviks skola byggs två cirkulationsplatser. Då Nytorpsvägen är en genomfartsled och cirkulationsplatser, parkeringar m.m. krävs för skolans behov belastar endast kostnaden motsvarande en lokalgata fristighetsägarna.

- Fiskarrovägen, västra delen

Den del av Fiskarrovägen som sträcker från Slottsvägen och österut mot gång- och cykelvägen vid Stallviken föreslås bli 3,5 m bred. Hela kostnaden är fördelningsbar då Fiskarrovägen är en lokalgata.

Följande lokalgator föreslås bli 4 m breda där hela kostnaden är fördelningsbar.

- Bofinksvägen

- Finborgsvägen

Följande lokalgator föreslås bli 4 m breda där hela kostnaden är fördelningsbar:

- Fiskarrovägen, östra delen (från gång- och cykelvägen vid Stallviken och österut till Klockaregårdsvägen)

- Måsvägen

- Klockaregårdsvägen

- Orrnåsvägen

- Rödhakevägen

- Sparvvägen

För gångbanor samt gång- och cykelvägar tillämpar kommunen principen att halva kostnaden är fördelningsbar. För de 3,0 m breda gång- och cykelvägar, vilka betraktas som överstandard, fördelas endast halva kostnaden för en normalbred 2,5 m gång- och cykelväg.

- Finborgsvägen, västra – Klockaregårdsvägen
2,3-2,5 m gång- och cykelväg.

- Stallviken, Fiskarrovägen västra – Fiskarrovägen, östra
3,0 m kombinerad gång- och cykelväg samt väg med bom för utryckningsfordon.

Utöver ovanstående vägar så ingår även en del av Slottsvägen i fördelningsområdet. För Slottsvägen fördelas dock ingen kostnad då inga ombyggnads- eller förbättringsåtgärder på vägen krävs.

Den totala kostnaden för gatubyggnationen är 62 939 499 kr och 835 275 kr för marklösen. De fördelningsbara kostnaderna av detta beräknas till 30 985 829 kr för

gatubyggnationen och 502 595 kr för marklösen, vilket ger en total fördelningsbar kostnad på 31 488 424 kronor. Denna kostnad avser kostnadsnivån i juli 2007.

För att erhålla kostnadsnivån vid debiteringstillfället sker en uppräkningsindex E81 för vägentreprenader för alla ingående detaljpianeområden. Uppräkningsindex av respektive kostnader sker fram till slutbesiktning av respektive område. Efter att gatubyggnationen av ett område slutbesiktigats kan entreprenadindex E84 inte längre tillämpas då detta index avser kostnadsreglering inom byggentreprenader för vägbyggnad och anläggning. Det föreslås bli 4,5 procent för kommunen uti med pengar som är inbetalade och debiteras och därför föreslår kommittén att gatukostnaden för varje område efter slutbesiktning räknas upp med inflationen.

Vid debiteringen av gatukostnaderna kommer kommunen att använda de beräknade kostnader med tillägg för index och inflation.

KOSTNADSFÖRDELNING

De fördelningsbara kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna på rättvis och skälig grund. Principerna för denna fördelning redovisas nedan. Den beräknade kostnaden på 31 488 424 kronor skall fördelas på 200,71 andelar vilket ger 156 885 kr/andel. Gatukostnaden för respektive fastighet redovisas nedan. Samliga kostnader gäller med index för juli 2007 som bas.

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad
Befintlig fastighet	1,00	156 885 kronor
Ny fastighet (avstyckning)	1,50	235 328 kronor
Bostadsrättsförening (4 lägenheter)	3,2	502 033 kronor
Klockaregårdens bryggförening	0,26	40 790 kronor
Krokens båtklubb	0,62	97 269 kronor
Nytorps båtklubb	0,86	134 921 kronor
Orrnäsets båtklubb	1,45	227 484 kronor
Breviks skola	21,12	3 313 415 kronor
Huset Fiskarro	0,7	109 820 kronor

Villafastigheter

Det aktuella fördelningsområdet får i huvudsak enhetlig

	<p>villabebyggelse med fastigheter indelade på planmässigt lika villkor med undantag från huset Fiskarro, Breviks skola, de fyra båtklubbarna och bostadsrättsföreningen. Därför bör den fördelningsbara kostnaden – 31 488 424 kronor – fördelas så lika som möjligt mellan de blivande villafastigheterna. Det ska dock beaktas i vilken utsträckning de befintliga fastigheterna betalat ersättning för de äldre gatorna genom ersättningar till Tyresö ga:3, Tyresö vägförening samt att de nya fastigheterna har en större nytta av den nya detaljplanen. Här föreslås att nya fastigheter (=avstyckningar) skall betala 50 % mer än befintliga fastigheter.</p>
<p>fastigheter som är belagda med en byggnadslov som inte är utlyst till bygglov enligt kommunens byggnadslovsföreskrifter ska betala gatukostnaderna för sin markandel av den blivande fastighetens totala yta.</p>	<p>fastigheter som är belagda med en byggnadslov som inte är utlyst till bygglov enligt kommunens byggnadslovsföreskrifter ska betala gatukostnaderna för sin markandel av den blivande fastighetens totala yta.</p>
<p>Huset Fiskarro</p>	<p>Huset Fiskarro har åsatts ett lägre andelstal än övriga fastigheter med villabebyggelse. Detta beror på att detaljplanen inte medger fastigheten samma byggrätt som övriga villafastigheter. Nyttan av detaljplanen är därför lägre vilket speglas av att fastigheten fått andelstalet 0,7.</p>
<p>Bostadsrättsförening</p>	<p>På fastigheten Tyresö 1:842 ska en bostadsrättsförening för fyra lägenheter bildas. Kommunen bedömer att varje lägenhet har en något lägre belastning på gatorna jämfört med en befintlig fastighet. Varje lägenhets andel föreslås motsvara 80 % av en befintlig fastighets andelstal och bostadsrättsföreningen tilldelas på detta sätt ett andelstal på 3,2.</p>
<p>Breviks skola</p>	<p>Breviks skola föreslås belastas med ett högre andelstal än en villafastighet vilket avspeglar dess belastning av gatorna inom fördelningsområdet. Andelstalet för Breviks skola på 21,12 har beräknats utifrån ett scenario med en fullt utbyggt skola med ca 300 elever och 50 personal.</p>
<p>Båtklubbar</p>	<p>Kommunen kommer såsom fastighetsägare att debiteras gatukostnaden för de tre båtklubbarna Krokens båtklubb, Nytorps båtklubb och Klockaregårdens bryggförening vilka upplåts med arrendeavtal.</p> <p>Samtliga båtklubbar som upplåts med arrendeavtal 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. Orrnäsets båtklubb äger sitt båtklubbssområde och kommer att debiteras gatukostnad på samma villkor som övriga fastighetsägare.</p> <p>Gatukostnaden för respektive båtklubb inom fördelningsområdet föreslås motsvara förhållandet mellan</p>

färdigställda med tre båtklubbarnas gällande andelstal i Tyresö ga:3 (Tyresö båt- och vinterupplägningsvägförening) och andelstalet för en permanent bostadsfastighet vilket är 20,7. Orrnäsets båtklubb är föreslagen att utöka antalet båt- och vinterupplägningsplatser. Deras andelstal har höjts i förhållande till utökningen. Se nedan för respektive båtklubs andelstal i förhållande till en permanent bostadsfastighet och fördelning av gatukostnad jämfört med en befintlig villafastighet:

Båtklubb	Andelstal i Tyresö ga:3	Procentuell fördelning av gatukostnad jämfört med en befintlig villafastighet
Klockaregårdens bryggförening	5,4	26 %
Krokens båtklubb	12,9	62 %
Nytorps båtklubb	17,7	86 %
Orrnäsets båtklubb	30,0	145 %

BETALNINGSVILLKOR

När gatorna och tillhörande anläggningar inom hela 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 6,5 % i oktober 2008. 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 %. För att undvika en ökning av skuldbeloppet kan fastighetsägaren betala ränta varje kvartal.

De båtklubbar som upplåts med arrende kommer att debiteras gatukostnad vid omförhandling av arrendeavtalen. Betalningsvillkor bestäms i respektive avtal.

Kontakta gärna stadsbyggnadskontoret 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 oktober 2008

Camilla Klarin
Exploateringsingenjör

Bilagor:

- Bilaga 1 Vad är en gatukostnadsutredning och hur går det till?
- Bilaga 2 Karta över fördelningsområdet
- Bilaga 3 Sammanställning av kostnadsberäkningar

Vad är en gatukostnadsutredning och hur går det till?

En gatukostnadsutredning är ett juridiskt dokument som reglerar hur kostnaderna för utbyggnaden av gator och därtill hörande anordningar i ett visst område fördelas mellan berörda fastighetsägare. Processen att ta fram en gatukostnadsutredning regleras i plan- och bygglagen.

1. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag. Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda med en inbjudan till samråd i mindre grupper. I gatukostnadsutredningen föreslås en fördelning av kostnaderna mellan fastighetsägarna för utbyggnad av gator och allmänna platser. Inom angiven tid finns möjlighet att yttra sig och ge sina synpunkter på förslaget. Efter att samrådet avslutats görs en samrådsredogörelse där samtliga yttranden besvaras.

2. Utställning

Kommunen gör en bearbetning av förslaget efter synpunkter och annat som kommit fram och gatukostnadsutredningen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om utställning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare m fl. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över förslaget. Även efter utställningen görs en sammanställning över inkomna yttranden med svar från kommunen.

3. Antagande

Kommunstyrelsen och sedan kommunfullmäktige ska nu i tur och ordning anta gatukostnadsutredningen. Kommunfullmäktiges beslut kan överklagas genom laglighetsprövning. Besvärsgrunderna kan t ex vara att det överklagade beslutet inte tillkommit i laga ordning, att det står i strid mot gällande lag eller författning, att det är fråga om överskridande av befogenhet eller vilar på orättvis grund. Frågor om kostnadsunderlaget och betalningsvillkoren för enskild fastighet prövas av fastighetsdomstolen.

4. Laga kraft

Om inga överklaganden kommer in vinner gatukostnadsutredningen laga kraft efter 3 veckor eller när överklagandeinstansen avgjort ärendet. Först när samtliga gator inom fördelningsområdet är utbyggda kan berörda fastighetsägare debiteras sin andel av gatukostnaden.

REDOVISNING AV BERÄKNADE GATUBYGGNADSKOSTNADER FÖR INRE BREVIK – ETAPP 1

Kostnaderna inkluderar:

- Gatubyggnad inklusive gångbanor samt gång- och cykelvägar
- Belysning av gator
- Projektering, geotekniska undersökningar, ekonomiska kalkyler samt administrativa kostnader

Kostnader, gatulängder och gatubredder redovisas nedan för alla gator samt gång- och cykelvägar inom respektive detaljplan. Utöver detta redovisas en sammanställning över totalkostnaderna för hela fördelningsområdet avseende Inre Brevik - Etapp 1.

Kostnaderna är baserade på kostnadsläge juli 2007 exklusive mervärdesskatt. Skatt utgår inte på gatukostnader.

gc = gång- och cykelväg

gb = gångbana

Detaljplan Orrnäset - Breviksvägen				
Gata	Gatulängd (m)	Gatubredd (m)	Total kostnad (kr)	Fördelningsbar gatukostnad (kr)
Bofinksvägen	40	4,5	220 000	220 000
Breviksvägen	1230	6,0-7,0 + gb/gc	22 038 125	7 735 170
Fiskarrovägen östra	225	4,0	1 099 275	1 099 275
Klockaregårdsvägen	200	4,0	950 118	950 118
Orrnäsvägen	90	4,0	508 788	508 788
Fiskarrovägen västra	120	3,5	503 856	503 856
Gc-väg Slottsvägen - Fiskarrovägen	395	3,0	1 377 419	503 625
Summa:			26 697 581	11 520 832

Detaljplan Västra Nytorpsvägen				
Gata	Gatulängd (m)	Gatuhredd (m)	Total kostnad (kr)	Fördelningsbar gatukostnad (kr)
Breviksvägen	150	6,5-7,0 + gb/gc		956 250
Nytorpsvägen	700	6,5 + gc		4 462 500
Finborgsvägen	460	4,5		2 346 000
Gc-väg Finborgsv. -- Måsvägen	120	2,5		153 000
Summa:			19 218 987	7 971 750

Detaljplan Måsvägen				
Gata	Gatulängd (m)	Gatubredd (m)	Total kostnad (kr)	Fördelningsbar gatukostnad (kr)
Klockaregårdsvägen	463	4,0	2 708 542	2 708 542
Måsvägen	270	4,0	1 340 127	1 340 127
Orrnäsvägen	193	4,0	1 088 091	1 088 091
Gc-väg Måsvägen - Klockaregårdsvägen	300	2,5	1 563 726	781 863
Summa:			6 700 486	5 918 623

Detaljplan Skola och förskola vid Nytorp (Breviks skola)				
Gata	Gatulängd (m)	Gatubredd (m)	Total kostnad (kr)	Fördelningsbar gatukostnad (kr)
Finborgsvägen	65	4,5	---	331 500
Nytorpsvägen	160	6,5+ gc	---	1 020 000
Rödhakevägen	70	4,0	---	357 000
Gc-väg skolområdet	400	3,0	---	---
Summa:			6 402 321	1 708 500

Detaljplan Sparrvägen				
Gata	Gatulängd (m)	Gatubredd (m)	Total kostnad (kr)	Fördelningsbar gatukostnad (kr)
Finborgsvägen och Sparrvägen	474	4,5 4,0	3 920 124	3 920 124
Summa:			3 920 124	3 920 124

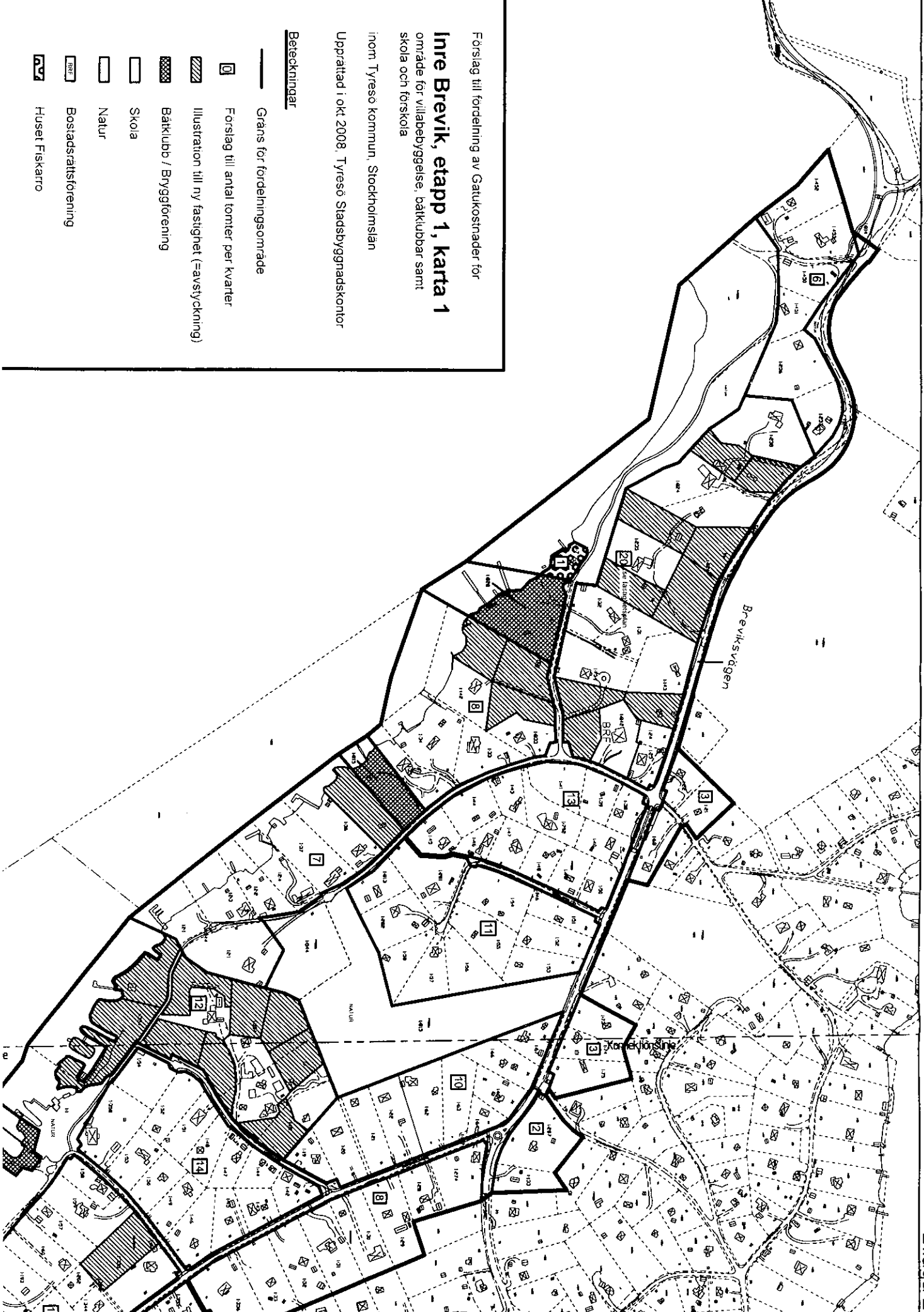
Sammanställning av kostnader		
Detaljplan	Total kostnad (kr)	Fördelningsbar gatukostnad (kr)
Ornåset – Breviksvägen	26 697 581	11 520 832
Västra Nytorpsvägen	19 218 987	7 917 750
Måsvägen	6 700 486	5 918 623
Skola och förskola vid Nytorp, (Breviks skola)	6 402 321	1 708 500
Spårsvägen	3 920 124	3 920 124
Summa:	62 939 499	30 985 829

Summa fördelningsbar gatukostnad: 30 985 829 kronor

Kommunstyrelseförvaltningen



Åke Skoglund
Teknisk chef



Förslag till fördelning av Gatukostnader för

Inre Brevik, etapp 1, karta 1

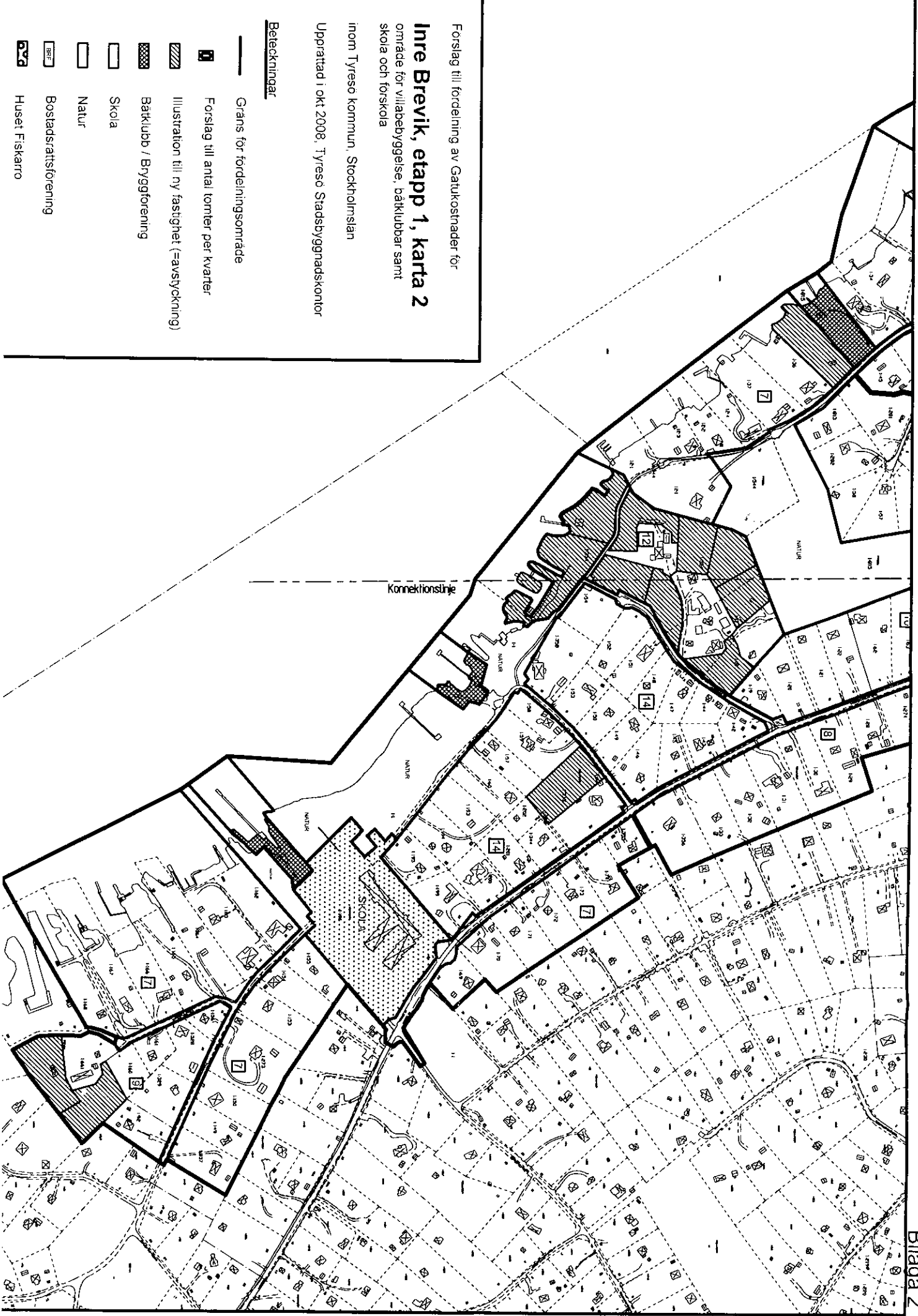
område för villabebyggelse, bättklubbar samt skola och förskola

inom Tyresö kommun, Stockholmslän

Upprättad i okt 2008, Tyresö Stadsbyggnadskontor

Beteckningar

- Gräns för fördelingsområde
- Forslag till antal tomter per kvarter
- ▨ Illustration till ny fastighet (=avstyckning)
- ▩ Bättklubb / Bryggförening
- Skola
- ▨ Natur
- ▨ Bostadsrättsförening
- ▨ Huset Fiskarro



Forslag till fördelning av Gatukostnader för

Inre Brevik, etapp 1, karta 2

område för villabyggnad, båtclubbar samt skola och förskola

inom Tyreso kommun, Stockholmslän

Upprättad i okt 2008, Tyreso Stadsbyggnadskontor

Bezeichnungar

— Gräns för fördelningsområde

■ Forslag till antal komter per kvarter

▨ Illustration till ny fastighet (=avstyckning)

▩ Båtclubb / Bryggforening

□ Skola

□ Natur

□ Bostadsrättsforening

□ Huset Fiskarro