

**Stadsbyggnadskontoret**  
Martin Larsson, exploateringsingenjör

**Utställningshandling**  
Januari 2009

FÖRDELNING AV GATUKOSTNADER FÖR

**Sjöbacken,**  
Område för villabebyggelse

Inom Tyresö kommun

**Stadsbyggnadskontoret**

Markenheten · 135 81 Tyresö  
Tel 08-5782 91 00 · Fax 08-798 95 94  
sbk@tyreso.se · www.tyreso.se

tyresö kommun



**ALLMÄNT**

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

I samband med upprättande av ny detaljplan för område vid Sjöbacken har stadsbyggnadskontoret 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 skall betalas av ägarna till fastigheterna inom området.

Fördelningsförslaget ansluter helt 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.

**FÖRDELNING SOMRÅDETS  
AVGRÄNSNING**

Omfattningen av fördelningsområdet framgår av bifogad bilaga 2. Fördelningsområdet utgörs helt av detaljplaneområdet.

Inom fördelningsområdet finns enligt planförslaget möjlighet att bilda 42 fastigheter för bebyggelse med enfamiljsvillor. Av dessa är det 7 fastigheter som är föreslagna att nybildas i pågående planläggning.

**KOSTNADSUNDERLAG**

Tekniska kontoret har gjort en kostnadsberäkning grundad på utförd projektering. En sammanställning av kostnadsberäkningen bifogas i bilaga 3. Där framgår vilka kostnader som föreslås belasta fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Utöver dessa anläggningskostnader tillkommer kostnader för fastighetsbildning vid kommunens förvärv av allmän platsmark.

Kostnaderna för gång- och cykelbanan räknas som en överstandard och av den anledningen belastas fastighetsägarna normalt endast med halva kostnaden för denna. Inom detaljplan Sjöbacken har kostnaden för gång- och cykelbanan blivit onormalt hög pga. de ovanligt höga anläggnings- och grundförstärknings- kostnaderna. Denna merkostnad kommer inte att belasta fastighetsägarna utan bekostas av kommunen. Övriga kostnader för nedanstående vägar är förslaget att helt fördelas mellan fastigheterna inom detaljplaneområdet (jfr med karta och bilaga 2):

- Strandvägen
- Strandbacken
- Vikbacken
- Sjöbacken

De fördelningsbara anläggningskostnaderna beräknas till 5 716 401 kronor och de fördelningsbara kostnaderna för

marklösen beräknas till 172 839 kronor. Denna kostnad avser kostnadsnivån i september 2007. För att erhålla kostnadsnivån vid debiteringstillfället sker uppräknig med entreprenadindex E84 för vägentreprenader. Vid debiteringen av gatukostnaderna kommer kommunen att använda **beräknade** kostnader med tillägg för index.

## KOSTNADSFÖRDELNING

Det aktuella fördelningsområdet består av en enhetlig villabebyggelse samt ett mindre område avsett för flerbostadsbebyggelse. De befintliga villafastigheterna 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 avgifter för de äldre gatorna. Här föreslås att nya fastigheter skall betala 50 % mer än befintliga fastigheter.

### Strand 1:1

Strand 1:1 tilldelas ett andelstal som grundar sig på den flerbostadsbebyggelse med tre bostadslägenheter som planeras att byggas på tidigare naturmark samt de fyra bryggföreningar som finns inom fördelningsområdet.

För flerbostadsbebyggelsen bedömer kommunen att dessa enheter kommer att ha något lägre belastning på vägarna jämfört med en villafastighet, andelstalet för respektive enhet föreslås motsvara 80 % av en villafastighets andelstal. Dessa fastigheter bildas på tidigare naturmark och har av den anledningen inte har varit med och betalat för de befintliga vägarna vilket gör att andelstalet motsvarar 80 % av en nyttillkommande villafastighet. Detta ger andelstalet 1,2 per enhet och totalt 3,6 andelar för flerbostadsbebyggelsen.

Den uppskattade trafikmängden som bryggföreningarna inom fördelningsområdet ger upphov till motsvarar ett andelstal på 0,73.

Detta ger Strand 1:1 ett totalt andelstal på 4,33.

**Gatukostnaden blir därmed 118 185 kronor för en befintlig fastighet och 177 278 kronor för en nyttillkommande. För strand 1:1 blir den totala gatukostnaden 511 810 kronor för flerbostadsbebyggelsen och bryggföreningarna. Detta gäller med index för september 2007 som bas.**

I det fall en blivande villafastighet består av mark från flera befintliga fastigheter svarar respektive fastighetsägare för gatukostnaderna för sin markandel av den blivande fastighetens totala yta (se bilaga 2).

**BETALNINGSVILLKOR**

När gatorna inom fördelningsområdet har färdigställts kommer alla fastighetsägare att debiteras gatukostnader som skall betalas senast 60 dagar efter debitering. Alla fastighetsägare kan betala omedelbart eller med 10-årigt kommunalt gatukostnadslån. Detta lån har rak amortering och räntan är referensräntan plus två procentenheter – totalt 4 % i januari 2009. Godtagbar säkerhet i form av pantbrev eller motsvarande måste finnas.

Kommunen ger dessutom nuvarande fastighetsägare möjlighet till anstånd med betalning av gatukostnaden. Anståndet gäller till 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 plus två procentenheter. För att undvika en ökning av skuldbeloppet kan fastighetsägaren betala räntan varje kvartal.

Om en fastighetsägare får bygglov och vill påbörja byggnationen innan kommunen har debiterat gatukostnaden, så ställer stadsbyggnadskontoret krav på att fastighetsägaren ska betala den i förskott.

Kontakta gärna stadsbyggnadskontoret om du har några frågor, t ex om du vill veta vad ovanstående innebär för just din fastighet.

Tyresö i januari 2009

Martin Larsson  
Stadsbyggnadskontoret

**BILAGA 2**

Förslag till  
FÖRDELNING AV GATUKOSTNADER FÖR  
**SJÖBACKEN**

OMRÅDE FÖR VILLABEYGGELSE  
NOM TYRESÖ KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD I JANUARI 2009,  
TYRESÖ STADSBYGGNADSKONTOR

**BETECKNINGAR**

Gräns för fördelningsområde

Kvartersgräns

Förslag till antal tomter  
per kvarter

Båtklubb

Gatukostnaden är uträknad på 7  
avstyckningar på befintliga tomter,  
samt på ett mindre fördelningsområde  
på tidigare naturmark, samt 4 båtklubbar.

Minsta tomtstorlek är ca 1200 kvm  
för villafasigheter



**UTSTÄLLINGSHANDLING**

