

OBS! UTKAST

FÖRDELNING AV GATUKOSTNADER FÖR

## Tegelbruket, etapp 11

Fastigheterna Brevik 1:1 mfl.

Inom Tyresö kommun, Stockholms län

UTKAST

### Tyresö kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

Sbf@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



## Allmänt om utredningen

I samband med upprättandet av förslag till ny detaljplan för del av Tegelbruket, etapp 11 har Stadsbyggnadsförvaltningen 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. Detta förslag till fördelning av gatukostnader bygger på Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till utformning av området.

Fördelningsförslaget ansluter till de principer som beslutats i andra förnyelseområden i kommunen. Processen att ta fram en gatukostnadsutredning beskrivs i bilaga 1.

## Fördelningsområdet

Omfattningen av fördelningsområdet framgår av bifogad bilaga 2. Fördelningsområdet utgörs av detaljplaneområdet för detaljplanen Tegelbruket, etapp 11. Samtliga fastigheter inom fördelningsområdet anses få nytta av de allmänna anläggningar inom planområdet som anläggnings.

Inom fördelningsområdet finns enligt planförslaget möjlighet att finnas 56 stycken fastigheter för bostadbebyggelse, varav 1 av dessa kan nybildadas. Den nytillkommande fastigheten för bostadsändamål ligger inom Brevik 1:667.

På fastigheten Brevik 1:1 finns en befintlig basstation samt en ytterligare möjlighet till att etablera en samt så tillåter detaljplanen viss båtklubsverksamhet på fastigheten. Fastigheten Brevik 1:250 utgör en befintlig tennisbana.

Läs mer under avsnitt, *Kostnadsfördelning*.

## Kostnadsunderlag

Det har gjorts en kostnadsberäkning grundad på utförd geoteknisk undersökning, projekteringen samt ett schablonbelopp för vad det erfarenhetsmässigt kostar/t att bygga gator av kommunal standard i andra förnyelseområden i kommunen.

Till nästa steg i gatukostnadsprocessen kan kostnaderna komma att justeras på grund av ändringar i planförslaget genom projektering till följd av exempelvis kompletterande geotekniska undersökningen, vilket då kan påverka använd schablon för beräkning av anläggningskostnad. Detta redovisas i sådant fall under granskningsskedet

En sammanställning av kostnadsberäkningen bifogas i bilaga 3.

Kostnadsberäkningen innefattar:

- Gatubyggnad inklusive gång- och cykelbana
- Belysning av gator
- Projektering, undersökningar, ekonomiska kalkyler, samt administrativa kostnader
- Inlösen kostnad dvs. ersättning för markinlösen för allmän platsmark, ersättning för tomtanläggningar, intrångsersättningar för släntintrång samt förrättningskostnader.

Gällande Nytorpsvägen och Tegelbruksvägen så fördelas inte all kostnad från kostnadsberäkningen mellan fastighetsägarna inom området då dessa gator blir bredare än en lokalgata. Nytorpsvägen innefattar gång- och cykelväg och Tegelbruksvägen innefattar gångbana. De bredare gaturummen innebär ökad kostnad för inlösen dvs. ersättning för markinlösen, tomtanläggningar, släntintrång samt förrättningskostnader. Kommunen står för anläggningskostnader för gång- och cykelbanan för Nytorpsvägen samt för gångbana gällande Tegelbruksvägen. Kommunen står även för all kostnad för bredare gaturummet gällande kostnad för inlösen.

Kostnaden är föreslagen att fördelas mellan fastigheterna för nedanstående vägar utlagda som allmänplats inom detaljplaneområdet (jfr med karta och bilaga 3) enligt följande:

- Nytorpsvägen (gata + gång- & cykelbana),  
Hela kostnaden för gata  
Kommunen står för anläggningskostnaden för gång- och cykelbanan samt för inlösenkostnader kopplade till dessa
- Tegelbruksvägen (gata + gångbana)  
Hela kostnaden för gata  
Kommunen står för anläggningskostnad för gångbana samt för inlösenkostnader kopplade till den
- Grankällevägen (gata)  
Hela kostnaden
- Kornknarrvägen (gata)  
Hela kostnaden
- Lövsångarvägen (gata)  
Hela kostnaden
- Kornknarrsvägen (gata)  
Hela kostnaden
- Finborgsvägen (gata)  
Hela kostnaden
- Tonstigen (gata)  
Hela kostnaden.

Inga kostnader för upprustning av mark utlagd som park eller natur är medtagna i denna utredning.

Den totala anläggningskostnad för gata beräknas uppgå till 12 863 000 kronor. Av denna summa föreslås kommunen stå 1 731 072 kronor.

Den totala kostnaden för inlösen beräknas uppgå till 3 118 775 kronor. Av denna summa föreslås kommunen stå 1 741 025 kronor.

Den totala kostnaden för utbyggnad av allmänplats inom fördelningsområdet har beräknats till 17 263 952 kronor. Av denna summa föreslås kommunen stå för 3

472 097 kronor. Därmed beräknas den totala kostnaden som föreslås fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet uppgå till **13 791 855 kronor.**

För att erhålla kostnadsnivån vid debiteringstillfället sker justering gällande anläggningskostnader med tillämpliga delar av entreprenadindex för vägentreprenader, samt justering med konsumentprisindex (KPI) för markinlösen. Uppräkning 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 justerat med index enligt ovan.**

### Kostnadsfördelning

De fördelningsbara kostnaderna ska fördelas mellan ändamålen/fastigheterna på skälig och rättvis grund. Förutom enhetlig villabebyggelse så finns det inom fördelningsområdet två basstationer, tennisbana samt båtklubsverksamhet.

Totalt finns 57,98 andelar att fördela, utifrån kostnadsunderlaget blir det en kostnad på **237 853 kronor** per andel. Andelstal och kostnad för respektive enhet redovisas i tabellen nedan.

| Fastighet           | Andelstal | Gatukostnad    |
|---------------------|-----------|----------------|
| Befintlig fastighet | 1,00      | 237 853 kronor |
| Nybildad fastighet  | 1,50      | 356 780 kronor |
| Basstation          | 0,16      | 38 057 kronor  |
| Tennisbana          | 0,20      | 46 381 kronor  |
| Orrnäset Båtklubb   | 0,97      | 230 646 kronor |

### Bostadsfastighet – Befintlig, Nybildad

Inom det aktuella fördelningsområdet råder i stort sett en enhetlig villabebyggelse. Därför bör kostnaden fördelas så lika som möjligt mellan bostadsfastigheterna. En befintlig villafastighet debiteras därmed 1 gatukostnadsandel. Vid bestämmande av andelstal för en ny tillkommande fastighet bör det beaktas i vilken utsträckning som de befintliga fastigheterna betalat ersättning för de äldre gatorna. Här föreslås att den nya fastigheten som föreslås bildas inom Brevik 1:667 ska betala 50 % mer än befintliga fastigheter, vilket är i linje med rådande praxis. Nybildad fastighet debiteras 1,5 gatukostnadsandel.

### Basstation

Andelstalet för basstation baseras på den uppskattade trafikmängden denna genererar, främst för service- och underhåll. Sammantaget beräknas denna trafikmängd motsvara 1/6-del av en normal villafastighet vilket ger ett andelstal om 0,16. I området finns två områden för basstationer utlagda. Dessa basstationer utgör idag inte egna fastigheter utan är belägna på den kommunalt ägda fastigheten Brevik 1:1. Avtal behöver därmed träffas med den part som använder området utlagd som E på detaljplanekartan.

### Tennisbana

För fastigheten Brevik 1:250 som utgör en tennisbana föreslås andelstalet 0,2. Detta andelstal är beräknat med utgångspunkt på uppskattad trafikmängd till och från

fastigheten. Trafikmängden är beräknad utifrån uppgifter från hur mycket trafik fastigheten alstrar och hänsyn har då tagits till att den endast nyttjas delar av kalenderåret samt att de flesta som tar sig till fastigheten inte alstrar trafik.

### **Tegelbrukets Båtklubb**

Kommunen kommer såsom fastighetsägare att debiteras gatukostnaden för båtklubben inom fördelningsområdet, Tegelbrukets båtklubb.

Tegelbrukets båtklubb upplåts i dag med arrendeavtal, och kommer genom detta att belastas med en avgift motsvarande gatukostnaden som föreslås enligt denna utredning. Betalningsvillkor för denna avgift kommer att regleras vid omförhandling av befintliga arrendeavtal. Se även planbeskrivning, rubrik *Avtal*.

Gatukostnaden för båtklubben 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 s.k. 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 genom en godkänd slutbesiktning 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 aktuell referensränta plus två procentenheter – totalt 2 % i januari 2016. 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.

Om en fastighetsägare får bygglov och vill påbörja byggnationen innan kommunen har debiterat gatukostnaden, så kan Stadsbyggnadsförvaltningen ställa krav på att fastighetsägaren ska betala gatukostnaden.

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

## Administrativa frågor

### Delagande tjänstemän:

Emelie Häll, Exploateringsingenjör, Tyresö kommun (projektledare)

Markus Matthews, Projekteringsingenjör, Tyresö kommun

Franco Panfichi, Byggprojektledare, Tyresö kommun

### Bilagor:

Bilaga 1 Beskrivning av processen att ta fram en gatukostnadsutredning

Bilaga 2 Karta över fördelningsområdet

Bilaga 3 Sammanställning av kostnadsberäkning

Tyresö i oktober 2016

*Emelie Häll*

Exploateringsingenjör

UTKAST