

FÖRDELNING AV GATUKOSTNADER FÖR

Raksta, etapp 8

För del av fastigheten Raksta 1:4 m.fl.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län



ALLMÄNT OM UTREDNINGEN

I samband med upprättandet av ny detaljplan för del av Raksta, etapp 8 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.

FÖRDELNINGSSOMRÅDETS AVGRÄNSNING

Omfattningen av fördelningssområdet framgår av bifogad bilaga 2. Fördelningssområdet utgörs av detaljplaneområdet.

Inom fördelningssområdet finns enligt planförslaget möjlighet att bilda 164 stycken fastigheter för villabebyggelse, varav 3 stycken är nybildade fastigheter.

De nytillkommande ligger inom fastigheten Raksta 1:4, då detaljplanen har en förskjuten genomförandetid kan dessa fastigheter styckas av och användas för bostadsändamål 4 år efter detaljplanen vunnit laga kraft. Två av de nytillkommande fastigheterna kan användas som upplag/massahantering/etablering under maximalt 10 år från att detaljplanen vinner laga kraft.

Förutom ovan nämnda 164 fastigheter finns också fastigheten Raksta 1:169, s.k. Lilla Raksta, som på grund av skyddsvärd kulturmiljö får en mindre bygg rätt. På fastigheten Raksta 1:4 finns en basstation, ett bad och ett område som planläggs som förskola för att ansluta till en planlagd förskola i detaljplanen för etapp 7. Läs mer under kostnadsfördelning.

KOSTNADSUNDERLAG

Stadsbyggnadsförvaltningen har gjort en kostnadsberäkning grundad på utförd projektering. En sammanställning av kostnadsberäkningen bifogas i bilaga 3. Där framgår vilka anläggningskostnader och markinlösenkostnader som

föreslås belasta fastighetsägarna inom fördelningsområdet.

Inför antagandet uppmärksammades att posten projektering och byggledning saknades i gatukostnadsutredningen. Denna kostnadspost har nu förts in i gatukostnadsutredningen varför denna reviderade granskningshandling har tagits fram och en ny granskning genomförs.

Den totala kostnaden för utbyggnad av gator och andra allmänna platser inom fördelningsområdet har beräknats till 28 765 643 kronor. Den enda kostnaden som är att anse som överstandard är den trottoar som planeras längs Rakstavägen intill fastigheten Raksta 1:302 som är planlagd för förskola/omsorgsboende i detaljplan etapp 7. I övrigt föreslås kostnaderna i sin helhet fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Dessa kostnader avser kostnadsnivån i februari 2017.

Kostnader för markinlösen beräknas totalt uppgå till 3 583 495 kronor varav 3 100 908 kronor föreslås fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet. I kostnaden för marklösen ingår förrättningskostnader, kostnader för inlösen av tomtanläggningar och intrång för släntintrång samt inlösenkostnad för allmänplatsmark. Kostnaden för inlösen av naturmark finansieras till viss del av skattemedel.

Den totala kostnaden som föreslås fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet uppgår till 31 749 606 kronor.

För att erhålla kostnadsnivån vid debiteringstillfället sker justering med tillämpliga delar av entreprenadindex E84 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 fastigheterna på skälig och rättvis grund. Förutom basstationen, badplats och del av förskola/omsorgsboende så består det aktuella fördelningsområdet av en enhetlig villabebyggelse och fastigheterna indelas på planmässigt lika villkor.

Totalt finns 168,49 andelar att fördela, utifrån kostnadsunderlaget blir det en kostnad på 188 906 kronor per andel. Andelstal och kostnad för respektive enhet redovisas i tabellen nedan.

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad
Befintlig fastighet	1,00	188 437 kronor
Nybildad fastighet	1,50	282 656 kronor
Basstation	0,16	30 150 kronor
Lilla Raksta	0,9	169 593 kronor
Del av Förskola/omsorgsboende	1,64	308 880 kronor
Badplats	0,29	54 647 kronor

Villafastigheter (Befintlig/ny)

Inom det aktuella fördelningsområdet råder i stort sett en enhetlig villabebyggelse (undantagen beskrivs nedan). 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 ny tillkommande fastighet bör det beaktas i vilken utsträckning som de befintliga fastigheterna betalat ersättning för de äldre gatorna. Här föreslås att de nya fastigheterna som föreslås bildas inom Raksta 1:4 skall betala 50 % mer än befintliga fastigheter, vilket är i linje med rådande praxis. Nybildad fastighet debiteras 1,5 gatukostnadsandel.

Basstation för telekommunikation

Andelstalet för Basstationen baseras på den uppskattade trafikmängden denna genererar, främst för service- och underhåll. Sammantaget beräknas denna trafikmängd motsvara 1/6-del av en normal villa fastighet vilket ger ett andelstal om 0,16.

Lilla Raksta	Då fastigheten Raksta 1:169 ("Lilla Raksta") inte kommer att erhålla samma byggrätt som den övriga enhetliga bebyggelsen föreslås den fastigheten få ett andelstal reducerat med 10 %, 0,9 andelar. Byggrätten som föreslås för Lilla Raksta är 100 kvm i ett plan.
Del av Förskola/omsorgsboende	<p>Ett litet område av Raksta 1:4 planläggs som förskola/omsorgsboende för att kunna användas på samma sätt som intilliggande fastigheten Raksta 1:302 (inom etapp 7). Vid beräkning av andelstal för förskolan/omsorgsboendet har grunden varit att en förskola ska anläggas då det är den mest troliga användningen av marken i framtiden samt den verksamhet som orsakar störst belastning på vägarna.</p> <p>Större delen av blivande förskola/omsorgsboende ligger i detaljplan etapp 7 (5200 kvm av totalt 5600 kvm) och trafikbelastningen antas också bli som störst i den delen då all extern tillfart kommer ske genom etapp 7. Andelstalet för del av blivande förskola/omsorgsboende i etapp 8 föreslås bli 1,64. Andelstalet är beräknat utifrån de transporter denna typ av verksamhet genererar. Den trafik förskolan genererar inom etapp 8 antas främst vara från de boende inom gatukostnadsområdet i samband med hämtning och lämning, dessa skulle oavsett markanvändning i denna del ändå skulle köra på vägarna. Förutom de boende kommer verksamheten också generera varutransporter, varav en del ingår i gatukostnadsutredningen för etapp 7 men en del av dessa antas belasta etapp 8.</p>
Badplats	För badplatsen föreslås andelstalet 0,29 utifrån de beräkningar som gjorts på uppskattad trafikmängd till och från badet. Kommunen som fastighetsägare kommer att bli debiterad för denna verksamhet.
BETALNINGSVILLKOR	<p>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.</p> <p>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</p>

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR Deltagande tjänstemän:

Åsa Ström, Exploateringsingenjör, Tyresö kommun

Svetoslava Gerova, Projekteringsingenjör, Tyresö kommun

Johan Nilsson, 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 augusti 2017

Åsa Ström

Tyresö kommun