

FÖRDELNING AV GATUKOSTNADER FÖR

Tegelbruket, etapp 11

Fastigheterna Brevik 1:1 mfl.

Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Tyresö kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö

Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45

Sbf@tyreso.se • www.tyreso.se

Innehåll

Allmänt om utredningen	3
Fördelningsområdet	3
Kostnadsunderlag	3
Fördelningsgrund	5
Kostnadsfördelning.....	5
Betaltingsvillkor.....	7
Administrativa frågor	7
Delagande tjänstemän:.....	7

Allmänt om utredningen

I samband med upprättandet av förslag till ny detaljplan för del av Tegelbruket, etapp 11 har stadsbyggnadsförvaltningen utrett frågan om gatukostnader. Att gatukostnad ska tas ut för att finansiera utbyggnad av allmän plats framgår av kommunens gatukostnadspolicy. Uttag av gatukostnader sker enligt plan- och bygglagens (2010:900) 6 kap 24 §, vari det anges att kostnaderna för iordningställande av ett visst områdes allmänna platser och anordningar på ett skäligt och rättvist sätt ska fördelas mellan ägarna till fastigheterna inom området.

Med stöd av plan- och bygglagen 6 kap 24 § beslutar kommunen följande i gatukostnadsutredningen:

- **Fördelningsområde** - avgränsningen av det område inom vilket fördelning av gatukostnad ska ske
- **Kostnadsunderlag** – beräknade kostnader för åtgärder för att anlägga eller förbättra allmän plats
- **Fördelningsgrund** – hur fördelningen av kostnadsunderlaget ska ske

Gatukostnadsutredningen ansluter till de principer som beslutats i andra förnyelseområden i kommunen samt i enlighet med antagen gatukostnadspolicy.

Processen att ta fram en gatukostnadsutredning beskrivs i bilaga 1.

Fördelningsområdet

Fördelningsområdet utgörs av detaljplanen för Tegelbruket, etapp 11 samt framgår av bilaga 2.

Inom fördelningsområdet finns det enligt planförslaget 57 bostadsfastigheter, 55 av dessa är befintliga och två kan bildas genom avstyckning. De nytillkommande fastigheterna för bostadsändamål ligger inom Brevik 1:667 samt inom Dyvik 1:2.

På fastigheten Brevik 1:1 finns en befintlig transformatorstation samt möjlighet till att etablera ytterligare två. Detaljplanen tillåter även båtklubbsverksamhet på fastigheten. Fastigheten Brevik 1:250 utgörs främst av befintlig tennisbana.

Samtliga fastigheter inom fördelningsområdet enligt bilaga 2 anses ha behov och nytta av de gator och andra anläggningar som föreslås ingå i kostnadsunderlaget för fördelningsområdet. Därför fördelas kostnadsunderlaget mellan dessa. Hur fördelning sker se avsnitt, *Kostnadsfördelning*.

Kostnadsunderlag

Kostnadsberäkningen som tagits fram är grundad på utförd projektering utifrån geoteknisk utredning samt undersökning samt vad det erfarenhetsmässigt kostar att genomföra de åtgärder som krävs för att anlägga eller förbättra allmän plats inom detaljplanen för Tegelbruket, etapp 11 enligt kommunal standard.

En sammanställning av kostnadsberäkningen bifogas i bilaga 3.

Till nästa steg i processen för att ta fram en gatukostnadsutredning kan kostnaderna komma att justeras något på grund av ändringar i planförslaget genom exempelvis projektering. Detta kan då påverka kostnaden för utbyggnaden av allmän plats. Detta redovisas i sådant fall i antagandehandlingarna.

Kostnadsberäkningen innefattar:

- **Anläggningskostnader** dvs. kostnaden för utbyggnad av gata inklusive gång- och cykelbana samt belysning
- **Administrativa kostnader** dvs. projektledning, projektering för väg samt belysning, kostnad för att ta fram denna utredning inkl. ekonomisk kalkyl, utredningar, undersökningar, personalkostnad, etableringskostnad etc.
- **Inlösenkostnad** dvs. ersättning för markinlösen för allmän platsmark, ersättning för tomtanläggningar, intrångsersättningar för släntintrång samt förrättningskostnader.

Gällande Nytorpvägen och Tegelbruksvägen så fördelas inte all kostnad för utbygganden av allmän plats för vägar på fastighetsägarna inom fördelningsområde, vilket framgår av bilaga 3. Detta beror på att dessa anläggningar har en högre standard än vad som anses vara till nytta för de fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Denna högre standard benämns nedan som överstandard då den ger nytta till fler än de fastigheterna inom fördelningsområdet.

Nytorpsvägen¹ innefattar bussgata, busshållplats samt gång- och cykelväg. Denna högre gatustandard anses gynna fler än fastighetsägarna inom fördelningsområdet varför åtgärderna finansieras av kommunen på annat vis än via uttag av gatukostnad

Tegelbruksvägen² kommer även innefatta en gångbana på samma sida som Tennisbanan. Denna gångbanan finansieras på annat sätt än via uttag av gatukostnad då den precis som del av bussgata samt gång- och cykelväg anses gynna fler än de inom fördelningsområdet. Även själva bilvägen längs med trottoaren kommer dels att finansieras på annat sätt än genom gatukostnad. Detta med anledning av att anläggandet av en trottoar längs denna sträcka gör att kostnaden för att anlägga vägen blir dyrare och det därav inte är skäligt att den ska ingå i fördelningsområdet.

Finansieringen för ovan nämnd överstandard sker via kommunalskatt.

I övrigt finansieras utbyggnaden för nedanstående vägar (markerat med GATA på detaljplanekartan) genom uttag av gatukostnad:

- Grankällevägen
- Kornknarrvägen
- Lövsångarvägen
- Finborgsvägen
- Tonstigen

Nämnda gator är utlagda som allmän plats inom detaljplaneområdet och kommunen kommer därför att ansvara för drift- och underhåll av dem efter utbyggnaden.

Kostnader för upprustning av park eller natur är inte medtagna i denna utredning.

Den totala **anläggningskostnaden** för gata beräknas uppgå till **24 253 000** kronor. Av denna summa föreslås kommunen stå för **8 561 000** kronor.

¹ Inklusive den del av Tegelbruksvägen som utgörs av en bussgata

² Endast den delen av gatan som även har en trottoar

Den totala **administrativa kostnaden** beräknas uppgå till **4 850 600** kronor. Av denna summa föreslås kommunen stå för **1 712 200** kronor.

Den totala kostnaden för **markinlösen** beräknas uppgå till **3 170 550** kronor. Av denna summa föreslås kommunen stå för **1 533 075** kronor.

Den totala kostnaden för utbyggnad av allmänplats inom fördelningsområdet har beräknats till **32 274 150** kronor. Av denna summa föreslås kommunen stå **11 806 275** kronor. Därmed beräknas den totala kostnaden som föreslås fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet uppgå till **20 467 875** kronor.

För att erhålla kostnadsnivån vid debiteringstillfället sker justering gällande anläggningskostnader med tillämpliga delar av entreprenadindex för vägentreprenader, samt justering med konsumentprisindex (KPI) för övriga kostnader. Indexering av anläggningskostnaden sker med entreprenadindex från antagande och fram till datum för inlämning av offert för upphandling av gatubygget och därefter med KPI fram till godkänd slutbesiktning av gatorna i området. Övriga kostnader räknas upp med KPI från antagande till godkänd slutbesiktning av gatorna i området.

Vid debiteringen av gatukostnaderna kommer kommunen att använda beräknade kostnader justerat med index enligt ovan om inte de faktiska kostnaderna är lägre.

Fördelningsgrund

Fördelningen av gatukostnaderna föreslås ske på de, i fördelningsområdet, ingående befintliga samt nytillkomna fastigheterna/byggrätterna.

Kostnadsfördelning

Kostnadsunderlaget ska fördelas på skälig och rättvis grund mellan de olika typer av ändamål som fastigheterna har inom fördelningsområdet. Kostnaderna fördelas med hjälp av andelstal.

Inom fördelningsområdet finns 55 befintliga bostadsfastigheter (friliggande småhus), möjlighet att nybilda två bostadsfastigheter (friliggande småhus), tre transformatorstationer (E-områden), en tennisbana samt en båtklubsverksamhet.

I kommunens gatukostnadspolicy framgår följande gällande andelstal:

Fastighet	Andelstal
Befintlig bostadsfastighet	1,00
Nybildad bostadsfastighet	1,50
Övriga	Efter utredning

Totalt inom fördelningsområdet finns det **59,54** andelar att fördela, utifrån kostnadsunderlaget blir det en kostnad på **343 775** kronor per andel. Andelstal och kostnad för respektive enhet redovisas i tabellen nedan.

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad
Befintlig bostadsfastighet	1,00	343 775 kronor
Nybildad bostadsfastighet	1,50	515 662 kronor
Transformatorstation (E-område)	0,16	55 004 kronor
Tennisbana	0,20	67 036 kronor
Tegelbrukets Båtklubb	0,87	296 896 kronor

Bostadsfastighet – befintlig och nybildad

Inom det aktuella fördelningsområdet råder i stort sett en enhetlig bostadsbebyggelse bestående av friliggande småhus. Därför bör kostnaden delas lika mellan dessa. Befintlig bostadsfastighet debiteras med 1 gatukostnadsandel. Vid bestämmande av andelstal för nytillkommande bostadsfastigheter bör det beaktas i vilken utsträckning som de befintliga fastigheterna betalat ersättning för de äldre gatorna. Här föreslås att de nya fastigheterna betalar 50 % mer än befintliga fastigheter, vilket är i linje med rådande praxis samt antagen gatukostnadspolicy. Nybildad fastighet debiteras 1,5 gatukostnadsandel.

Transformatorstation

Andelstalet för en transformatorstation baseras på den uppskattade trafikmängden som den genererar, vilket främst är för service- och underhåll. Sammantaget beräknas denna trafikmängd motsvara 1/6-del av ett friliggande småhus. Detta ger då ett andelstal om 0,16. I fördelningsområdet finns tre stycken utlagda. Dessa utgör idag inte egna fastigheter utan är belägna inom den kommunalt ägda fastigheten Brevik 1:1. Avtal behöver därmed träffas med den part som använder området utlagd som E på detaljplanekartan och i det avtalet ska det framgå att uttag av gatukostnad enligt denna utredning ska ske.

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. Däremot bör nyttjandegraden öka i och med att området får permanentboendekaraktär.

Tegelbrukets Båtklubb

Tegelbrukets båtklubb arrenderar idag mark från kommunen och kommer därav att belastas med en avgift motsvarande den gatukostnad som föreslås enligt denna utredning. Betalningsvillkor för denna avgift kommer att regleras vid omförhandling av befintligt 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 gatukostnad. Gatukostnadsersättningen ska betalas senast 60 dagar efter debitering.

Om betalning inte kan ske vid debiteringstillfället finns det möjlighet att ansöka om ett **10-årigt kommunalt gatukostnadslån**. Detta lån har rak amortering och räntan är aktuell referensränta + 2 %. Räntan är rörlig och kan ändras i samband med den ändring av referensräntan som Riksbanken har möjlighet att göra två gånger per år. För att få lån måste godtagbar säkerhet finnas så som t.ex. pantbrev i fastigheten.

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 befintliga bostadsfastigheter, att anstånd gäller tills dess att något av följande sker:

- nytt bygglov beviljas
- fastigheten byter ägare
- avstyckning beviljas

För anstånd måste fastighetsägaren lämna godtagbar säkerhet i form av pantbrev och underteckna en skuldförbindelse där skuldbeloppet ökar med referensräntan + 2 %. Utgångspunkten är att fastighetsägaren betalar 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 i samband med det betalar gatukostnad.

Kontakta exploateringsenheten, 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)

Svetoslava Gerova, Projekteringsingenjör, Tyresö kommun

Johan Nilsson, Byggprojektledare, 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 mars 2018

Emelie Häll

Exploateringsingenjör

Bilaga 1 Beskrivning av processen att ta fram en gatukostnadsutredning

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 (2010:900) kapitel 6.

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. Granskning

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

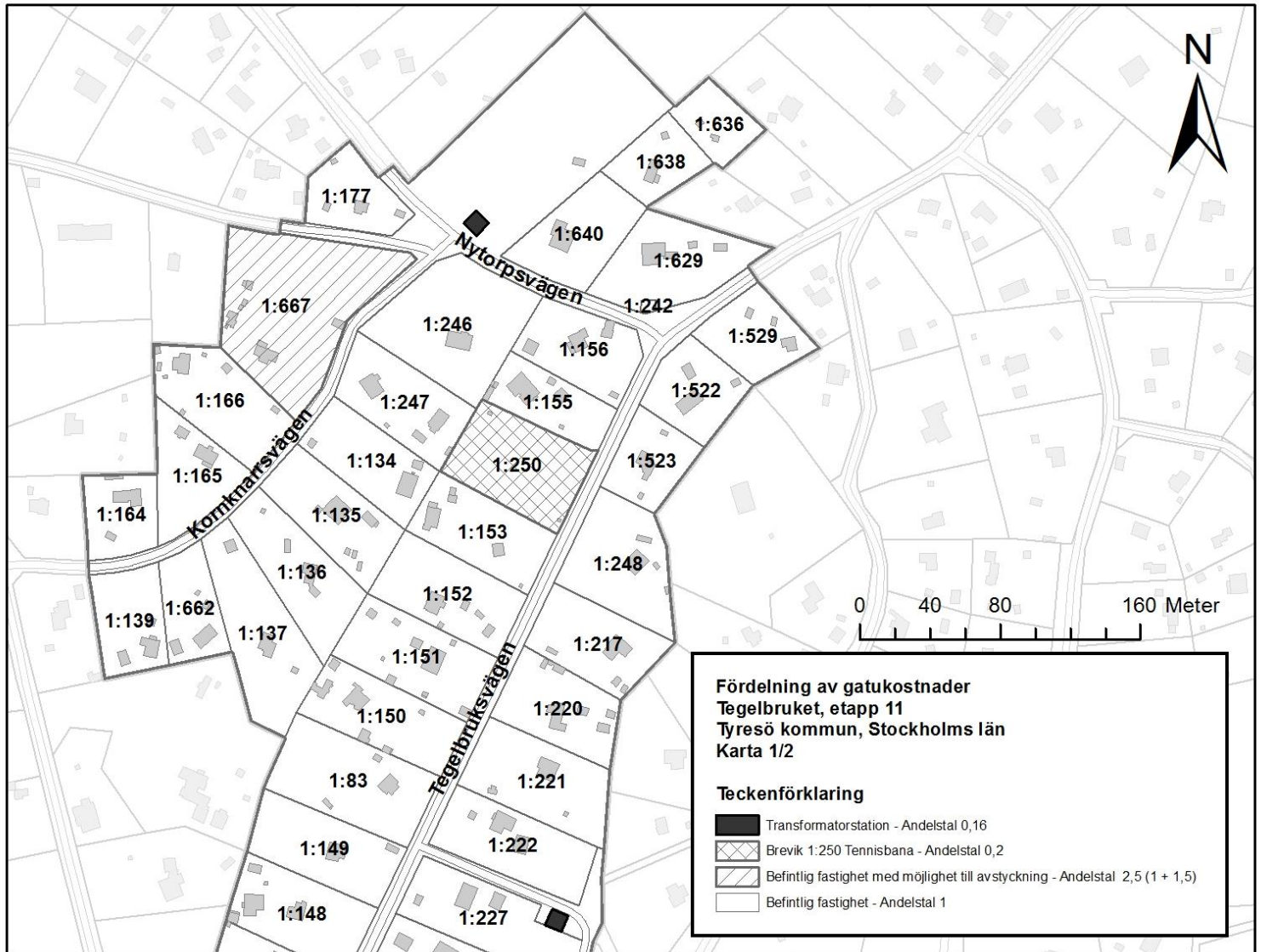
3. Antagande

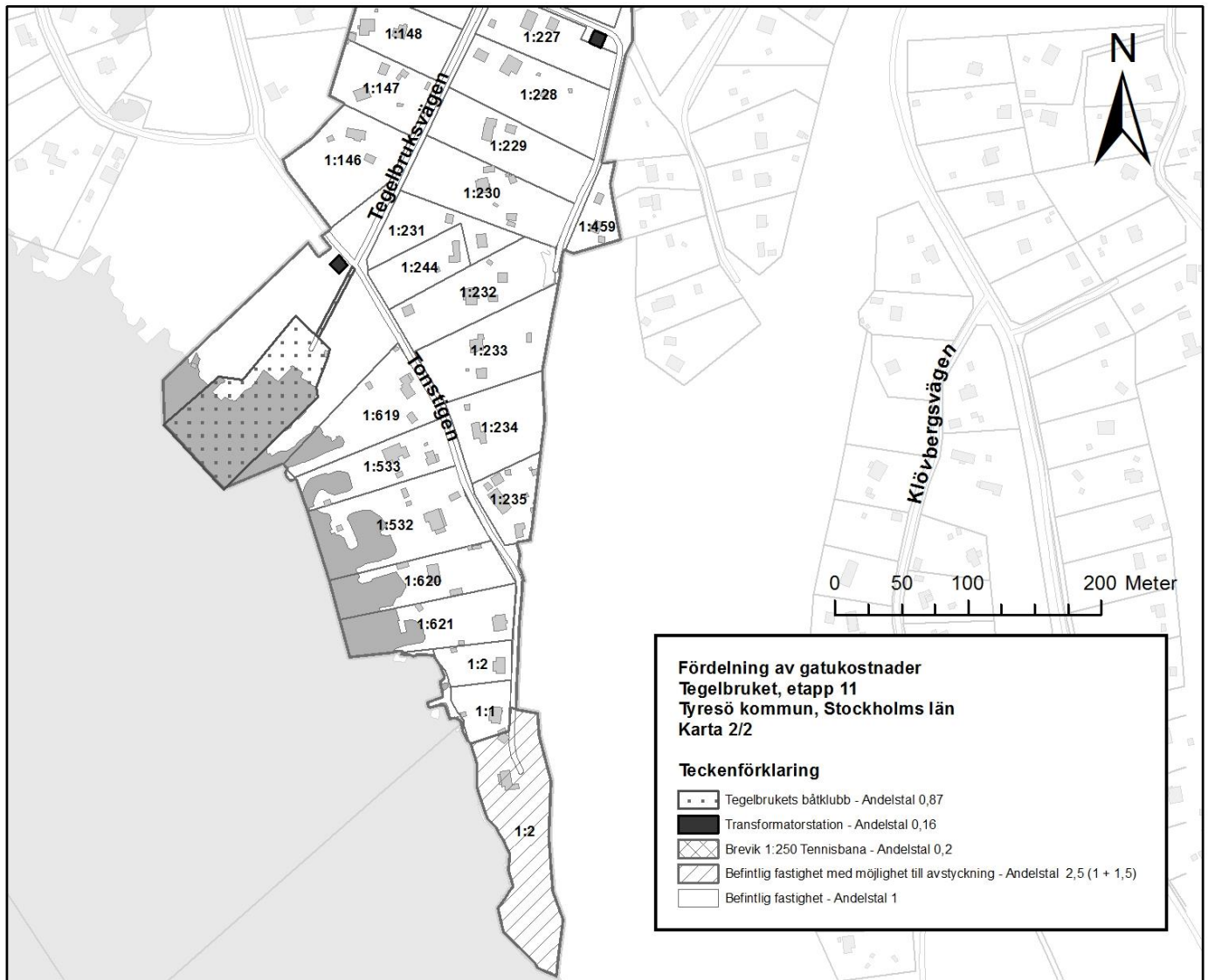
Kommunstyrelsen och sedan kommunfullmäktige ska nu i tur och ordning anta gatukostnadsutredningen. Det finns möjlighet för den som fortfarande är missnöjd att överklaga utredningen genom kommunalbesvär.

4. Laga kraft

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

Bilaga 2 Karta över fördelningsområdet





Bilaga 3 Sammanställning av kostnadsberäkning

Redovisning av beräknade kostnader inom Tegelbruket, etapp 11:

Gatukostnaderna inkluderar:

- **Anläggningskostnader** dvs. kostnad för byggledning samt utbyggnad av gata inklusive gång- och cykelbana samt belysning.
- **Inlösenkostnad**
- **Administrativkostnad**

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

Nedan redovisas en sammanställning av kostnaderna.

Anläggningskostnader				
	<i>Gatulängd (m)</i>	<i>Gatubredd (m)</i>	<i>Totalkostnad (kr)</i>	<i>Fördelad kostnad (kr)</i>
<i>Nytorpsvägen³</i>	230	6,5	2 868 000	2 118 000
<i>Nytorpsvägens gc-bana + busshållplats</i>	230	2,3 samt 3	1 759 000	-
<i>Tegelbruksvägen⁴</i>	556	4,5	7 945 000	3 973 000
<i>Tegelbruksvägens g-bana</i>	556	1,8	1 830 000	-
<i>Tonstigen inkl. vändplan</i>	262	3,5	2 733 000	2 733 000
<i>Grankällevägen inkl. vändplan</i>	289	3,5	2 456 000	2 456 000
<i>Kornknarrvägen</i>	281	4	2 594 000	2 594 000
<i>Lövsångarvägen</i>	100	4	923 000	923 000
<i>Finborgsvägen</i>	21	4,5	212 000	212 000
<i>Väg till båtklubb/etablering</i>	50	4,5	100 000	-
<i>Infarter</i>	-	-	683 000	683 000
<i>P-platser</i>	-	-	150 000	-
Summa:	1789		24 253 000	15 692 000

Administrativa kostnader, projektledning, projektering för väg samt belysning, kostnad för att ta fram denna utredning inkl. ekonomisk kalkyl, utredningar, undersökningar, personalkostnad, etableringskostnad. Detta beräknas till totalt 4 850 600 kr varav 3 138 400 kr tas med i kostnads-underlaget.

Inlösenkostnad beräknas totalt uppgå till totalt 3 170 550 kr varav 1 637 475 kr tas med i kostnadsunderlaget. I kostnaden för inlösen ingår ex. ersättning för markinlösen för allmän platsmark, ersättningar för släntintrång, ersättning för tomtanläggningar samt förrättningskostnader.

Alla kostnaderna är baserade på kostnadsläge mars 2018.

Summa totalkostnad: 32 274 150 kr

Summa fördelningsbar kostnad: 20 467 875 kr

³ Inklusivt den del av Tegelbruksvägen som utgörs av en bussgata

⁴ Endast den delen av gatan som även har en trottoar