

Tyresö kommun
Stadsbyggnadsförvaltningen
Johan Smeder
Exploateringsingenjör
08-5782 99 37
johan.smeder@tyreso.se

TJÄNSTESKRIVELSE

2019-04-08

1 (3)

Diarienummer
2014KSM0978, 254

Kommunstyrelsen

Beslut om granskning för gatukostnadsutredning gällande Tegelbruket, etapp 11

Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunstyrelsen

Granskningshandlingarna för gatukostnadsutredning gällande Tegelbruket, etapp 11 godkänns och stadsbyggnadsförvaltningen får i uppdrag att gå ut på granskning med utredningen.

Stadsbyggnadsförvaltningen



Sara Kopparberg
Chef stadsbyggnadsförvaltningen



Amalia Tjärnstig
Chef mark- och exploateringsenheten

Sammanfattning

I samband med upprättandet av detaljplan för Tegelbruket, etapp 11 har stadsbyggnadsförvaltningen fått i uppdrag att utreda frågan om uttag av gatukostnader i området. Den fördelningsbara kostnaden för utbyggnaden av gatorna inom fördelningsområdet beräknas bli 18 526 603 kronor. Detta innebär att gatukostnaden för en befintlig bostadsfastighet, baserat på kostnadsnivån i mars 2019, blir 319 212 kronor.

Beskrivning av ärendet

I samband med upprättandet av detaljplan för Tegelbruket, etapp 11 har stadsbyggnadsförvaltningen fått i uppdrag att utreda frågan om uttag av gatukostnader i området. Uttag av gatukostnader föreslås enligt 6 kap 24 § Plan- och bygglag (2010:900), 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.

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

Granskning

Gatukostnadsutredningen var ute på granskning 2 – 30 maj 2018. Under granskningstiden inkom drygt 30 yttranden. Yttrandena som inkom berörde bland annat höga kostnader, takpris, samt gaturummens utformning.

På grund av beslut om att anlägga gång- och cykelbana utmed södra delen av Tegelbruksvägen behöver detaljplan och gatukostnadsutredning för Tegelbruket, etapp 11 ställas ut på granskning på nytt.

Ställningstaganden och ändringar

De justeringar som gjorts i gatukostnadsutredningen gäller främst:

- Uppdaterad kostnadsberäkning utifrån projektering
- Samordningsvinst som uppstår vid schaktning eftersom väg och VA anläggs samtidigt
- Vägarnas utformning och illustration med typsektioner för respektive väg
- Komplettering med gång- och cykelbana längs med södra delen av Tegelbruksvägen
- Endast en bostadsfastighet anses kunna delas till skillnad mot två i förra granskningen
- Fördelning av kostnader mellan fastighetsägare och kommun har setts över

Förslaget

Inom gatukostnadsområdet finns 56 bostadsfastigheter, 55 av dessa är befintliga och en kan bildas genom avstyckning. Den nytillkommande fastigheten för bostadsändamål ligger inom Brevik 1:667.

På fastigheten Brevik 1:1 finns en befintlig transformatorstation (E-område) för el samt möjlighet till att etablera ytterligare två. Detaljplanen tillåter även båtklubbssverksamhet samt så utgörs fastigheten Brevik 1:250 av en befintlig tennisbana.

Den totala beräknade kostnaden för utbyggnaden av gator och tillhörande anläggningar inom fördelningsområdet är 31 065 432 kronor, varav 18 526 603 kronor föreslås fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Detta innebär att 60 % av kostnaderna utgör fördelningsunderlaget och resterande 40 % anses vara överstandard, så som exempelvis bussgata och gång- och cykelväg vilket kommunen finansierar via skattemedel.

Kostnaden fördelas mellan fastighetsägarna i området efter andelstal enligt följande:

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad
Befintlig bostadsfastighet	1,00	319 212 kronor
Nybildad bostadsfastighet	1,50	478 817 kronor
Transformatorstation (E-område)	0,16	51 074 kronor
Tennisbana	0,20	62 246 kronor
Tegelbrukets Båtklubb	0,86	275 683 kronor

Totalt finns 58,04 andelar att fördela kostnaderna mellan. Detta ger en kostnad på 319 212 kronor för en befintlig bostadsfastighet baserat på kostnadsnivån i april 2019. I samrådshandlingen var kostnaden 360 033 kronor för en befintlig bostadsfastighet och i granskningshandlingarna som var ute på granskning i maj 2018 var den 343 775 kronor.

Debitering av gatukostnad sker när anläggningen är utbyggd och slutbesiktningen är godkänd. Inför debitering indexregleras gatukostnaden med entreprenadindex och konsumentprisindex. Möjlighet till gatukostnadslån, med rak amortering på 10 år, samt anstånd finns och prövas i respektive fall efter ansökan från fastighetsägaren.

Förvaltningens bedömning

Efter de justeringar och bearbetningar som gjorts bedöms gatukostnadsutredningen kunna ställas ut på granskning i samband med att detaljplan för etapp 11 ställs ut på granskning.