

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

TJÄNSTESKRIVELSE

2020-06-15

1 (4)

Diarienummer

KSM2014-0978-254

Stadsbyggnadsutskottet

Beslut om ny granskning av gatukostnadsutredning för Tegelbruket etapp 11

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunstyrelsen

1. Granskningshandlingarna för gatukostnadsutredning för Tegelbruket etapp 11 godkänns.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att ställa ut gatukostnadsutredningen för granskning.

Kommunstyrelseförvaltningen



Stefan Hollmark
Kommundirektör



Sara Kopparberg
Samhällsbyggnadschef

Sammanfattning

I samband med upprättandet av detaljplan för Tegelbruket, etapp 11 har samhällsbyggnadskontoret fått i uppdrag att utreda frågan om uttag av gatukostnader i området. Den fördelningsbara kostnaden för utbyggnaden av gatorna inom fördelningsområdet beräknas bli 19 268 839 kronor. Detta innebär att gatukostnaden för en befintlig bostadsfastighet, baserat på kostnadsnivån i maj 2020, blir 331 080 kronor.

Beskrivning av ärendet

I samband med upprättandet av detaljplan för Tegelbruket, etapp 11 har samhällsbyggnadskontoret fått i uppdrag att utreda frågan om uttag av gatukostnader i området. Uttag av gatukostnader föreslås enligt 6 kap. 24 § plan- och bygglagen (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 är i enlighet med kommunens gatukostnadspolicy.

Vid stadsbyggnadsutskottets sammanträde den 22 april 2020 återremitterades detaljplanen för Tegelbruket etapp 11 ”för att utreda konsekvenserna för utbyggnaden av gator och VA inom Tegelbruket med anledning av de ändrade förutsättningarna för lokal masshantering i och med kommunstyrelsens beslut angående Strandallén den 31 mars §46”. Att inte utöka nuvarande masshanteringsyta vid Strandallén innebär, för Tegelbruket etapp 11, att möjligheten att mellanlagra mjuka massor för effektivare borttransport kraftigt minskas alternativt helt utgår. I samband med återremissens utredning har gatukostnads kalkylen setts över och uppdaterats. Eftersom möjligheten till mellanlagring av mjuka massor inte var en kalkylförutsättning år 2019 när handlingar för granskning 2 togs fram har beslutet om Strandallén i sig inte påverkat gatukostnadsutredningen för Tegelbruket etapp 11. Om mellanlagring av mjuka massor vid Strandallén skulle varit möjligt hade det påverkat den nya gatukostnads kalkylen med en minskad kostnad på ca 6 000 kr per andel jämfört med det som nu föreslås ställas ut på granskning. Mellanlagring av mjuka massor vid Strandallén skulle även innebära ca 700 lastbilstransporter färre på Tyresövägen från Strandallén vidare mot Stockholm på grund av effektivare borttransporter. Detta gäller massor för gatuutbyggnaden, transport av massor för utbyggnation av VA mm. tillkommer.



Granskning

Gatukostnadsutredningen var ute på en andra granskning under perioden 21 maj – 25 juni 2019. Under granskningstiden inkom 10 yttranden. Yttrandena som inkom berörde bland annat höga kostnader, kostnadsberäkningen samt gaturummens utformning. Den andra granskningen föranleddes av beslut om att anlägga en gång- och cykelbana utmed södra delen av Tegelbruksvägen.

Detaljplanen behöver ställas ut på ny granskning och i samband med det har gatukostnadsberäkningarna setts över och uppdaterats.

Gatukostnadsutredningen föreslås därför ställas ut på ny granskning i samband med den nya granskningen av detaljplanen för Tegelbruket etapp 11.

Ställningstaganden och ändringar

De justeringar som gjorts i gatukostnadsutredningen gäller främst:

- Beräkning av anläggningskostnad har reviderats. Ändringar beror på ny placering av busshållplats jämfört med förslaget i granskning nr 2 samt ökade transport- och tippkostnader.
- Beräkning av inlösenkostnader har reviderats. Ändringar beror på ökad inlösenkostnad avseende norra Tegelbruksvägen där busshållplats kommer placeras (kostnad fördelas inte på fastighetsägare) samt minskad kostnad som fördelas på fastighetsägare på grund av nedjusterat antal förrättningsåtgärder.
- Administrativa kostnader har uppdaterats efter ny beräkning av anläggningskostnad.
- Fördelningen av kostnader för Nytorpsvägen mellan fastighetsägare och kommunen har setts över och justerats gällande de delar som anses vara av överstandard så att kommunen tar en större andel av totalkostnaden.
- E-område för dagvattenhantering som tillkommit i detaljplanen har fått ett andelstal (0,16).

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) samt möjlighet till att etablera ytterligare två. Detaljplanen tillåter även båtklubbssverksamhet samt så utgörs fastigheten Brevik 1:250 av en befintlig tennisbana. Del av Brevik 1:250 planläggs också som E-område för dagvattenhantering.

Den totala beräknade kostnaden för utbyggnaden av gator och tillhörande anläggningar inom fördelningsområdet är 33 139 239 kronor, varav 19 268 839

kronor föreslås fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Detta innebär att ca 58 % av kostnaderna utgör fördelningsunderlaget och resterande 42 % 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	331 080 kronor
Nybildad bostadsfastighet	1,50	496 620 kronor
Transformatorstation (E-område)	0,16	52 973 kronor
Dagvattenyta (E-område)	0,16	52 973 kronor
Tennisbana	0,20	66 216 kronor
Tegelbrukets Båtklubb	0,86	284 729 kronor

Totalt finns 58,20 andelar att fördela kostnaderna mellan. Detta ger en kostnad på 331 080 kronor för en befintlig bostadsfastighet baserat på kostnadsnivån i maj 2020. I samrådshandlingen var kostnaden 360 033 kronor för en befintlig bostadsfastighet, i den första granskningshandlingen (2018) var den 343 775 kr och i den andra granskningshandlingen (2019) var den 319 212 kr.

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 med betalning 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 ny granskning i samband med att detaljplan för Tegelbruket etapp 11 ställs ut på granskning.