

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Johan Smeder
Exploateringsingenjör
08-5782 99 37
johan.smeder@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2020-12-03

Sida
1 (3)
Diarienummer
KSM-2014-0978-254

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Antagande av gatukostnadsutredning för Tegelbruket etapp 11

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige

- Gatukostnadsutredning för Tegelbruket etapp 11 antas.

Kommunstyrelseförvaltningen



Stefan Hollmark
Kommundirektör



Sara Kopparberg
Chef samhällsbyggnadskontoret

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 19 267 739 kronor. Detta innebär att gatukostnaden för en befintlig bostadsfastighet blir 331 061 kronor, vilket räknas upp med KPI och entreprenadindex inför debitering.

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), där 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.

Prövning av barnets bästa

Ärendet bedöms inte beröra barn varför någon prövning av barnets bästa inte har genomförts.

Granskning

Gatukostnadsutredningen var ute på en tredje granskning under perioden 21 juli – 1 september och 9 oktober – 30 oktober 2020. Under granskningstiden inkom 16 yttranden. Yttrandena som inkom berörde bland annat höga kostnader, kostnadsberäkningen samt gaturummens utformning.

Ställningstaganden och ändringar

De justeringar som gjorts i gatukostnadsutredningen gäller främst:

- Inlösenkostnaden har justerats efter reviderat släntintrång i detaljplanen.
- Mindre ändringar och förtydliganden avseende exempelvis språk och formalia.

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 båtklubbss verksamhet inom Brevik 1:1 och idrottsverksamhet (tennisbana) på fastigheten Brevik 1:250. Del av Brevik 1:250 planläggs som E-område för dagvattenhantering.

Den totala beräknade kostnaden för utbyggnaden av gator och tillhörande anläggningar inom fördelningsområdet är 33 138 139 kronor, varav 19 267 739 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. Det är den beräknade kostnaden som ligger till grund för betalningsskyldighetens omfattning. Om de faktiska kostnaderna vid färdigställandet är lägre än det beräknade kostnadsunderlaget justerat med index enligt gatukostnadsutredningen, ska de faktiska kostnaderna ligga till grund för betalningsskyldighetens omfattning. Om de faktiska kostnaderna vid färdigställandet är högre än det beräknade kostnadsunderlaget justerat med

index enligt gatukostnadsutredningen, finansieras överskjutande belopp av kommunen.

Kostnaden fördelas mellan fastighetsägarna i området efter andelstal enligt följande:

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad
Befintlig bostadsfastighet	1,00	331 061 kronor
Nybildad bostadsfastighet	1,50	496 591 kronor
Transformatorstation (E-område)	0,16	52 970 kronor
Dagvattenyta (E-område)	0,16	52 970 kronor
Tennisbana	0,20	66 212 kronor
Tegelbrukets Båtklubb	0,86	284 712 kronor

Totalt finns 58,20 andelar att fördela kostnaderna mellan. Detta ger en kostnad på 331 061 kronor för en befintlig bostadsfastighet. I samrådshandlingen var kostnaden 360 033 kronor för en befintlig bostadsfastighet, i den första granskningshandlingen (2018) var den 343 775 kr, i den andra granskningshandlingen (2019) var den 319 212 kr och i den tredje granskningen (2020) var den 331 080 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

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunfullmäktige kan anta gatukostnadsutredningen för Tegelbruket, etapp 11.