Samhällsbyggnadskontoret
Åsa Ström, exploateringsingenjör

Samrådshandling
Juni 2021
Dnr: KSM-2017-1030

FÖRDELNING AV GATUKOSTNADER FÖR

Fasanvägen, etapp 13

Fastigheterna Trinntorp 1:1 m.fl.
Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Tyresö kommun
Samhällsbyggnadskontoret • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00
sbs@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun

Innehåll

Allmänt om utredningen 3
Fördelningsområdet 3
Kostnadsunderlag 3
Kostnadsberäkning och jämkning av betalningsskyldighet 4
Kostnader och kostnadsnivå 4
Utförande 5
Breviksvägen 5
Fasanvägen 6
Rödhakevägen och Talgoxevägen 6
Nötskrikevägen 8
Hackspettvägen, Flugsnappevägen och Rödstjärtvägen 10
Fördelningsgrund 11
Kostnadsfördelning 11
Bostadsfastighet – befintlig och nybildad 11
Betalningsvillkor 12
Administrativa frågor 12
Medverkande tjänstemän: 12
Bilaga 1 Beskrivning av processen att ta fram en gatukostnadsutredning 13
Bilaga 2 Kartor över fördelningsområdet 14
Bilaga 3 Sammanställning av kostnader 15

Allmänt om utredningen

I samband med upprättandet av förslag till ny detaljplan för Fasanvägen, etapp 13 har samhällsbyggnadskontoret utrett frågan om gatukostnader. Att gatukostnad ska tas ut för att finansiera utbyggnad av allmän plats i förnyelseområden framgår av kommunens gatukostnadspolicy. Uttag av gatukostnader sker enligt plan- och bygglagens (SFS 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 är i enlighet med antagen gatukostnadspolicy.

Processen för att ta fram en gatukostnadsutredning beskrivs i bilaga 1.

Fördelningsområdet

Markerade fastigheter, 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.

I fördelningsområdet ingår 119 stycken befintliga bostadsfastigheter. Planförslaget ger även möjlighet till avstyckning från en fastighet, Trinntorp 1:367, för bildande av en ny fastighet för bostadsändamål. Även denna ingår i fördelningsområdet.

Fyra områden för transformatorstationer, varav en är uppdelad på två ytor och en som ligger direkt utanför planområdet, ska ingå i fördelningsområdet.

I fördelningsområdet ingår även en fastighet som planläggs för förskola/omsorgsboende/kontor/samlingslokal som ligger i direkt anslutning till detaljplaneområdet.

Fastigheter som inte anses ha behov och nytta av anläggningarna och inte ingår i fördelningsområdet är gatu- och parkmarksfastigheterna Trinntorp 1:1 och Tyresö 1:815 samt fastigheter för brunnsplatser och naturlig källa Tyresö 1:267, Trinntorp 1:207 och Trinntorp 1:313.

Kostnadsunderlag

Kostnadsberäkningen som tagits fram är grundad på utförd projektering utifrån geoteknisk utredning inom planområdet för Fasanvägen, etapp 13 samt vad det erfarenhetsmässigt kostar att genomföra de åtgärder som krävs för att anlägga eller förbättra allmän plats enligt kommunal standard.

Inom fördelningsområdet ansvarar kommunen för att bygga ut allmän plats. Utbyggnad sker av all mark planlagd som allmän plats (gata).

Till nästa steg i processen för att ta fram en gatukostnadsutredning, granskningsskedet, kan kostnaderna komma att justeras något på grund av ändringar i

detaljplaneförslaget genom exempelvis justeringar i projektering. Detta kan då påverka kostnaden för utbyggnaden av allmän plats. Detta redovisas i sådant fall i granskningshandlingarna.

Kostnadsberäkning och jämkning av betalningsskyldighet

Kostnadsberäkningen innefattar:

- **Anläggningskostnad,** dvs. den beräknade entreprenadkostnaden för iordningställande av anläggningar inom allmän plats. I anläggningskostnaden ingår beräknade kostnader utifrån mängder från modellen avseende jord/berg. Priset för utförande är hämtat från senaste utbyggnadsetappen i östra Tyresö med tillägg för ännu ej kända produktionskostnader och risker. I kalkylen ingår bortschaktning av befintlig vägkropp samt uppbyggnad av den nya vägkroppen inklusive diken, slänter och belysning. Eftersom väg och VA anläggs samtidigt uppstår en samordningsvinst vid schaktning.
- **Administrativa kostnader,** dvs. projektledning, byggledning, projektering för väg och belysning, kostnad för att ta fram gatukostnadsutredning inklusive ekonomisk kalkyl, utredningar, undersökningar, etableringskostnad etc. Administrativa kostnader beräknas till 20 % av anläggningskostnaden.
- **Markinlösenkostnad,** dvs. ersättning för markinlösen för allmän platsmark, ersättning för tomtanläggningar, intrångsersättningar för släntintrång samt förrättningskostnader.

Enligt plan- och bygglagen 6 kap. 33 § ska betalningsskyldigheten jämkas om kostnaden för kommunens åtgärder är oskäligt hög (första punkten) eller om anläggningarna utförs med så kallad överstandard (andra punkten). Gällande Breviksvägen, Fasanvägen, Rödhakevägen, Talgoxevägen och Nötskrikevägen så jämkas betalningsskyldigheten enligt plan- och bygglagen 6 kap. 33 § andra punkten genom att en del av kostnaden för utbyggnaden av allmän plats för vägar inte fördelas på fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Detta beror på att dessa anläggningar har en högre standard än vad som anses vara till nytta för fastighetsägarna inom fördelningsområdet, vilket framgår av bilaga 3.

Kommunen kommer att ansvara för drift- och underhåll av gator utlagda som allmän plats inom detaljplaneområdet efter utbyggnaden.

Kostnader och kostnadsnivå

Den totala **anläggningskostnaden** för gata beräknas uppgå till 51 417 356 kronor. Av denna summa föreslås kommunen stå för 12 917 375 kronor.

Den totala administrativa kostnaden beräknas uppgå till 10 283 471 kronor. Av denna summa föreslås kommunen stå för 2 583 475 kronor.

Den totala kostnaden för markinlösen beräknas uppgå till 10 049 200 kronor. Av denna summa föreslås kommunen stå för 5 948 656 kronor.

Den totala kostnaden för utbyggnad av allmänplats inom fördelningsområdet har beräknats till 71 750 027 kronor. Av denna summa föreslås kommunen stå för 21 449 506 kronor. Därmed beräknas den totala kostnaden som föreslås fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet uppgå till 50 300 522 kronor.

En sammanställning av kostnaderna bifogas i bilaga 3.

För att erhålla kostnadsnivån vid debiteringstillfället sker indexering av anläggningskostnader med tillämpliga delar av entreprenadindex för vägentreprenader, samt justering med konsumentprisindex (KPI) för övriga kostnader. Indexering av anläggningskostnaden sker med entreprenadindex från antagande av gatukostnadsutredningen och fram till datum för kontraktsskrivning med eller beställning av entreprenör och därefter med KPI fram till godkänd slutbesiktning av gatorna i området. Administrativa kostnader och inlösenkostnader räknas upp med KPI från antagande av gatukostnadsutredningen till godkänd slutbesiktning av gatorna i området.

Vid debitering av gatukostnaderna kommer kommunen att använda beräknade kostnader justerat med index enligt ovan om inte de faktiska kostnaderna blir lägre. I sådant fall används de faktiska kostnaderna.

Utförande

Nedan följer en beskrivning av respektive väg med typsektioner som illustrerar utförandet. Observera att dessa är schematiska skisser över hur vägarna utförs och kan komma att justeras något i samband med detaljprojekteringen eller vid anläggandet av gatorna. Ändringar kan till exempel göras i bredd på stödremsor, belysningsarmatur, på vilken sida belysning placeras, mindre justeringar i uppbyggnad etc.

I kostnadsunderlaget ingår även mötesfickor samt anslutningar till fastigheternas infarter. Dessa beskrivs inte närmare nedan.

Breviksvägen

Inom etappen berörd del av Breviksvägen (cirka 50 meter från rondellen mot Nytorpsvägen fram till korsningen vid Gökbacksvägen) utförs som bussgata (körbana 6,5 meter) med gång- och cykelväg på ena sidan. Kostnaden är uppdelad mellan gata och gång- och cykelbana. Denna högre gatustandard anses gynna fler än fastighetsägarna inom fördelningsområdet varför åtgärderna finansieras av kommunens skattemedel. De fördelningsbara kostnaderna motsvarar således en normal vägstandard.

Anläggningskostnaden redovisas i bilaga 3. Anläggningskostnaden för gatan (körbanan) blir något högre när en gång- och cykelbana anläggs bredvid, på grund av ökad mängd som behöver schaktas. Merkostnad ingår i kostnadsposten för gång- och cykelbanan och kommer inte fördelas på fastighetsägarna. Kostnader för markinlösen som behövs för genomförandet av denna del fördelas inte på fastighetsägarna, eftersom inlösen beror på den breddning av vägområdet som anses utgöra överstandard.

Nedan redovisas en typsektion av utformningen av Breviksvägen. Bredden på gång- och cykelbanan är 3,25 meter längs Breviksvägen.

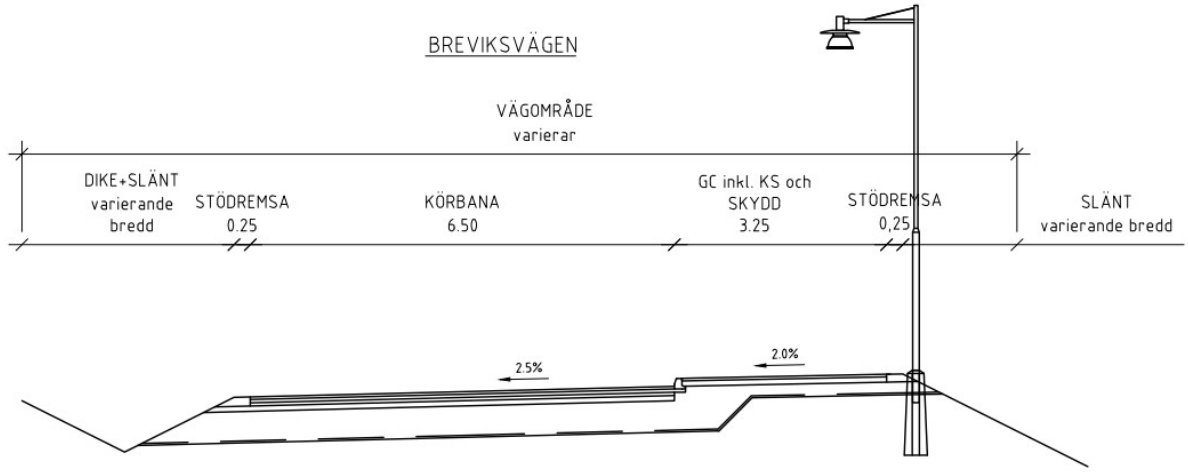


Bild 1. Typsektion för Breviksvägen.

Fasanvägen

Fasanvägen utförs som lokalgata (körbana 4,7 meter) med en gångbana (2 meter bred) på ena sidan. Gångbanan finansieras på annat sätt än via uttag av gatukostnad då den anses gynna fler än de inom fördelningsområdet och vara av så kallad överstandard.

Nedan redovisas en typsektion av utformningen av Fasanvägen.

Anläggningskostnaden redovisas i bilaga 3. Kostnaden är uppdelad mellan gata och gångbana. Kostnader för markinlösen som behövs för genomförandet av denna del fördelas inte på fastighetsägarna, eftersom inlösen beror på den breddning av vägområdet som anses utgöra överstandard.

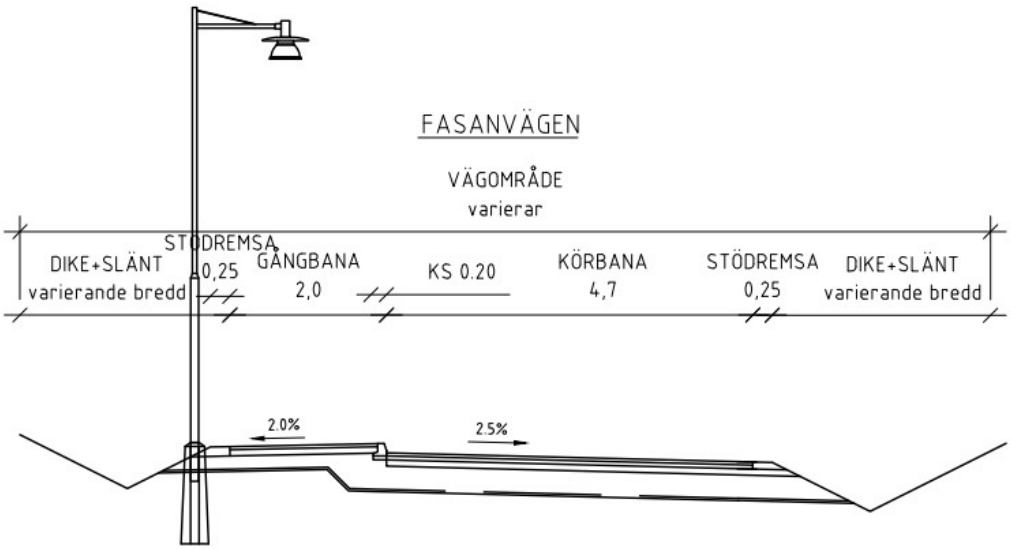


Bild 2. Typsektion för Fasanvägen.

Rödhakevägen och Talgoxevägen

Rödhakevägen och Talgoxevägen utförs som lokalgator (körbana 4,0 meter pga topografin) med en gångbana (2 meter bred) på ena sidan. Gångbanan finansieras på annat sätt än via uttag av gatukostnad då den anses gynna fler än de inom

fördelningsområdet och vara av så kallad överstandard. I Talgoxevägen iordningställs bilväg för utfart mot Breviksvägen vilken även den är överstandard och inte finansieras via gatukostnad.

Nedan redovisas en typsektion av utformningen av Rödhakevägen.

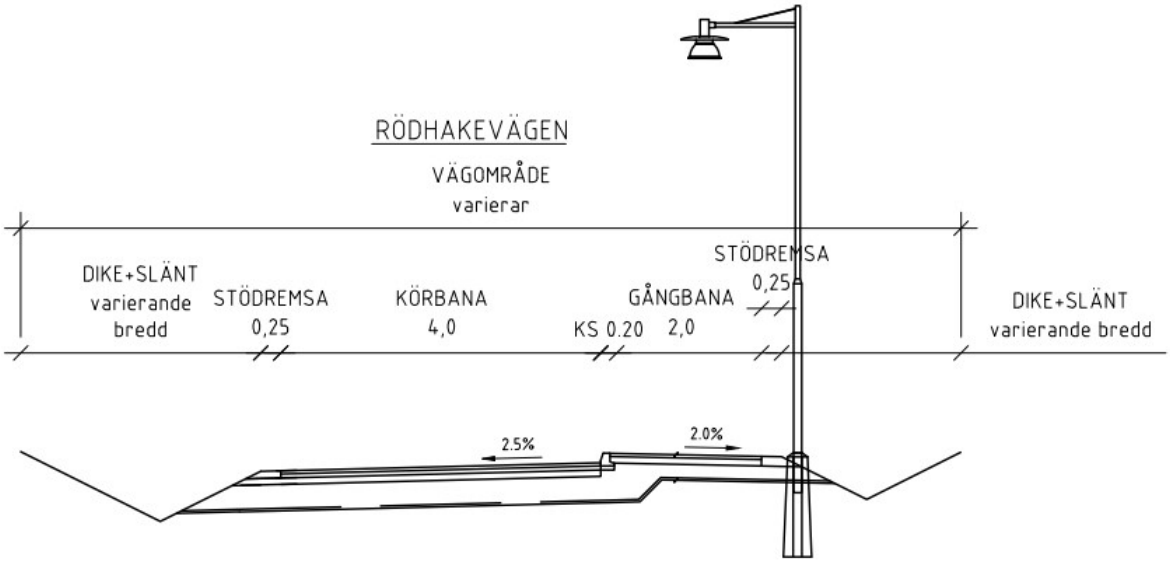


Bild 3. Typsektion för Rödhakevägen.

Anläggningskostnaden redovisas i bilaga 3. Kostnaden är uppdelad mellan gata och gångbana. Kostnader för markinlösen som behövs för genomförandet av denna del fördelas inte på fastighetsägarna, eftersom inlösen beror på den breddning av vägområdet som anses utgöra överstandard.

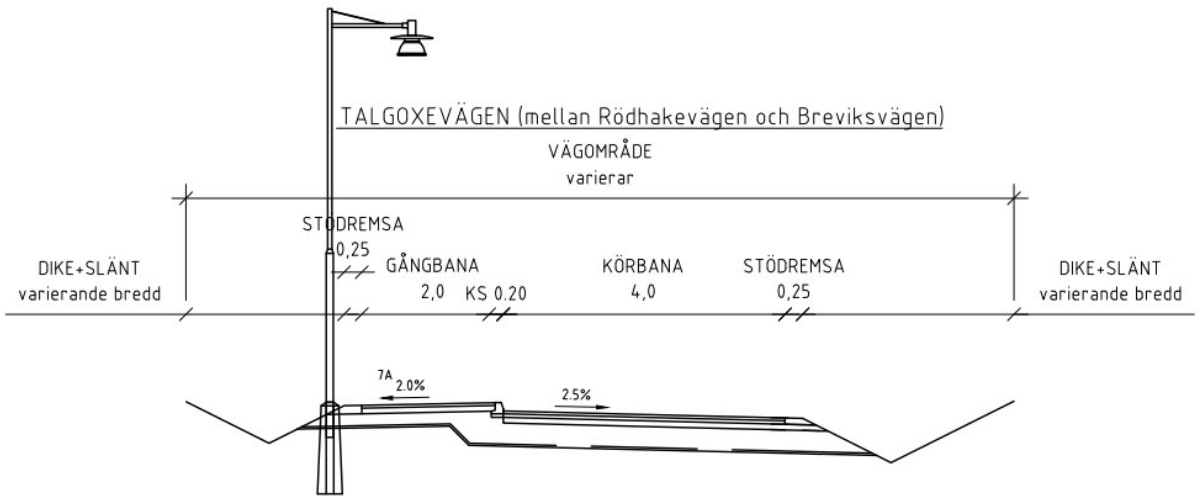


Bild 4. Typsektion för Talgoxevägen mellan Rödhakevägen och Breviksvägen.

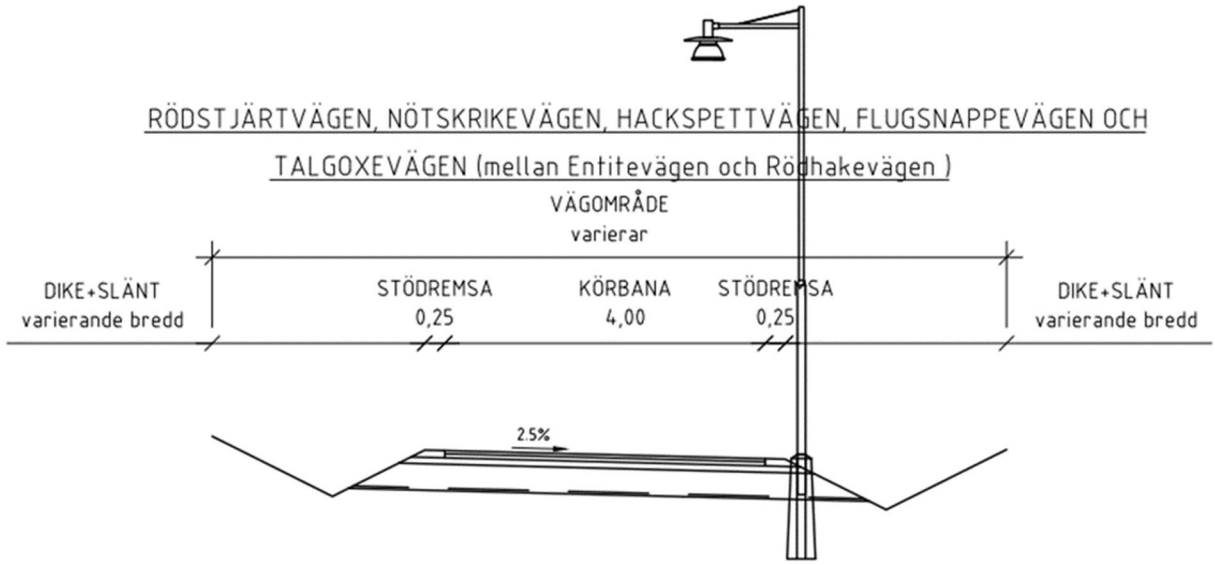


Bild 5.Typsektion av Talgoxevägen mellan Entitevägen och Rödhakevägen.

Nötskrikevägen

Nötskrikevägens del mot Nytorpsvägen ingår i gatukostnadsområdet för Fasanvägen och utförs som lokalgata med vändplan (körbana 4 meter bred för att ansluta till den del av vägen som byggdes ut i etapp Ugglevägen, etapp 9) samt med en grusad gångbana (2 meter bred) genom naturmarken. Gångbanan finansieras på annat sätt än via uttag av gatukostnad då den anses gynna fler än de inom fördelningsområdet och vara av så kallad överstandard.

Nedan redovisas en typsektion av utformningen av Nötskrikevägen samt för gångbanan genom naturmarken.

Anläggningskostnaden redovisas i bilaga 3. Kostnaden är uppdelad mellan gata och gångbana.

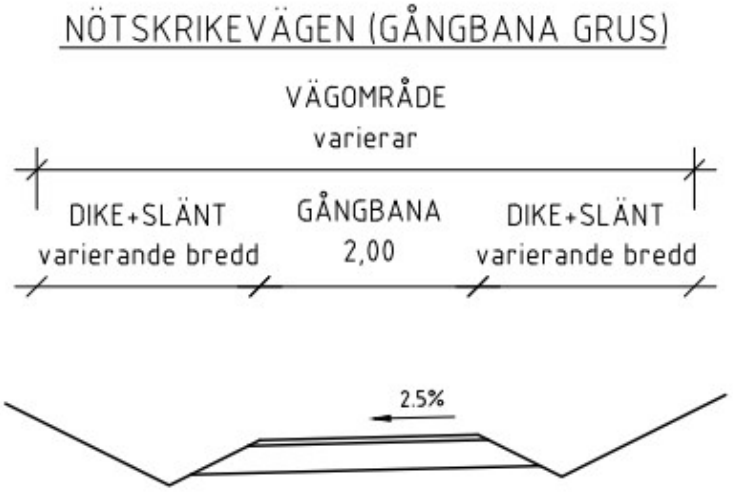


Bild 6. Typsektion för Nötskrikevägens gångbana.

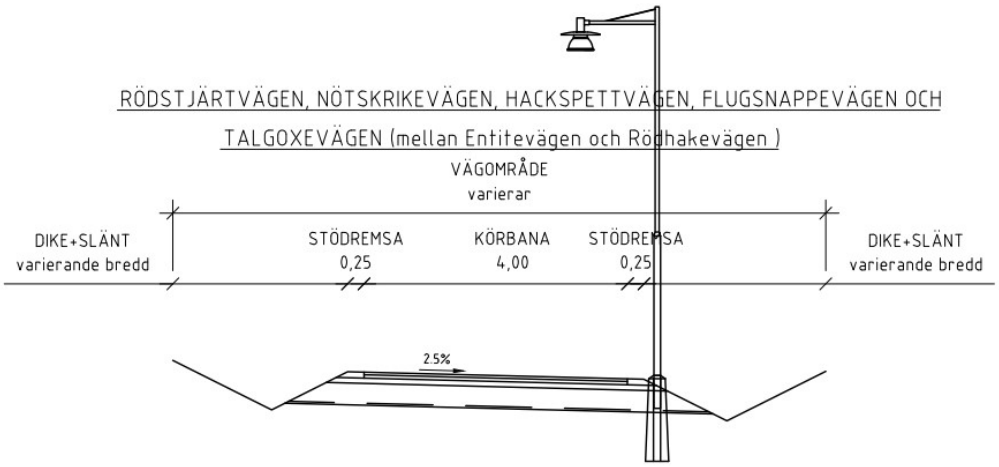


Bild 7. Typsektion för Nötskrikevägens gata utan gångbana.

Hackspettvägen, Flugsnappevägen och Rödstjärtvägen

Hackspettvägen och Flugsnappevägen utförs som lokalgata (4 meter bred med mötesfickor). Rödstjärtvägen utförs som lokalgata (4 meter bred) för anslutning till resterande del av samma väg som byggts ut i etapp 10, Brobänken. Nedan redovisas en typsektion av utformningen.

Anläggningskostnaden redovisas i bilaga 3. Hela anläggningskostnaden och kostnader för markinlösen fördelas på fastighetsägarna.

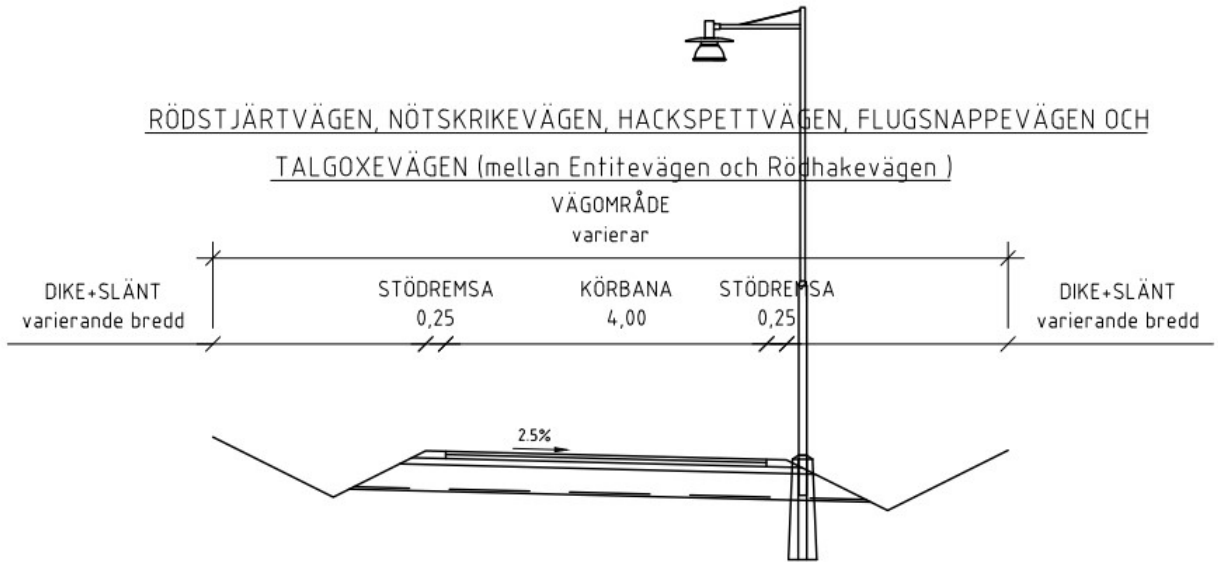


Bild 6. Typsektion för lokalgator utan gångbana.

Fördelningsgrund

Fördelningen av gatukostnaderna föreslås ske på de, i fördelningsområdet, ingående befintliga bostadsfastigheterna, nytillkommen bostadsfastighet E-områden för transformatorstationer samt blivande verksamhet/förskola/omsorgsboende.

Kostnadsfördelning

Kostnadsunderlaget fördelas med hjälp av andelstal på skälig och rättvis grund mellan fastigheterna inom fördelningsområdet.

Inom fördelningsområdet finns 119 befintliga bostadsfastigheter (friliggande småhus) och möjlighet att nybilda en bostadsfastighet (friliggande småhus). Eventuellt kan ytterligare fastigheter bildas genom marköverföring (så kallad fastighetsreglering) och avstyckning. Om detta blir aktuellt kommer dessa fastigheter ges andelstal i granskningsskedet.

I kommunens gatukostnadspolicy framgår följande gällande andelstal:

Fastighet	Andelstal
Befintlig bostadsfastighet	1,00
Nybildad bostadsfastighet	1,50

Tabell 1. Andelstal enligt kommunens gatukostnadspolicy

Totalt inom fördelningsområdet finns det 142,01 andelar att fördela, utifrån kostnadsunderlaget blir det en kostnad på 354 204 kronor per andel. Andelstal och kostnad för respektive enhet redovisas i tabellen nedan.

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad
Befintlig bostadsfastighet	1,00	354 204 kronor
Nybildad bostadsfastighet	1,50	531 306 kronor
Transformatorstation (E-område)	0,16	56 673 kronor
Förskola/omsorgsboende/kontor	20,87	7 392 239 kronor

Tabell 2. Andelstal och kostnad för respektive enhet

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.

E-område för transformatorstation

Andelstalet för E-områden baseras på den uppskattade trafikmängden som dessa genererar, vilket främst är för service- och underhåll. Sammantaget beräknas denna trafikmängd motsvara 16 % av ett friliggande småhus. Detta ger då ett andelstal om 0,16. I fördelningsområdet finns fyra områden för transformatorstation utlagda. Dessa utgör idag inte egna fastigheter utan fastighetsbildning kommer behöva utföras för dessa områden för att de ska bilda egna fastigheter. Gatukostnad debiteras fastighetsägaren.

Förskola/omsorgsboende/kontor/samlingslokal
Vid beräkning av andelstal för förskola/omsorgsboende/kontor/samlingslokal har grunden varit att beräkna andelstal utifrån den tillåtna användning som ger störst belastning på vägarna. I detta fall bedömdes det vara att en förskola för 160 barn anläggs. Dessa förutsättningar ger ett andelstal på 20,87.

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 Riksbankens ändring av referensräntan. För att få lån måste godtagbar säkerhet, så som pantbrev, finnas 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. Fastighetsägaren betalar ränta varje kvartal. Räntan är aktuell referensränta + 2 %. Räntan är rörlig och kan ändras i samband med Riksbankens ändring av referensräntan.

Om en fastighetsägare får bygglov och vill påbörja byggnationen innan kommunen har debiterat gatukostnaden, så kan samhällsbyggnadskontoret ställa krav på att fastighetsägaren i samband med det betalar gatukostnad.

Kontakta exploateringsenheten, samhällsbyggnadskontoret om du har några frågor, t ex om du vill veta vad ovanstående innebär för just din fastighet.

Administrativa frågor

Medverkande tjänstemän:

Åsa Ström, Exploateringsingenjör, Tyresö kommun (projektledare)
Svetoslava Gerova, Projekteringssamordnare, Tyresö kommun
Fredrik Carlsson, , Kalkylator, JM
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 maj 2021
Åsa Ström
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.

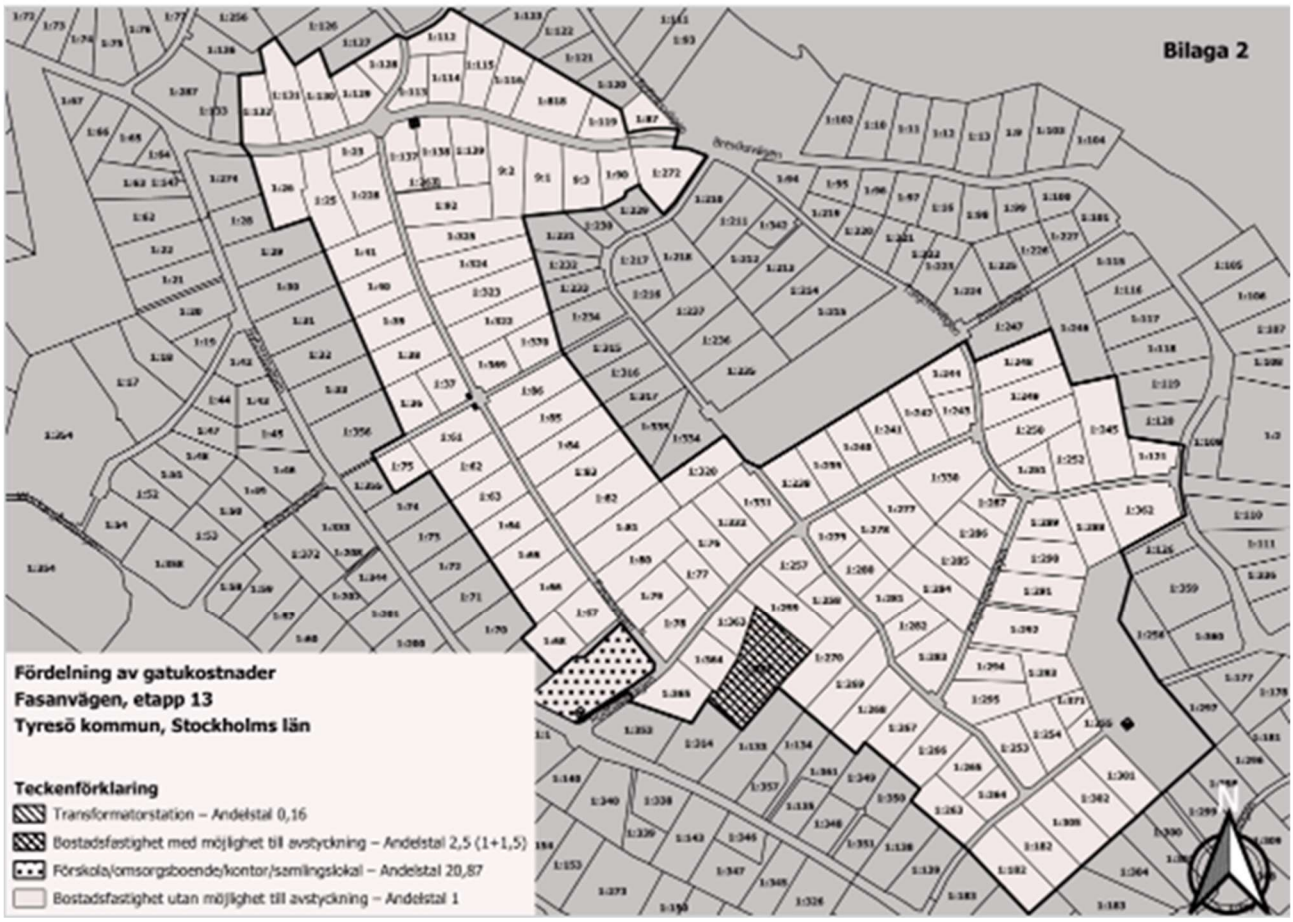
3. Antagande

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 kostnader

Redovisning av beräknade kostnader inom Fasanvägen, etapp 13:
Gatukostnaderna inkluderar:

- ***Anläggningskostnad (fördelningsbar andel)***
- ***Administrativ kostnad***
- ***Inlösenkostnad (fördelningsbar andel)***

Nedan redovisas en sammanställning av kostnaderna.

Fördelningsbara anläggningskostnader				Fördelas ut på
Gata	Gatubredd (m)	Gatulängd (m)	Totalpris (kr)	fastighetsägare (kr)
Fasanvägen (endast gata)	4,7	725	9 363 305 kr	9 363 305 kr
Fasanvägen gångbana	2	725	2 556 820 kr	0 kr
Rödhakevägen (endast gata)	4	575	8 144 995 kr	8 144 995 kr
Rödhakevägen gångbana	2	575	1 987 627 kr	0 kr
Hackspettsvägen	4	420	5 046 238 kr	5 046 238 kr
Flugsnappevägen	4	270	2 793 537 kr	2 793 537 kr
Talgoxevägen - NY KÖRBANA CA 50m	4	50	650 180 kr	0 kr
Talgoxevägen -	4	345	4 486 243 kr	4 486 243 kr
Talgoxevägen - gångbana	2	270	1 224 923 kr	0 kr
Nötskrikevägen (endast gata)	4	235	2 790 250 kr	2 790 250 kr
Nötskrikevägen (gångbana grus)	2	70	251 248 kr	0 kr
Breviksvägen (endast gata) buss	6,5	570	16 989 939 kr	11 723 058 kr
Breviksvägen gc-bana	3,25	570	3 563 170 kr	0 kr
Rödstärtvägen	4	110	1 852 352 kr	1 852 352 kr
			61 700 827 kr	46 199 978 kr

Administrativa kostnader beräknas till totalt 10 283 471 kr varav 7 699 996 kr fördelas på fastighetsägarna i området.

Inlösenkostnad beräknas totalt uppgå till totalt 10 049 200 kr varav 4 100 544 kr fördelas på fastighetsägarna i området.

Alla kostnaderna är baserade på kostnadsläget i maj 2020.

Summa totalkostnad: 71 750 027 kr

Summa fördelningsbar kostnad: 50 300 522 kr