

**Handläggare**  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Åsa Ström  
Exploateringsingenjör  
08-5782 91 99  
[asa.strom@tyreso.se](mailto:asa.strom@tyreso.se)

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse  
**Datum**  
2021-06-03

**Sida**  
1 (3)  
**Diarienummer**  
KSM-2017-1030

**Mottagare**  
Stadsbyggnadsutskottet

## Samråd av gatukostnadsutredning för Fasanvägen etapp 13

### Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

1. Samrådshandlingarna för gatukostnadsutredning för Fasanvägen etapp 13 godkänns.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att ställa ut gatukostnadsutredningen för samråd.

Kommunstyrelseförvaltningen

Stefan Hollmark  
Kommundirektör

Sara Kopparberg Nordemo  
Chef samhällsbyggnadskontoret

### Sammanfattning

I samband med upprättandet av detaljplan för Fasanvägen, etapp 13 har kommunstyrelseförvaltningen fått i uppdrag att utreda frågan om uttag av gatukostnader i området. Den fördelningsbara kostnaden för utbyggnaden av gatorna inom fördelningsområdet beräknas bli 50 300 522 kr kronor. Detta innebär att gatukostnaden för en befintlig bostadsfastighet blir 354 204 kronor, vilket räknas upp med KPI och entreprenadindex inför debitering.

### Beskrivning av ärendet

I samband med upprättandet av detaljplan för Fasanvägen, etapp 13, 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**

Någon formell prövning av barnens bästa är inte gjord separat för gatukostnadsutredningen men görs inom ramen för detaljplaneärendet.

### **Samråd**

Samrådet är första möjligheten att inkomma med synpunkter på Gatukostnadsutredningen.

Förändringar av kostnader kommer ske efter detaljprojektering bland annat avseende kostnader för markinlösen och släntintrång.

### **Förslaget**

Inom gatukostnadsområdet finns 119 stycken bostadsfastigheter, och ytterligare en kan bildas genom avstyckning. Eventuellt kan ytterligare fyra fastigheter bildas genom marköverföring och avstyckning. Inom planområdet finns behov av tre transformatorstationer (E-områden). I fördelningsområdet ingår även den angränsande blivande förskolan samt en transformatorstation. Det är på dessa fastigheter som de fördelningsbara kostnaderna fördelas ut efter andelstal.

Den totala beräknade kostnaden för utbyggnaden av gator och tillhörande anläggningar inom fördelningsområdet är 71 750 027 kronor, varav 50 300 522 kronor föreslås fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Fördelningsunderlaget utgör ca 70 % av kostnaderna Resterande 30 % anses vara överstandard, så som exempelvis bussgata och gång- och cykelvägar 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	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

Totalt finns 142,01 andelar att fördela kostnaderna mellan. Detta ger en kostnad på 354 204 kronor för en befintlig bostadsfastighet. 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.

För framräknandet av kostnader inom Fasanvägen etapp 13 har jämförelsekostnader från pågående utbyggnad i Raksta, etapp 8 använts samt uppskattade kostnader för sanering av föroreningar i asfalt och omhändertagande av sulfidberg utifrån geotekniska utredningar utförda inom planområde för Fasanvägen, etapp 13.

De administrativa kostnaderna har beräknats i enlighet med tidigare etappers bedömning om 20%. Investeringsbudgeten ligger drygt 6 miljoner kronor högre än de 15 mkr som var beräknade att skattefinansiera etappen.

### Jämförelse mot tidigare etapper

Kostnaden per fastighet är högre än i tidigare etapper. (Jfr den senaste etappen Tegelbruket, etapp 11 där kostnaden, fastställdes till 331 000 kr/fastighet.)

Skillnaden beror bland annat på att snittbredden på gatorna är något bredare i Fasanvägen samt att det är högre inlösenkostnader pga att det är fler gångbanor. Det är något större schaktningsmängder sett över den totala längden på gatorna i Fasanvägen jämfört med i Tegelbruket, med undantag för berg. I Fasanvägen har vi även en del bultning samt även en sträcka med stödmurar, vilket inte finns i Tegelbruket.

Saneringskostnader på Breviksvägen är relativt höga.

### Förvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att stadsbyggnadsutskottet godkänner samrådshandlingen av gatukostnadsutredningen för Fasanvägen, etapp 13 enligt förslaget och att kommundirektören ges i uppdrag att gå ut på samråd med utredningen.