

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

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse  
**Datum**  
2023-01-26

**Sida**  
1 (5)  
**Diarienummer**  
KSM-2017-1030

**Mottagare**  
Stadsbyggnadsutskottet

## **Granskning av gatukostnadsutredning för Fasanvägen etapp 13**

### **Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunstyrelsen**

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

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd  
Kommundirektör

Louise Bergman  
Tf 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 ca 58 000 000 kr kronor. Detta innebär att gatukostnaden för en befintlig bostadsfastighet blir 404 332 kronor, vilket räknas upp med KPI respektive entreprenadindex inför debitering. Kostnadsnivån avser december 2022.

## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund

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 är framtagen i enlighet med kommunens gatukostnadspolicy och ansluter till de principer som beslutats inom andra områden i östra Tyresö.

### Samråd

Förslaget var ute på samråd 7 juli - 9 september 2021. Under samrådstiden inkom 18 yttranden varav 1 med namnunderskrifter från 52 fastighetsägare. Yttrandena berörde framförallt att fastighetsägarna anser att gatukostnaderna blir orimligt höga. De har en önskan om lägre kostnader genom att anlägga smalare gator än i samrådsförslaget och utan gångbanor samt att det ska vara mindre markinlösen och bevarande av landskapsbilden. Granskningskedet är andra möjligheten att inkomma med synpunkter på gatukostnadsutredningen.

### Ställningstaganden och ändringar efter samrådet

Justeringar som gjorts i gatukostnadsutredningen sedan samrådsförslaget:

- Gatukostnaden har reviderats utifrån nya gatubredder.
- Bedömda kostnader för markinlösen revideras utifrån ändrade gatubredder.
- Kostnader för tillkommande projektering
- Ökade kostnader i projektets alla skeden då kostnader för arbete och material har ökat.
- Fördelning mellan gatukostnad och skattefinansiering har justerats för Breviksvägen.
- Kostnader för gemensam schakt har fördelats mellan gata och VA.
- Fastigheter som tilldelats andelstal för möjlig styckningslott ska betala gatukostnad för denna. Debitering av gatukostnader för möjliga styckningslotter med andelstal debiteras vid samma tillfälle som övrig gatukostnadsdebitering.
- Administrativ kostnad har sänkts från 30 % till 25 % efter uppdaterad projektering och budgetering.

- Redaktionella ändringar.

### Fördelningsområdet

Inom gatukostnadsområdet finns 119 befintliga bostadsfastigheter. Ytterligare två fastigheter kan bildas genom avstyckning. Inom fördelningsområdet finns behov av tre transformatorstationer och en pumpstation (fyra E-områden). I fördelningsområdet ingår även del av en kommunägd fastighet under pågående planläggning som ligger utmed Rödhakevägen, utanför detaljplaneområdet, i direkt anslutning till detta. Det är dessa fastigheter och områden som åläggs andelstal för fördelning av gatukostnader inom Fasanvägen etapp 13.

### Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Den totala beräknade kostnaden för utbyggnaden av gator och tillhörande anläggningar inom fördelningsområdet är ca 80 000 000 kronor, varav ca 58 000 000 kronor föreslås fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Fördelningsunderlaget utgör ca 73 % av kostnaderna. Resterande 27 % anses vara anläggningar som tjänar fler än fastighetsägarna i området, så kallad överstandard, så som exempelvis bussgata och gång- och cykelvägar vilka finansieras 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 istället 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 via skattemedel.

Gatukostnaden fördelas mellan fastighetsägarna i området efter andelstal enligt följande:

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad (kr)
Befintlig bostadsfastighet	1,0	404 332 kronor
Bostadsfastighet med möjlighet till avstyckning	2,5 (1,0+1,5)	1 010 830 kronor
Transformator- och pumpstation (E-område)	0,16	64 693 kronor
Angränsande kommunägd fastighet med pågående planläggning	20,87	8 438 409 kronor

Totalt finns 143,51 andelar att fördela kostnaderna mellan. Detta ger en kostnad på 404 332 kronor för en befintlig bostadsfastighet.

I samrådshandlingen var kostnaden för en befintlig bostadsfastighet 354 204 kronor. Den ökade kostnaden beror framförallt på att gatubredderna har ökat något utifrån kompletterande PM trafik för Fasanvägen etapp 13, att ökade krav har ställts från Länsstyrelsen på dagvatten- och skyfallshantering och att kostnader för arbete och material har ökat.

Debitering av gatukostnad sker först när hela anläggningen är utbyggd och slutbesiktningen är godkänd. Inför debitering indexregleras gatukostnaden med entreprenadindex och konsumentprisindex (KPI) avseende anläggningskostnaderna och med KPI för övriga kostnader. Möjlighet till gatukostnadslån, med rak amortering i 10 år, samt till anstånd med betalning finns och prövas i respektive fall efter ansökan från fastighetsägaren.

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

De administrativa kostnaderna har beräknats sänkts från 30% till 25 % av anläggningskostnaden efter uppdaterad projektering och budgetering. Investeringskostnaden (skattefinansiering) beräknas till ca 22 miljoner kronor. Vid tidpunkten för investeringsbeslutet bedömdes denna kostnad till 13,5 miljoner kronor.

### **Jämförelse mot tidigare etapper**

Gatukostnaden per fastighet blir högre än för tidigare etapper. Den blir 22 % högre än den senaste etappen Tegelbruket, etapp 11 där kostnaden fastställdes till 331 000 kr/fastighet.

Skillnaden beror bland annat på att genomsnittsbredden på gatorna är något bredare i Fasanvägen, att ökade krav har ställts från Länsstyrelsen på dagvatten- och skyfallshantering och att kostnader för arbete och material har ökat. I Fasanvägen behövs en del bultning samt även en sträcka med stödmurar, vilket inte behövs i Tegelbruket. Saneringskostnader för Breviksvägen är relativt höga.

### **Prövning av barnets bästa**

Gatukostnadsutredningen bedöms inte beröra barn varför någon prövning av barnets bästa inte har genomförts för gatukostnadsutredningen. En prövning av barnets bästa har gjorts inom detaljplanen för Fasanvägen etapp 13.

### **Förvaltningens bedömning**

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

### **Handlingar som ingår i beslutet**

Bilaga 1. Gatukostnadsutredning för Fasanvägen etapp 13

Bilaga 2. Samrådsredogörelse för gatukostnadsutredning