

Handläggare
Kommunstyrelseförvaltningen
Åsa Ström
Exploateringsingenjör
08-5782 91 99
asa.strom@tyreso.se

Handlingstyp
Tjänsteskrivelse
Datum
2023-09-26

Sida
1 (4)
Diarienummer
KSM-2017-1030

Mottagare
Stadsbyggnadsutskottet

Beslut om antagande av gatukostnadsutredning för Fasanvägen etapp 13

Kommunstyrelseförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunfullmäktige

- Gatukostnadsutredning för Fasanvägen etapp 13 antas.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd
Kommundirektör

Johan 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. Av den totala kostnaden om 77 241 898 kronor för utbyggnad av gator inom Fasanvägen etapp 13 blir kostnaden som ska fördelas på fastighetsägarna 55 785 309 kronor. Detta innebär att gatukostnaden för en befintlig bostadsfastighet med andelstal 1,0 blir 388 721 kronor. Beloppet 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 i enlighet med 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.

Granskning

Gatukostnadsutredningen var ute på granskning under perioden 1 mars – 10 april 2023. Under granskningsperioden inkom 39 yttranden. Vanligt förekommande synpunkter är att kommunen inte borde ta ut gatukostnader, att gatukostnaderna är för höga, att gatukostnaderna är högre än i tidigare etapper, att kostnad för markinlösen inte borde ingå som en del i gatukostnaden, att markinlösen är för stor, att vägarna är för breda och att vägarna är för påkostade.

Granskningsskedet är andra och sista möjligheten att inkomma med synpunkter på gatukostnadsutredningen.

Ställningstaganden och ändringar efter granskningen

Justeringar som gjorts i gatukostnadsutredningen sedan granskningsförslaget:

- kostnader för markinlösen har sänkts på grund av att område för markinlösen har minskats något
- de administrativa kostnaderna har sänkts till följd av att en omfördelning gjorts från anläggning av gata till VA
- redaktionella ändringar.

Fördelningsområdet

De fastigheter och områden som åläggs andelstal för fördelning av gatukostnader inom Fasanvägen etapp 13 är:

- 119 befintliga bostadsfastigheter varav två har möjlighet till avstyckning
- fyra E-områden, (tre transformatorstationer och en pumpstation)
- till detaljplaneområdet angränsande kommunägd mark avsedd för framtida samhällsfunktion utmed Rödhakevägen.

Se bilaga 2 i gatukostnadsutredningen.

Finansiering och ekonomiska konsekvenser

Den totala beräknade kostnaden för utbyggnaden av gator och tillhörande anläggningar inom fördelningsområdet är 77 241 898 kronor. Av dessa har 21 456 589 kronor bedömts vara överstandard som bekostas med skattemedel. Gatukostnaden som ska fördelas mellan fastighetsägarna enligt andelstal är 55 785 309 kronor. Av dessa belastar 8 361 383 kronor kommunens anläggningsfastigheter (angränsande kommunägd mark avsedd för framtida samhällsfunktion samt E-områden). Det beloppet kommer inte tillfalla projektet då kommunen inte betalar till sig själv. Kostnader som fördelas mellan bostadsfastighetsägarna inom etapp 13 är således 47 423 927 kronor. Dessa utgör cirka 61 % av de totala gatukostnaderna.

Framräknandet av kostnader inom Fasanvägen etapp 13 har gjorts utifrån:

- utförd projektering utifrån geoteknisk utredning inom planområdet för Fasanvägen, etapp 13
- jämförelsekostnader från pågående utbyggnad i Raksta, etapp 8
- markvärdering och beräknade kostnader inom Tegelbruket etapp 11.

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 (KPI och entreprenadindex), 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 (KPI och entreprenadindex), finansieras överskjutande belopp via skattemedel.

Totalt finns 143,51 andelar att fördela kostnaderna mellan. Detta ger en kostnad på 388 721 kronor för en befintlig bostadsfastighet med andelstal 1,0.

Gatukostnaden fördelas mellan fastighetsägarna i området efter andelstal enligt nedanstående tabell:

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad (kr)
Befintlig bostadsfastighet	1,0	388 721 kronor
Bostadsfastighet med möjlighet till avstyckning	2,5 (1,0+1,5)	971 802 kronor
Transformator- eller pumpstation (E-område)	0,16	62 195 kronor
Angränsande kommunägd mark avsedd för framtida samhällsfunktion	20,87	8 112 601 kronor

I granskningshandlingen var kostnaden för en befintlig bostadsfastighet 404 332 kronor. Att kostnaden per andelstal har minskat beror på att antal kvadratmeter markinlösen har kunnat minskas något och de administrativa

kostnaderna har minskats till följd av en omfördelning av dessa mellan anläggning av gata och VA-schakt.

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. Det finns möjlighet till gatukostnadslån, med rak amortering i 10 år, samt till anstånd med betalning vilka prövas i respektive fall efter ansökan från fastighetsägaren.

Jämförelse mot tidigare etapper

Gatukostnaden per fastighet blir högre än för tidigare etapper. Den blir 17 % högre än den senaste etappen Tegelbruket, etapp 11 där kostnaden beräknades till cirka 331 000 kr/fastighet.

Skillnaden beror främst på att:

- Det genomsnittliga gatuområdet behöver vara något bredare inom Fasanvägen, eftersom det nu ställs högre krav på hantering av dagvatten och skyfall samt trafiksäkerhet
- Kostnader för arbete och material har ökat
- Det råder olika markförutsättningar inom olika områden. Inom Fasanvägen etapp 13 finns mer berg och markföroreningar som behöver hanteras.

Prövning av barnets bästa

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

Förvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att kommunstyrelsen godkänner antagandehandlingen för gatukostnadsutredningen för Fasanvägen, etapp 13, enligt förslaget.

Handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 1. Gatukostnadsutredning för Fasanvägen etapp 13

Bilaga 2. Granskningsutlåtande för gatukostnadsutredning Fasanvägen etapp

13