

**Handläggare**  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Viktor Bjelvenfeldt  
Exploateringsingenjör  
072-142 21 79  
[viktor.bjelvenfeldt@tyreso.se](mailto:viktor.bjelvenfeldt@tyreso.se)

**Handlingstyp**  
Tjänsteskrivelse  
**Datum**  
2024-03-19

**Sida**  
1 (3)  
**Diarienummer**  
KSM-2021-212-214

**Mottagare**  
Stadsbyggnadsutskottet

## Samråd av gatukostnadsutredning för Entitevägen, etapp 14

### Kommunstyrelseförvaltningens förslag till beslut till stadsbyggnadsutskottet

1. Samrådshandlingarna för gatukostnadsutredning för Entitevägen, etapp 14 godkänns.
2. Kommundirektören ges i uppdrag att ställa ut gatukostnadsutredningen för samråd.

Kommunstyrelseförvaltningen

Cynthia Runefjärd  
Kommundirektör

Åsa Bergström  
Chef samhällsbyggnadskontoret

### Sammanfattning

I samband med upprättandet av detaljplan för Entitevägen, etapp 14 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 54 640 482 kr kronor. Detta innebär att gatukostnaden för en befintlig bostadsfastighet blir 432 077 kronor, vilket räknas upp med KPI och entreprenadindex inför debitering.

### Beskrivning av ärendet

I samband med upprättandet av detaljplan för Entitevägen, etapp 14, 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 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 102 bostadsfastigheter, och ytterligare 15 kan bildas genom avstyckning från totalt 10 fastigheter. Inom planområdet planeras även för fyra transformatorstationer, två tryckstegringsstationer och en återvinningscentral (E-områden). 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 97 750 664 kronor inklusive administrativa kostnader och kostnader för markinlösen, varav 54 640 482 kronor föreslås fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Fördelningsunderlaget utgör ca 55 % av kostnaderna. Resterande 45 % 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 (kr)
Befintlig bostadsfastighet	1,00	432 077 kronor
Nybildad bostadsfastighet	1,50	648 116 kronor
Transformatorstation/Tryckstegringsstation (E-område)	0,16	69 132 kronor
Återvinningsstation (E-område)	1	432 077 kronor

Totalt finns 126,46 andelar att fördela kostnaderna mellan. Detta ger en kostnad på 432 077 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 framräkandet av kostnader inom Entitevägen, etapp 14 har jämförelsekostnader från tidigare projekt och utbyggnader använts, framförallt från Tegelbruket etapp 11, Raksta etapp 8 samt Fasanvägen etapp 13.

De administrativa kostnaderna har beräknats i enlighet med tidigare etappers bedömning om 20 % samt en enskild bedömning och kontroll för den nu aktuella etappen.

### Jämförelse mot tidigare etapper

Kostnaden per fastighet är högre än i tidigare etapper. (Jfr den senaste etappen Fasanvägen, etapp 13, där kostnaden fastställdes till 354 204 kr/fastighet.)

Skillnaden beror till stor del på saneringskostnaderna på Breviksvägen som är höga och som inte varit aktuell i tidigare etapp. Detta har stor inverkan på den fördelningsbara kostnaden.

Skillnaden beror även på behov av tillfälliga parkeringar och behov av återvändsgator till följd av svårigheter för de boende att ta sig fram under produktion. Området är väldigt kuperat och själva produktionen blir i allmänhet krångligare vilket tar tid och är kostnadsdrivande. Även materialpriserna har gått upp sedan senaste etappen.

### Förvaltningens bedömning

Kommunstyrelseförvaltningen föreslår att stadsbyggnadsutskottet godkänner samrådshandlingen av gatukostnadsutredningen för Entitevägen, etapp 14 enligt förslaget och att kommundirektören ges i uppdrag att gå ut på samråd med utredningen.

### Handlingar som ingår i beslutet

Bilaga 1. Gatukostnadsutredning för Entitevägen etapp 14