

FÖRDELNING AV GATUKOSTNADER FÖR

Slånbacken

OMRÅDE FÖR VILLABEBYGGELSE

Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Tyresö kommun

Samhällsbyggnadsförvaltningen • 135 81 Tyresö
Tel 08-5782 91 00 • Fax 08 5782 90 45
sbf@tyreso.se • www.tyreso.se

tyresö kommun



ALLMÄNT OM UTREDNINGEN

Detta förslag till fördelning av gatukostnader bygger på samhällsbyggnadsförvaltningens förslag till utformning av området.

I samband med upprättande av ny detaljplan för område vid Slånbacken har samhällsbyggnadsförvaltningen utrett frågan om gatukostnader. Därvid föreslås uttag av gatukostnader enligt plan- och bygglagens 6 kap 31 §, vari anges att ett visst områdes allmänna platser och anordningar ska betalas av ägarna till fastigheterna inom området.

Fördelningsförslaget ansluter till de principer som beslutats i andra förnyelseområden i kommunen.

Processen att ta fram en gatukostnadsutredning är reglerad i plan- och bygglagen och följer detaljplanens process, se bilaga 1.

FÖRDELNINGSSOMRÅDETS AVGRÄNSNING

Omfattningen av fördelningsområdet framgår av bifogad bilaga 2. Fördelningsområdet utgörs helt av detaljplaneområdet.

Inom fördelningsområdet finns enligt planförslaget möjlighet att bilda 30 fastigheter för bebyggelse med enfamiljshus. Av dessa är det 11 fastigheter som är föreslagna att nybildas i pågående planläggning.

KOSTNADSUNDERLAG

Samhällsbyggnadsförvaltningen har gjort en kostnadsberäkning grundad på utförd projektering. En sammanställning av kostnadsberäkningen bifogas i bilaga 3. Där framgår vilka kostnader som föreslås belasta fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Utöver dessa anläggningskostnader tillkommer kostnader för marklösen och del av beräknad kostnad för fastighetsbildning vid kommunens förvärv av allmän platsmark.

Vägarnas standard inom området överensstämmer helt med normal standard för lokalgator. Däremot föreslås gångbana på både Slånbacken och Strandvägen vilket är att ses som överstandard. Kommunen fördelar därför endast halva kostnaden för byggandet av gångbana på fastigheterna i området. I övrigt fördelas hela kostnaden mellan fastigheterna för nedanstående vägar inom detaljplaneområdet (jfr med bilaga 2):

- Slånbacken
- Gångbana Slånbacken, halva kostnaden
- Strandvägen
- Gångbana Strandvägen, halva kostnaden
- Strandallén

De fördelningsbara anläggningskostnaderna beräknas till 3 323 166 kronor och de fördelningsbara kostnaderna för marklösen beräknas till 266 796 kronor. Denna kostnad avser kostnadsnivån i oktober 2009.

För att erhålla kostnadsnivån vid debiteringstillfället sker uppräkningsindex E84 för vägentreprenader. Uppräkningsindex sker fram till slutbesiktning av gatorna i området. Vid debiteringen av gatukostnaderna kommer kommunen att använda **beräknade** kostnader med tillägg för index.

Debitering av gatukostnader sker först när samtliga gator och tillhörande anläggningar är färdigställda inom hela fördelningsområdet. Detta beror på att ersättningsskyldigheten för fastighetsägarna inträder först när anläggningarna går att använda för avsett ändamål.

KOSTNADSFÖRDELNING

Inom det aktuella fördelningsområdet föreslås en enhetlig villabebyggelse och fastigheterna indelas på planmässigt lika villkor. Därför bör kostnaden fördelas så lika som möjligt mellan de blivande villafastigheterna. Dock ska det beaktas i vilken utsträckning de befintliga fastigheterna betalat ersättning för de äldre gatorna. Här föreslås att nya fastigheter (=avstyckningar) skall betala 50 % mer än befintliga fastigheter.

Gatukostnaden för en befintlig fastighet blir därmed 101 126 kronor och för en ny 151 689 kronor. Detta gäller med index för oktober 2009 som bas.

I det fall en blivande villafastighet består av mark från flera befintliga fastigheter svarar respektive fastighetsägare för gatukostnaderna för sin markandel av den blivande fastighetens totala yta.

BETALNINGSVILLKOR

När gatorna och tillhörande anläggningar inom fördelningsområdet har färdigställts kommer alla fastighetsägare att debiteras gatukostnader som förfaller 60 dagar efter debitering. Det finns möjlighet att antingen betala direkt eller ansöka om ett 10-årigt kommunalt gatukostnadslån. Detta lån har rak amortering och räntan är referensräntan plus två procentenheter – totalt 3,5 % i januari 2011. Lånet har rörlig ränta och följer referensräntan som riksbanken har möjlighet att ändra två gånger per år. För att få lån måste godtagbar säkerhet finnas.

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 vanliga villafastigheter att anstånd gäller till dess att nytt bygglov beviljas, att fastigheten byter ägare eller att avstyckning beviljas. Fastighetsägaren måste lämna godtagbar säkerhet i form av pantbrev och underteckna en skuldförbindelse där skuldbeloppet ökar med referensräntan + 2 %. För att undvika en ökning av skuldbeloppet kan fastighetsägaren betala ränta varje kvartal.

Om en fastighetsägare får bygglov och vill påbörja byggnationen innan kommunen har debiterat gatukostnaden, så kan samhällsbyggnadsförvaltningen ställa krav på att fastighetsägaren ska betala gatukostnaden.

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

ADMINISTRATIVA FRÅGOR Utredningen sker i Tyresö kommuns regi.

Tyresö i januari 2011



Jenny Holmberg
Exploateringsingenjör

Bilagor:

- | | |
|----------|--------------------------------------|
| Bilaga 1 | Gatukostnadsprocessen |
| Bilaga 2 | Karta över fördelningsområdet |
| Bilaga 3 | Sammanställning av kostnadsberäkning |

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.

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. Utställning

Kommunen gör en bearbetning av förslaget efter synpunkter och annat som kommit fram och gatukostnadsutredningen tas upp i kommunstyrelsen för beslut om utställning. Därefter skickas den till berörda fastighetsägare m fl. Nu finns ytterligare ett tillfälle att yttra sig över förslaget. Även efter utställningen 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.

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.

Redovisning av beräknade gatubyggnadskostnader i detaljplan Slånbacken

Kostnaderna inkluderar:

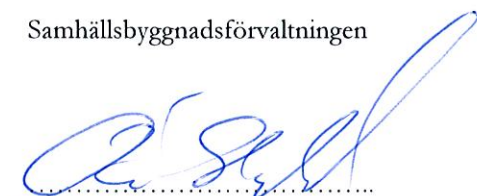
- Gatubyggnad inklusive gångbana
- Belysning av gator
- Projektering, geotekniska undersökningar, ekonomiska kalkyler, samt administrativa kostnader

Kostnaderna är baserade på kostnadsläge oktober 2009 exkl. mervärdesskatt.

<i>Gata</i>	<i>Gatulängd</i>	<i>Gatubredd</i>	<i>Total kostnad inom detaljplan</i>	<i>Fördelningsbar gatukostnad</i>
Strandvägen	123m	5,0m + gb	1 239 726kr	1 008 104kr
Strandvägen Nr.127-129	73m	3,5m	537 778kr	537 778kr
Slånbacken	210m	4,5m + gb	1 481 348kr	1 279 749kr
Strandallén	67m	3,5m	497 535kr	497 535kr
Summa:			3 756 387kr	3 323 166kr

Summa fördelningsbar gatukostnad: 3 323 166kr

Samhällsbyggnadsförvaltningen



Åke Skoglund