

FÖRDELNING AV GATUKOSTNADER FÖR

Solberga etapp 7,

Område för villabebyggelse

Inom Tyresö kommun, Stockholms län



ALLMÄNT

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

I samband med upprättande av ny detaljplan för område Solberga och del av Raksta har stadsbyggnadskontoret 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 skall betalas av ägarna till fastigheterna inom området.

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

Processen att ta fram en gatukostnadsutredning är reglerad i plan och bygglagen, se beskrivning av processen i Bilaga 1.

**FÖRDELNINGSSOMRÅDETS
AVGRÄNSNING**

Omfattningen av fördelningsområdet framgår av bifogad bilaga 2.

Inom fördelningsområdet finns enligt planförslaget möjlighet att bilda 120 fastigheter för bebyggelse med enfamiljshus varav en av dessa är Holländartorpet. Dessutom ingår en fastighet för förskola/omsorgsboende, en för handel och bad, en för vattenkraftverk med tillhörande anläggningar samt en båtklubb.

KOSTNADSUNDERLAG

Tekniska kontoret 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 fastighetsbildning vid kommunens förvärv av allmän platsmark.

Kommunen bekostar de delar i förslaget vilka är att anse som överstandard. Som överstandard inom denna etapp räknas följande:

- Bron som planeras att anläggas vid Uddby kraftverk kommer helt att bekostas av kommunen
- Huvudgatorna Brakmarsvägen och Rakstavägen för vilka fastighetsägarna föreslås att debiteras endast vad en genomsnittlig lokalgata kostar att anlägga per meter. För Brakmarsvägen gäller detta endast ca halva sträckan medan den andra halvan bekostats helt av kommunen.
- Den gångbana som planeras att anläggas längs Rakstavägen föreslås att bekostas gemensamt av kommunen och fastighetsägarna med 50 % vardera.

- gång- och cykelbanan som planeras att anläggas längs Brakmarsvägen är bredare och därav dyrare jämfört med den gångbana som planeras längs Rakstavägen Trots detta belastas fastighetsägarna endast med samma kostnad per meter som för gångbanan längs Rakstavägen
- Den sträcka på 40 meter av Rakstaringen som ingår i detaljplaneområdet föreslås att helt bekostas av kommunen. Anledningen till det är att denna sträcka inte bedöms ha någon nytta för fastigheterna inom fördelningsområdet.

Kostnaderna för nedanstående vägar föreslås att helt fördelas mellan fastigheterna inom detaljplaneområdet (jfr med karta och bilaga 2):

- Solbergastigen
- Solbergavägen
- Vallvägen
- Vallstigen
- Solbergalänken
- Nunnestigen
- Munkstigen
- Ullbergsvägen
- Ormvägen

De fördelningsbara anläggningskostnaderna beräknas till 25 937 241 kronor och de fördelningsbara kostnaderna för marklösen beräknas till 714 443 kronor. Denna kostnad avser kostnadsnivån i oktober 2008. För att erhålla kostnadsnivån vid debiteringstillfället sker justering med entreprenadindex E84 för vägentreprenader. Vid debiteringen av gatukostnaderna kommer kommunen att använda **beräknade** kostnader med tillägg för index.

KOSTNADSFÖRDELNING

De fördelningsbara kostnaderna, 26 651 684 kr, ska fördelas mellan fastigheterna på skälig och rättvis grund. Fördelningens principer för respektive enhet redovisas nedan. Totalt finns ca 142,97 andelar att fördela kostnaderna mellan vilket ger en kostnad på 186 677 kr per andel med index för oktober 2008 som bas.

Fastighet	Andelstal	Gatukostnad
Befintlig fastighet	1,00	186 420 kronor
Förskola/Omsorgsboende	17,99	3 353 702 kronor
Kraftstation	0,16	28 999 kronor
Handel	4,04	753 967 kronor

Holländartorp	0,9	167 778 kronor
Båtklubb	0,14	25 892 kronor
Bad	0,74	137 330 kronor

Befintliga villor

De befintliga villafastigheterna indelas på planmässigt lika villkor. Därför bör kostnaden fördelas så lika som möjligt mellan de blivande villafastigheterna. Därav föreslås ett andelstal på 1,0 till samtliga villafastigheter.

Holländartorp

Holländartorp har åsatts ett lägre andelstal än övriga villafastigheter. Detta beror på att detaljplanen inte medger fastigheten samma byggrätt som övriga villafastigheter. Nyttan av detaljplanen är därför lägre vilket avspeglas i att fastigheten fått andelstalet 0,9.

Förskola/omsorgsboende

Vid beräkning av andelstal för förskolan/omsorgsboendet har grunden varit att en förskola med fyra avdelningar á 18 elever med personal kommer att anläggas. Dessa förutsättningar ger ett andelstal på 17,99. Anledningen till att beräkningen grundar sig på en förskola är att det är den mest troliga användningen av marken i framtiden och det är även den verksamhet som orsakar störst belastning på vägarna.

Kraftstationen

Trafik till och från kraftstationen sker främst för att serva och underhålla anläggningen. Detta sker normalt 1-2 gånger per vecka under vår och höst. Sammantaget detta beräknas andelstalet för kraftstationen till 0,16.

Handel

Området som inrymmer plats för handelsverksamhet har bedömts utifrån en uppskattning av hur många transporter per dag denna verksamhet orsakar. Beräkningarna som gjorts ger verksamheten andelstalet 4,04.

Kommunen kommer som fastighetsägare att debiteras gatukostnader för denna verksamhet. Vid omförhandling av befintligt arrendeavtal för handelsområdet kommer gatukostnaden enligt denna utredning att belasta arrendatorn.

Bad

För badplatsen föreslås andelstalet 0,74 utifrån de beräkningar som gjorts på uppskattad trafikmängd till och från badet.

Kommunen som fastighetsägare kommer att bli debiterad gatukostnader för denna verksamhet.

Båtklubb

Andelstalet 0,14 för Båtklubben är beräknad utifrån ett scenario på 5 båtplatser utan möjlighet till båtupplägning.

BETALNINGSVILLKOR

När gatorna inom fördelningsområdet har färdigställts kommer alla fastighetsägare att debiteras gatukostnader som skall betalas senast 60 dagar efter debitering. Alla fastighetsägare kan betala omedelbart eller med 10-årigt kommunalt gatukostnadslån. Detta lån har rak amortering och räntan är referensräntan plus två procentenheter – totalt 2,5 % i oktober 2009. Godtagbar säkerhet i form av pantbrev eller motsvarande måste 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 villafastigheter att anstånd gäller tills 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 ställer stadsbyggnadskontoret krav på att fastighetsägaren ska betala den.

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

Tyresö i december 2008

Martin Larsson
Stadsbyggnadskontoret