

FÖRDELNING AV GATUKOSTNADER FÖR

Fasanvägen, etapp 13

Fastigheterna Trinntorp 1:1 m.fl.

Inom Tyresö kommun, Stockholms län

Innehåll

Allmänt om utredningen	3
Ändringar i gatukostnadsutredningen efter samrådet	3
Fördelningsområdet	3
Kostnadsunderlag	4
Kostnadsberäkning	4
Jämkning av betalningsskyldighet.....	5
Kostnader och kostnadsnivå	5
Indexuppräknig.....	6
Utförande	6
Breviksvägen, huvudgata med busstrafik.....	6
Gång- och cykelbana mellan Talgoxevägen och Breviksvägen	7
Fasanvägen, del av Rödhakevägen och del av Talgoxevägen – gator med gångbana	8
Rödhakevägen – gata med gångbana	9
Hackspettvägen, Flugsnappevägen, del av Nötskrievägen och del av Talgoxevägen - gator utan gångbana	9
Del av Nötskrievägen, del av Talgoxevägen och del av Rödstjärtvägen	10
Nötskrievägens gångstig	10
Fördelningsgrund	12
Kostnadsfördelning	12
Andelstal	12
Bostadsfastighet med och utan möjlighet till avstyckning.....	12
E-område för transformator- och pumpstation.....	13
Angränsande kommunägd fastighet med pågående planläggning.....	13
Betalningsvillkor	14
Gatukostnadslån	14
Anstånd.....	14
Administrativa frågor	14
Medverkande tjänstepersoner.....	14
Bilaga 1 Beskrivning av processen att ta fram en gatukostnadsutredning	15
Bilaga 2 Karta över fördelningsområdet	16
Bilaga 3 Sammanställning av kostnader	17

Allmänt om utredningen

I samband med upprättandet av förslag till ny detaljplan för Fasanvägen, etapp 13 har samhällsbyggnadskontoret utrett frågan om gatukostnader. Att gatukostnad ska tas ut för att finansiera utbyggnad av allmän plats i östra Tyresö framgår av kommunens gatukostnadspolicy. Uttag av gatukostnader sker enligt plan- och bygglagens (SFS 2010:900) 6 kap 24 §, vari 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.

Med stöd av plan- och bygglagen 6 kap 24 § beslutar kommunen följande i gatukostnadsutredningen:

- **Fördelningsområde** - avgränsningen av det område inom vilket fördelning av gatukostnad ska ske
- **Kostnadsunderlag** – beräknade kostnader för åtgärder för att anlägga eller förbättra allmän plats
- **Fördelningsgrund** – hur fördelningen av kostnadsunderlaget ska ske

Gatukostnadsutredningen ansluter till de principer som beslutats i andra förnyelseområden i kommunen samt är i enlighet med antagen gatukostnadspolicy.

Processen för att ta fram en gatukostnadsutredning beskrivs i bilaga 1 nedan.

Ändringar i gatukostnadsutredningen efter samrådet

Följande ändringar har gjorts i gatukostnadsutredningen sedan samrådshandlingen:

- Gatukostnaden har reviderats utifrån ändrade gatubredder.
- Bedömda kostnader för markinlösen revideras utifrån ändrade gatubredder.
- Kostnader för tillkommande projektering har lagts till.
- 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% av anläggningskostnaden efter uppdaterad projektering och budgetering.
- Redaktionella ändringar.

Fördelningsområdet

Samtliga befintliga fastigheter och möjliga kommande avstyckningar som tilldelats andelstal ska betala gatukostnad. Dessa anses ha behov och nytta av de gator och andra anläggningar som föreslås ingå i kostnadsunderlaget och ingår därmed i fördelningsområdet för gatukostnad som redovisas i bilaga 2. Gatukostnaden fördelas mellan dessa fastigheter utifrån andelstal, se avsnitt Kostnadsfördelning.

I fördelningsområdet ingår 119 stycken befintliga bostadsfastigheter. Planförslaget ger möjlighet att nybilda två bostadsfastigheter genom avstyckning. För den ena fastigheten, Trinntorp 1:270, krävs en fastighetsreglering innan avstyckning kan ske.

En ansökan om fastighetsreglering och avstyckning har lämnats in till Lantmäteriet. Den andra fastigheten, Trinntorp 1:367, är tillräckligt stor för avstyckning såväl före som efter fastighetsregleringen.

Totalt finns fyra E-områden inom fördelningsområdet. Tre av dessa är områden för transformatorstationer och ett är ett område för pumpstation. Det första E-området finns på Fasanvägen och är uppdelat på två mindre ytor i närheten av varandra. Det andra E-området är beläget direkt utanför planområdet inom den angränsande detaljplanen som är med inom fördelningsområdet för gatukostnad inom Fasanvägen. Det tredje E-området skapas i anslutning till vändplanen på Nötskrikevägen. Det fjärde E-området är ett område för pumpstation beläget på Flugsnappevägen.

I fördelningsområdet ingår även ett kommunägt markområde under pågående detaljplanearbete, direkt utanför detaljplaneområdet, utmed Rödhakevägens västra del.

Fastigheter som inte anses ha behov och nytta av anläggningarna och som inte ingår i fördelningsområdet är gatu- och parkmarksfastigheterna Trinntorp 1:1 och Tyresö 1:815 samt fastigheter för brunnsplatser Tyresö 1:267 och Trinntorp 1:207 och en liten fastighet med en naturlig källa Trinntorp 1:313.

Kostnadsunderlag

Kostnadsberäkningen är grundad på utförd projektering, utifrån geoteknisk utredning inom planområdet för Fasanvägen, etapp 13, och på vad det erfarenhetsmässigt från närliggande etapper, kostat/beräknas kosta att genomföra de åtgärder som krävs för att anlägga eller förbättra allmän plats enligt kommunal standard.

Till nästa steg i processen för att ta fram en gatukostnadsutredning, antagandeskedet, kan kostnaderna komma att justeras. Detta redovisas i sådant fall i antagandehandlingarna.

Kostnadsberäkning

Gatukostnaden innefattar:

- **Anläggningskostnad:** Den beräknade entreprenadkostnaden för iordningställande av anläggningar inom allmän plats (gata).

Anläggningskostnaden beräknas utifrån förprojekteringen med mängdning utifrån planområdets jord/bergmodell. För beräkning av kostnader för bortschaktning av befintlig väggkropp samt uppbyggnad av den nya väggkroppen inklusive mötesfickor, infarter fram till kvartersmark, diken, slänter och belysning används även kostnader (utfall) från senaste utbyggnadsetappen i östra Tyresö. I anläggningskostnaden ingår även tillägg för ännu ej kända produktionskostnader och risker.

Gata och VA anläggs samtidigt. Kostnader för asfaltering, jord- och bergschakt samt sanering i körbanan fördelas därför mellan gata och VA med 75% på gata och 25% på VA. VA får ta en mindre andel av kostnaden, då schakt för VA-ledningar sker inom en begränsad del av vägområdet. Den djupare schakt som behövs för VA-ledningarna under väggkroppen belastar däremot enbart VA.

- **Administrativa kostnader:** Utredningar, undersökningar, projektledning, projektering för: gata, dagvattenhantering,

skyfallshantering och belysning, kostnad för att ta fram gatukostnadsutredning inklusive ekonomisk kalkyl, byggledning, etableringskostnad etc. Administrativa kostnader beräknas till 25 % av anläggningskostnaden.

- **Markinlösenkostnad:** Ersättning för markinlösen för allmän platsmark, ersättning för tomtanläggningar, intrångsersättningar för släntintrång samt förrättningskostnader.

Jämkning av betalningsskyldighet

Enligt plan- och bygglagen 6 kap. 33 § ska betalningsskyldigheten jämkas om kostnaden för kommunens åtgärder är oskäligt hög (första punkten) eller om anläggningarna utförs med så kallad överstandard (andra punkten).

Betalningsskyldigheten jämkas enligt plan- och bygglagen 6 kap. 33 § andra punkten för nedanstående sträckor:

- Breviksvägen: bredare körbana för buss och gång- och cykelbana
- Fasanvägen, Rödhakevägen mellan Fasanvägen och Talgoxevägen och Talgoxevägen från Rödhakevägen i riktning mot Entitevägen: gångbana
- Rödhakevägen mellan Fasanvägen och Nytorpsvägen: bredare körbana och gångbana
- Talgoxevägen mellan vändplanen och Breviksvägen: gång- och cykelbana
- Nötskrikevägen naturmark: grusad gångstig

Jämkningsen innebär att kostnaden för allmänna anläggningar som tjänar fler fastigheter än de inom fördelningsområdet, inklusive kostnader för markinlösen för dessa, inte ska belasta fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Dessa kostnader benämns som överstandard och kan exempelvis vara kostnader för att anlägga bussgata och gång- och cykelbana. Denna merkostnad för överstandard finansieras av skattemedel. Se även bilaga 3

Kostnader och kostnadsnivå

Total anläggningskostnad är ca 59 950 000 kronor. När 25 % av kostnader för asfaltsrivning, jord- och bergschakt samt sanering i körbanan om ca 6 600 000 kronor fördelats till VA och ca 15 000 000 kronor för överstandard flyttats till kommunen för skattefinansiering, blir den fördelningsbara anläggningskostnaden 38 400 000 kronor.

Administrativ kostnad beräknas till 25 % av anläggningskostnaden. Den totala administrativa kostnaden är ca 15 000 000 kronor. Av denna kostnad skattefinansieras ca 4 200 000 kronor och ca 10 800 000 kronor fördelas ut på fastighetsägarna som gatukostnad.

Markinlösen bedöms uppgå till totalt ca 11 600 000 kronor. Av denna summa föreslås 2 750 000 kronor att skattefinansieras, då det avser inlösen av markområden för överstandard samt ersättning för tomtanläggningar som behöver tas bort på grund av överstandard. Detta innebär att ca 8 860 000 kronor fördelas ut på fastighetsägarna för markinlösen.

Den totala gatukostnaden som ska fördelas ut enligt andelstal är ca 58 000 000 kronor. En sammanställning av anläggningskostnaden redovisas även i bilaga 3.

Vid debitering av gatukostnader kommer kommunen att använda beräknade kostnader justerat med index enligt nedan. Om utfallet visar att de faktiska kostnaderna blir lägre än de beräknade med indexuppräknning, så kommer istället de faktiska kostnaderna debiteras.

Indexuppräknig

För att fastställa kostnadsnivån vid debiteringstillfället, sker indexuppräknig av anläggningskostnader med tillämpliga delar av entreprenadindex för vägentreprenader. Uppräknigen med entreprenadindex avser perioden från antagandet av gatukostnadsutredningen till datum för beställning av entreprenör alternativt kontraktsskrivning med entreprenör. Därefter räknas kostnaden upp med konsumentprisindex (KPI) fram till godkänd slutbesiktning av gatorna i området. Administrativa kostnader och inlösenkostnader räknas upp med KPI från antagandet av gatukostnadsutredningen till godkänd slutbesiktning av gatorna i området.

Utförande

Gatornas utformning har reviderats utifrån Trafik PM som tagits fram för Fasanvägen etapp 13 mellan samråd och granskning. Detta innebär att gatorna får sin utformning utifrån vilket slags gata det är.

Gatusektionerna som ändrats sedan samrådet är:

- Fasanvägen: Körbanans bredd har minskats från 4,7 till 4,4 meter.
- Rödhakevägen mellan Fasanvägen och Talgoxevägen: Körbanan har breddats från 4,0 till 4,4 meter
- Hackspettvägen: Körbanan har breddats från 4,0 till 4,2 meter
- Flugsnappevägen: Körbanan har breddats från 4,0 till 4,2 meter
- Nötskriekvägen väster om hackspettvägen: Körbanan har breddats från 4,0 till 4,2 meter
- Talgoxevägen mellan Rödhakevägen och Entitevägen: Körbanan har breddats från 4,0 till 4,4 meter och gångbana anläggs
- Talgoxevägen mellan Rödhakevägen och Flugsnappevägen: Körbanan har breddats från 4,0 till 4,2 meter och gångbana tas bort
- Talgoxevägen mellan Flugsnappevägen och Breviksvägen: Gångbana tas bort längs gatan och vändplan anläggs. Korsning för fordonstrafik tas bort mellan vändplanen och Breviksvägen – istället anläggs en gång- och cykelbana.
- Nedan följer en beskrivning av respektive gata med typsektioner som illustrerar utförandet. Observera att dessa är schematiska skisser över hur vägarna utförs och kan komma att justeras något i samband med detaljprojekteringen eller vid anläggandet av gatorna. Ändringar kan till exempel göras i bredd på stödremsor, belysningsarmatur, på vilken sida belysning placeras, mindre justeringar i uppbyggnad etc.
- Mötesfickor och anslutningar till fastigheternas infarter beskrivs inte nedan.

Breviksvägen, huvudgata med busstrafik

Breviksvägen (cirka 50 meter från rondellen mot Nytorpsvägen fram till korsningen mot Bofinksvägen) utförs som bussgata med en körbana som är 6,5 meter bred och med en gång- och cykelbana på ena sidan. Den extra bredden på gatan för busstrafik samt gång- och cykelbanan bedöms som överstandard och finansieras med skattemedel. De fördelningsbara kostnaderna motsvarar en gatustandard för lokalgata utan gång- eller gång och cykelbana.

Nedan redovisas en typsektion av Breviksvägen.

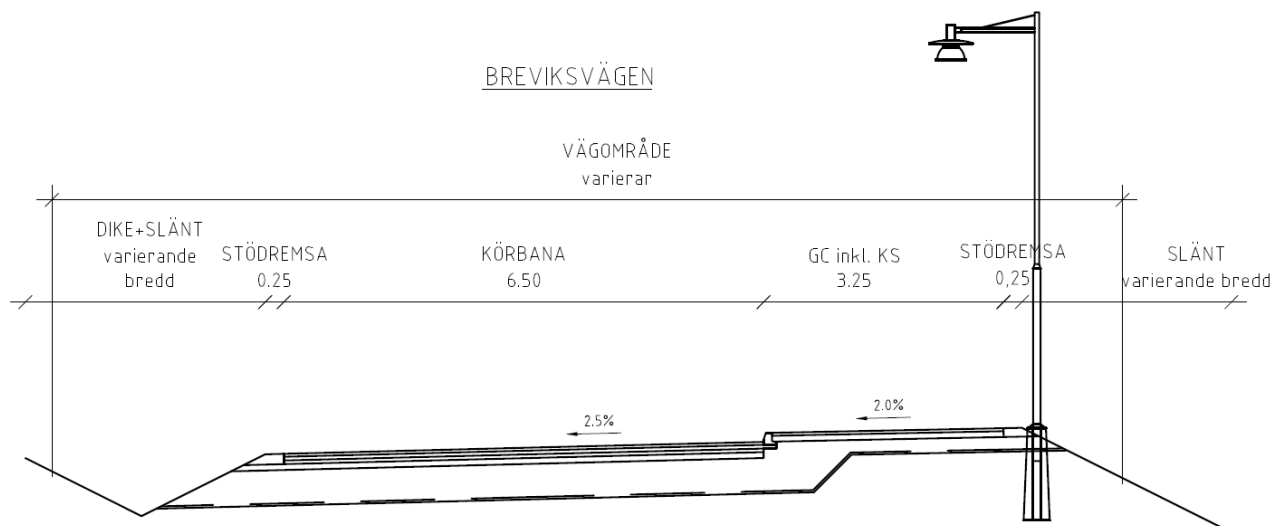


Bild 1. Typsektion för Breviksvägen som utgörs av bussgata med separat gång- och cykelbana. Bredden på gång- och cykelbanan (GC) är 3,25 meter inklusive kantstöd (KS)

Den breddade bussgatan samt gång- och cykelbanan kommer på sikt fortsätta vidare mot Trinntorp, men anläggs i en senare etapp. Vid genomförandet av denna etapp behöver avslutet på gång- och cykelbanan utformas med en övergång till befintlig vägbredd med blandtrafik, i väntan på den fortsatta utbyggnationen.

Gång- och cykelbana mellan Talgoxevägen och Breviksvägen

För anslutning mellan Talgoxevägens vändplan och Breviksvägen, se röd markering nedan, föreslås en gång- och cykelbana som utförs med samma bredd som Breviksvägens gång- och cykelbana, 3,25 meter.



Anslutning mellan Talgoxevägen och Breviksvägen

Gång- och cykelbanan och markinlösen för denna bedöms som överstandard och finansieras via skattemedel.

Nedan redovisas en typsektion av gång- och cykelbanan.

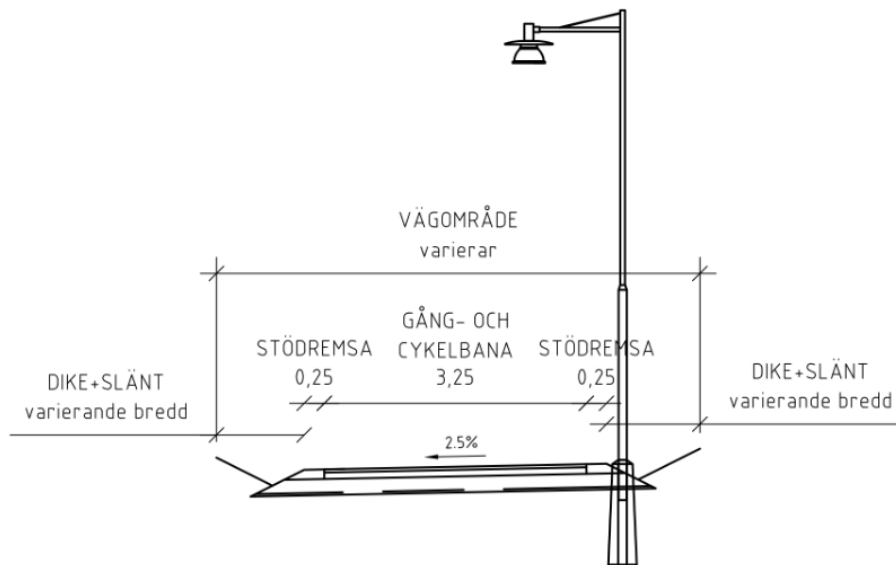


Bild 2. Typsektion för gång- och cykelbana. Bredden på gång- och cykelbanan är 3,25 meter, beläggning med asfalt. Stödremсор på vardera sida tillkommer.

Fasanvägen, del av Rödhakevägen och del av Talgoxevägen – gator med gångbana

Rödhakevägen mellan Fasanvägen och Talgoxevägen utförs som lokalgata med uppsamlande funktion och målpunkt. Fasanvägen och Talgoxevägen från Rödhakevägen i riktning mot Entitevägen utförs som lokalgator med målpunkt. Dessa gator planeras få körbanor om 4,4 meter samt en gångbana, 2 meter bred, på ena sidan. Kostnader för gångbanan och markinlösen för denna, bedöms som överstandard och finansieras via skattemedel. Nedan redovisas en typsektion av dessa gator.

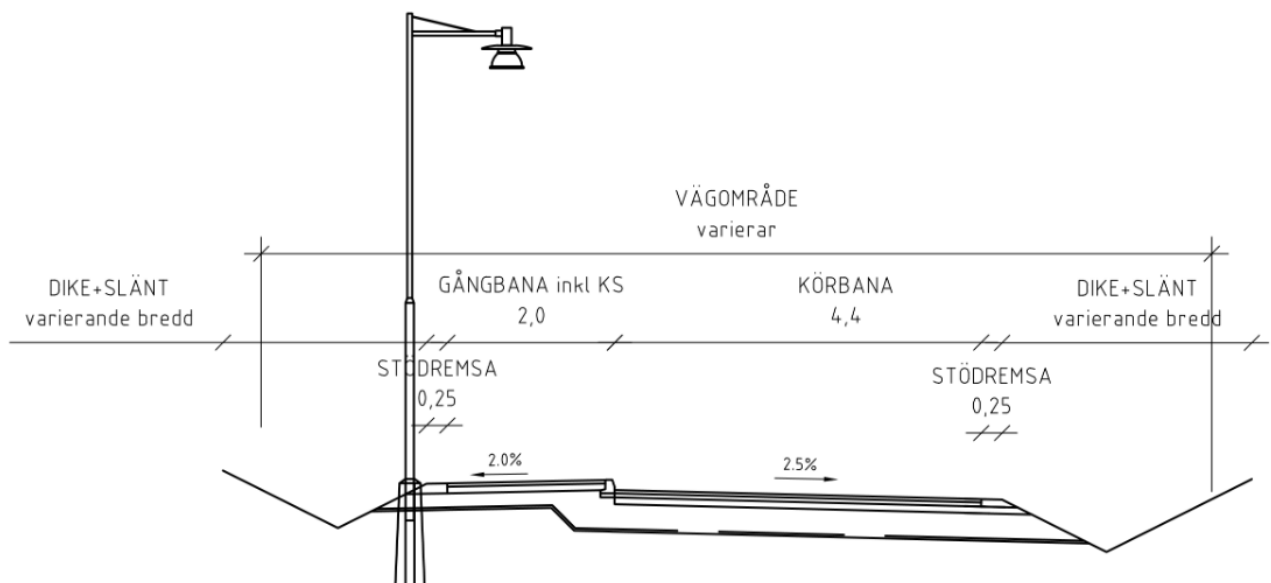


Bild 3. Typsektion för Fasanvägen, Rödhakevägen (mellan Fasanvägen och Talgoxevägen), och Talgoxevägen (från Rödhakevägen i riktning mot Entitevägen). Bredden på körbanan är 4,4 meter och gångbanan 2,0 meter inklusive kantstöd. Stödremсор på vardera sida tillkommer.

Rödhakevägen – gata med gångbana

Rödhakevägen mellan Fasanvägen och Nytorpsvägen föreslås en högre standard än övriga delar av Rödhakevägen. Detta för att det finns ett planförslag om att området norr om Rödhakevägen ska utvecklas. En av flera möjliga verksamheter på platsen är en förskola. En verksamhet kommer sannolikt behöva avfallshämtning och leveranser vilket gör att vägen bör dimensioneras för möte mellan personbil och tungt fordon. För att underlätta möten mellan personbilar och tungt fordon till och från den planerade verksamheten rekommenderas det att sträckan mellan Nytorpsvägen och Fasanvägen blir 5,5 meter bred. Denna bedöms som överstandard varför kostnaderna för den extra vägbredden samt gångbanan, inklusive kostnader för markinlösen, finansieras av skattemedel. De fördelningsbara kostnaderna motsvarar en normal gatustandard. Nedan redovisas en typsektion av denna gata.

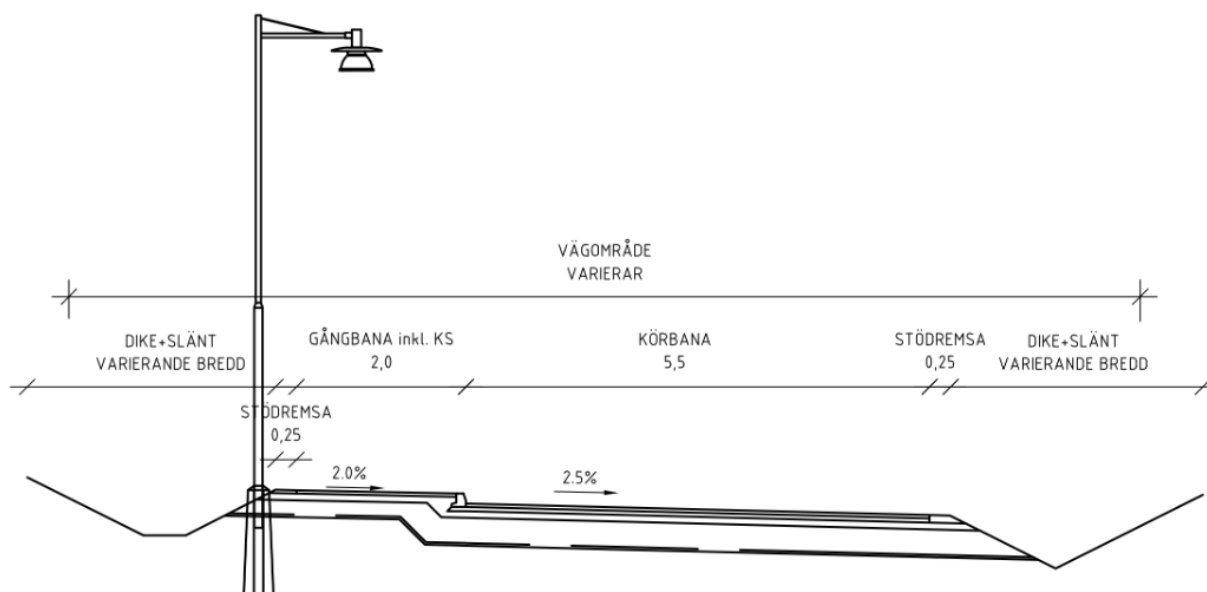


Bild 4. Typsektion för Rödhakevägen mellan Fasanvägen och Nytorpsvägen. Bredden på körbanan är 5,5 meter och gångbanan 2,0 meter. Stödremсор på vardera sida tillkommer.

Hackspettvägen, Flugsnappevägen, del av Nötskrikevägen och del av Talgoxevägen - gator utan gångbana

Hackspettvägen, Flugsnappevägen, Nötskrikevägen söder om Flugsnappevägen och Talgoxevägen mellan Rödhakevägen och Flugsnappevägen utförs som lokalgator med körbanor om 4,2 meter utan gångbana. Hela anläggningskostnaden och kostnader för markinlösen fördelas efter andelstal. Nedan redovisas en typsektion av dessa gator.

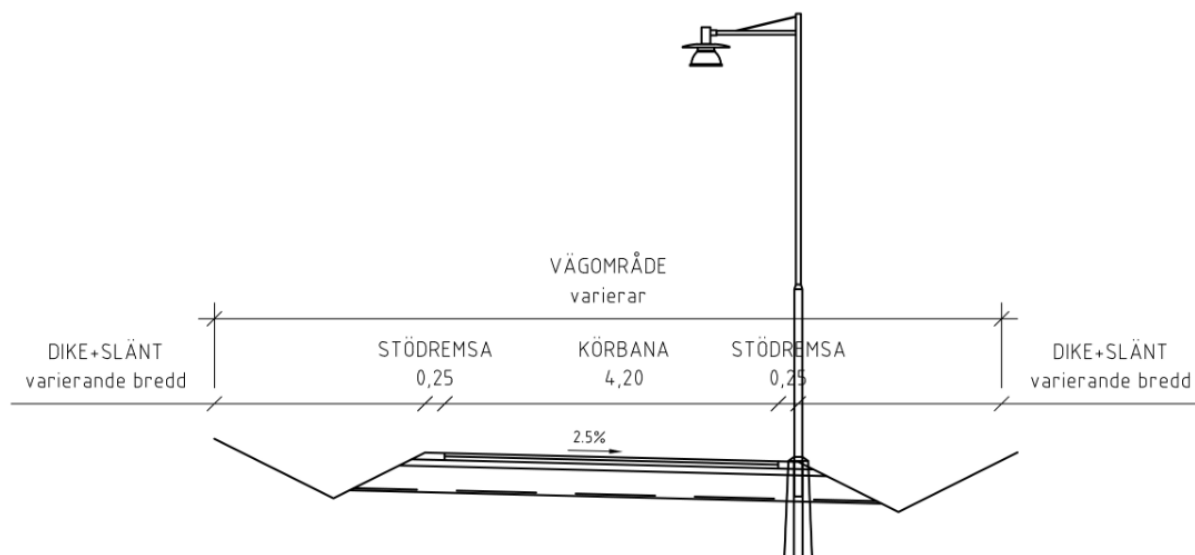


Bild 5. Typsektion för Nötskriekvägen söder om Hackspettvägen, Hackspettvägen, Flugsnappevägen och Talgoxevägen mellan Rödhakevägen och Flugsnappevägen. Bredden på körbanan är 4,2 meter. Stödremisar på båda sidor tillkommer.

Del av Nötskriekvägen, del av Talgoxevägen och del av Rödstjärtvägen

Nötskriekvägen norr om Hackspettvägen och Talgoxevägen mellan Flugsnappevägen och Breviksvägen är korta återvändsgator med få fastigheter. Rödstjärtvägen närmast korsningen mot Breviksvägen ges samma bredd som resten av gatan som byggdes ut i tidigare etapp. Dessa planeras för en vägbredd på 4,0 meter utan gångbana. Mötande fordon får vänta på varandra eftersom det inte går att mötas längs med vägen. Vändplan planeras vid slutet av körbanan. Hela anläggningskostnaden och kostnader för markinlösen fördelas på fastighetsägarna. Nedan redovisas en typsektion av dessa gator.

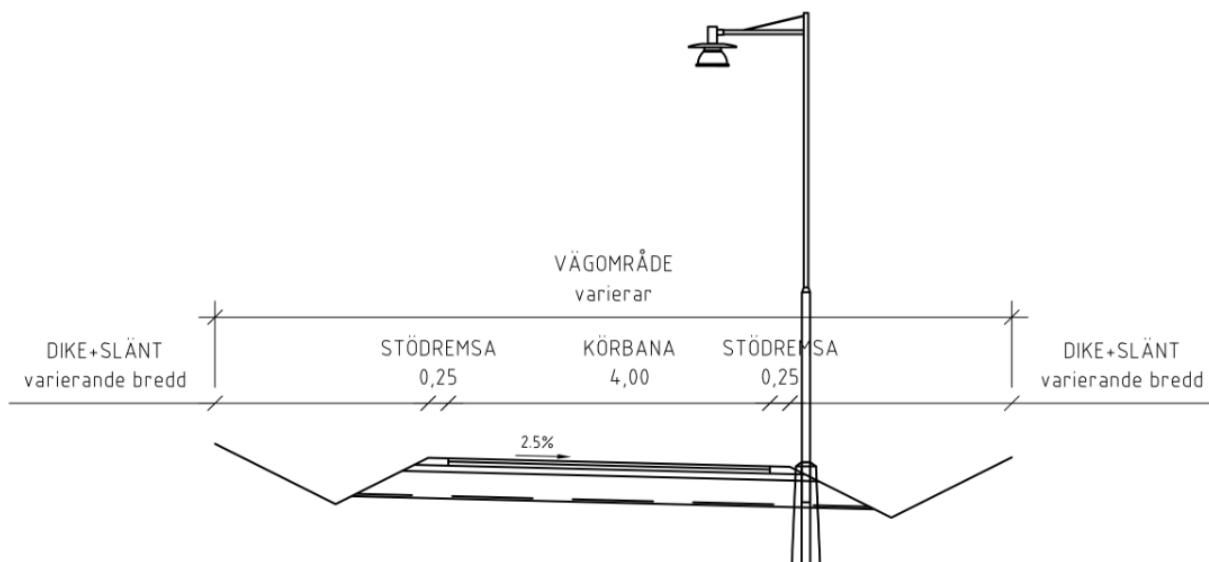
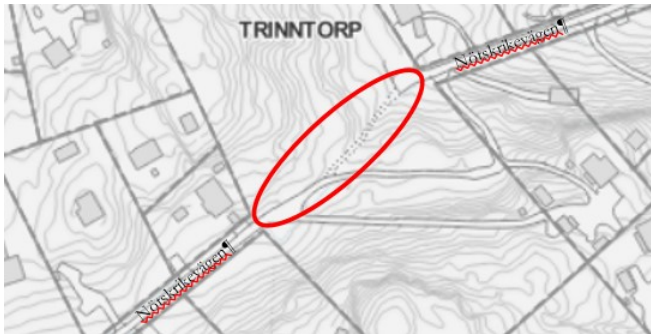


Bild 6. Typsektion för Nötskriekvägen norr om Hackspettvägen, Talgoxevägen öster om Flugsnappevägen och del av Rödstjärtvägen. Bredden på körbanan är 4,0 meter. Stödremisar på båda sidor tillkommer.

Nötskriekvägens gångstig

Inom naturmarken norr om Nötskriekvägen utförs en grusad gångstig, se röd markering i bild nedan.



Grusad gångstig som förbinder de båda delarna av Nötskrikevägen

Gångstigen finansieras på annat sätt än via uttag av gatukostnad då den anses gynna fler än de inom fördelningsområdet och bedöms vara överstandard. Nedan redovisas en typsektion av gångstigen genom naturmarken.

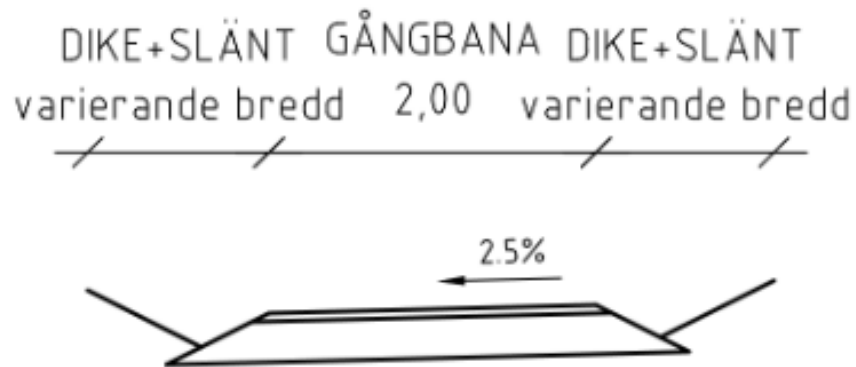


Bild 6. Typsektion för Nötskrikevägens gångstig med grusbeläggning.

Fördelningsgrund

Gatukostnader fördelas inom fördelningsområdet, se bilaga 2. De fastigheter som ingår i fördelningsområdet är: befintliga bostadsfastigheter, möjliga nya bostadsfastigheter, E-områden för transformator- och pumpstationer samt angränsande kommunägd fastighet med pågående planläggning.

Kostnadsfördelning

Kostnadsunderlaget fördelas med hjälp av andelstal på skälig och rättvis grund mellan fastigheterna inom fördelningsområdet.

Inom fördelningsområdet finns 119 befintliga bostadsfastigheter och det finns möjlighet att nybilda två bostadsfastigheter genom avstyckning. För den ena fastigheten krävs en fastighetsreglering innan avstyckning kan ske. En ansökan för fastighetsreglering och avstyckning har lämnats in till Lantmäteriet. Den andra fastigheten är tillräckligt stor för avstyckning såväl före som efter fastighetsregleringen.

Om ytterligare fastigheter bildas senare, genom marköverföring mellan fastigheter (fastighetsreglering) och avstyckning, så har dessa inte några andelstal och kommer därmed inte debiteras någon gatukostnad. Detta eftersom det är ovisst inom vilka fastigheter och när i tiden detta kommer att ske.

Andelstal

Beräkning av andelstal sker utifrån kommunens gatukostnadspolicy. Totalt inom fördelningsområdet finns det 143,51 andelar att fördela. Utifrån kostnadsunderlaget blir det en kostnad på 404 332 kronor per andel. Andelstal och kostnad för respektive enhet redovisas i tabellen nedan. I samrådsskedet var kostnaden för en befintlig bostadsfastighet 354 204 kronor. Den ökade kostnaden beror framförallt på att gatubredderna har ökats 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.

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

Tabell 2. Andelstal och kostnad för respektive enhet

Bostadsfastighet med och utan möjlighet till avstyckning

Inom fördelningsområdet råder en i stort sett enhetlig bostadsbebyggelse bestående av friliggande småhus. Därför bör kostnaden delas lika mellan dessa. Befintlig bostadsfastighet debiteras med 1,0 gatukostnadsandel. Andelen är oberoende av fastighetsstorleken så länge fastigheten är mindre än 6000 kvm eftersom dessa fastigheter inte är avstyckningsbara. Vid bestämmande av andelstal för fastighet med möjlighet till avstyckning bör det beaktas i vilken utsträckning som de befintliga fastigheterna betalat ersättning för de äldre gatorna. Här föreslås att blivande styckningslott betalar 50 % mer än befintliga fastigheter, vilket är i linje med rådande praxis samt antagen gatukostnadspolicy. Blivande styckningslotter debiteras

1,5 gatukostnadsandel. Fastigheter med möjlighet till avstyckning tilldelas andelstal för både befintlig fastighet (andelstal 1,0) och för blivande styckningslott (andelstal 1,5) vilket ger andelstal 2,5. Detta innebär att fastigheter som är större än 6000 kvm behöver betala för totalt 2,5 andelar.

E-område för transformator- och pumpstation

Andelstalet för E-områden baseras på den uppskattade trafikmängden som dessa genererar, vilket främst är för service- och underhåll. Sammantaget beräknas denna trafikmängd motsvara 16 % av ett friliggande småhus. Detta ger då ett andelstal om 0,16. Gatukostnad debiteras fastighetsägaren.

Angränsande kommunägd fastighet med pågående planläggning

Vid beräkning av andelstal för den till detaljplaneneområdet angränsande kommunägda fastigheten som bedöms tillhöra fördelningsområdet för gatukostnad, har grunden varit att beräkna andelstal utifrån den föreslagna användning som skulle ge störst belastning på vägarna. I detta fall bedömdes det vara att en förskola för 160 barn anläggs. Dessa förutsättningar ger ett andelstal på 20,87.

Betalningsvillkor

Gatukostnader debiteras vid ett och samma tillfälle för alla fastigheter som tilldelats andelstal. Debiteringen sker efter godkänd slutbesiktning och utifrån tilldelat andelstal. Fastigheter som inte tilldelats något andelstal ska inte åläggas gatukostnad. Gatukostnaden ska betalas senast 60 dagar efter debitering.

Gatukostnadslån

Det finns möjlighet att ansöka om ett 10-årigt kommunalt gatukostnadslån i samband med att gatukostnaden debiteras. Detta lån har rak amortering och räntan är aktuell referensränta + 2 %. Räntan är rörlig och kan ändras i samband med Riksbankens ändring av referensräntan. För att få lån måste godtagbar säkerhet, så som pantbrev, finnas i fastigheten.

Anstånd

Det finns också en möjlighet att ansöka om anstånd med betalning av gatukostnaden. Varje anståndsansökan prövas enskilt. Om kommunen beviljar anstånd är de generella reglerna för befintliga bostadsfastigheter, att anstånd gäller tills dess att något av följande sker:

- nytt bygglov beviljas
- fastigheten byter ägare
- avstyckning beviljas

För anstånd måste fastighetsägaren lämna godtagbar säkerhet i form av pantbrev. Fastighetsägaren betalar ränta varje kvartal. Räntan är aktuell referensränta + 2 %. Räntan är rörlig och kan ändras i samband med Riksbankens ändring av referensräntan. Om en fastighetsägare får bygglov och vill påbörja byggnationen innan kommunen har debiterat gatukostnaden, så kan samhällsbyggnadskontoret ställa krav på att fastighetsägaren i samband med beviljat bygglov betalar gatukostnad. Kontakta exploateringsenheten, samhällsbyggnadskontoret, om du har några frågor om exempelvis vad ovanstående innebär för just din fastighet.

Administrativa frågor

Medverkande tjänstepersoner:

Följande kompetenser har medverkat i projektgruppen som tagit fram gatukostnadsutredningen:

Exploateringsingenjör, Tyresö kommun (projektledare)

Projekteringssamordnare, Tyresö kommun

Kalkylator, JME

Byggprojektledare, Tyresö kommun

Bilagor:

Bilaga 1 Beskrivning av processen att ta fram en gatukostnadsutredning

Bilaga 2 Karta över fördelningsområdet

Bilaga 3 Sammanställning av kostnadsberäkning

Tyresö i januari 2023

Åsa Ström

Exploateringsingenjör

Bilaga 1 Beskrivning av processen att ta fram en gatukostnadsutredning

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 (2010:900) kapitel 6.

1. Samråd

Kommunen tar fram ett samrådsförslag. Samrådshandlingarna skickas på remiss till berörda med en inbjudan till samråd. 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. Granskning

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

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.

Bilaga 2 Karta över fördelningsområdet



Bilaga 3 Sammanställning av kostnader

Redovisning av beräknade gatukostnader inom Fasanvägen, etapp 13 inkluderar:

- *Anläggningskostnad (fördelningsbar andel)*
- *Administrativ kostnad (fördelningsbar andel)*
- *Inlösenkostnad (fördelningsbar andel)*

Gata	Gatubredd (m)	Gatulängd (m)	Anläggningskostnader totalt (kr)	Anläggningskostnader fördelningsbara (kr)
Fasanvägen (endast gata)	4,4	725	7 505 650 kr	7 505 650 kr
Fasanvägen (gångbana)	2	725	2 153 956 kr	0 kr
Rödhakevägen del 1 (endast gata)	4,4	467	5 990 021 kr	5 990 021 kr
Rödhakevägen del 2 (endast gata)	5,5	108	2 140 466 kr	1 731 591 kr
Rödhakevägen (gångbana)	2	575	1 862 577 kr	0 kr
Hackspettsvägen	4,2	420	4 481 575 kr	4 481 575 kr
Flugsnappevägen	4,2	270	2 630 101 kr	2 630 101 kr
Talgoxevägen del 1 (endast gata)	4,4	118	1 322 689 kr	1 322 689 kr
Talgoxevägen del 2 (endast gata)	4,2	96	1 027 173 kr	1 027 173 kr
Talgoxevägen del 3 (endast gata)	4	129	1 314 536 kr	1 314 536 kr
Talgoxevägen (gångbana)	2	118	394 632 kr	0 kr
Talgoxevägen (gc-bana koppling)	3,25	50	522 326 kr	0 kr
Nötskrikevägen (endast gata, genomsnittlig b)	4,1	235	2 474 512 kr	2 474 512 kr
Nötskrikevägen (gångbana grus)	2	70	224 507 kr	0 kr
Breviksvägen (endast gata) buss	6,5	570	14 347 135 kr	8 177 867 kr
Breviksvägen (gc-bana)	3,25	570	3 224 393 kr	0 kr
Rödstjärtvägen	4	110	1 728 354 kr	1 728 354 kr
Summa			53 344 603 kr	38 384 068 kr

Ovan redovisas anläggningskostnader per gata respektive per gång- eller gång- och cykelbana. De gulmarkerade raderna är kostnader för anläggningar med överstandard, som finansieras helt eller delvis av skattemedel.

Administrativa kostnader	
Totalt	14 988 649 kr
Fördelade	10 779 954 kr

Markinlösen kostnad	
Totalt	11 617 583 kr
Fördelade	8 861 663 kr

Summa total kostnad	79 950 834 kr
Summa fördelningsbar kostnad	58 025 684 kr
Kostnad per andel	404 332 kr

Fördelningsbara kostnader blir 58 025 684 kr, varav anläggningskostnader 38 384 068 kr, administrativa kostnader 10 779 954 kr och markinlösenkostnader 8 861 663 kr. Gatukostnad per andel blir 404 332 kronor.

Kostnaderna är baserade på kostnadsläget december 2022.