

**Förslag till gatukostnadsutredning över detaljplaneområde
Karlskronaviken, Uttringe, i Salems kommun.**

- 1 INLEDNING**

- 2 ALLMÄNT OM UTTAG AV GATUKOSTNADER**
 - 2.1 Plan- och bygglagens (PBL:S) regler
 - 2.2 Bestämmelser för Salems kommun
 - 2.3 Kommentarer
 - 2.4 Överklagande

- 3 FÖRDELNINGSSOMRÅDE**
 - 3.1 Allmänt
 - 3.2 Fastighetsförteckning

- 4. ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR**
 - 4.1 Allmänt
 - 4.2 Uttringevägen
 - 4.3 Karlskronaviksvägen
 - 4.4 Gårdsgata 1
 - 4.5 Gårdsgata 2
 - 4.6 Gång- och cykelvägar
 - 4.7 Gång och cykelvägsbro
 - 4.8 Naturmark
 - 4.9 Enskilda vägar**
 - 4 st. A, B, C och D

- 5 ANLÄGGNINGSKOSTNAD**
 - 5.1 Allmänt
 - 5.2 Kostnader för Uttringevägen
 - 5.3 Kostnader för Karlskronaviksvägen
 - 5.4 Kostnader för Gårdsgata 1
 - 5.5 Kostnader för Gårdsgata 2
 - 5.6 Kostnader för gång- och cykelvägar
 - 5.7 Kostnader för gång- och cykelvägsbro
 - 5.8 Kostnader för naturmark
 - 5.9 Uppskattad total anläggningskostnad allmänna anläggningar
 - 5.10 Uppskattad kostnad för enskilda vägar**

- 6 FÖRDELNING AV KOSTNADERNA**
 - 6.1 Allmänt
 - 6.2 Uttringevägen
 - 6.3 Karlskronaviksvägen
 - 6.4 Gårdsgata 1
 - 6.5 Gårdsgata 2
 - 6.6 Gång- och cykelväg
 - 6.7 Gång- och cykelvägsbro

- 6.8 Naturmark
- 6.9 Total fördelad kostnad
- 6.10 Enskilda vägar**

7 SAMMANFATTNING AV BERÄKNADE KOSTNADER

- 7.1 Allmänt
- 7.2 Redovisning inom hela fördelningsområdet

8 BETALNINGSTIDPUNKT OCH BETALNINGSVILLKOR

9 AVSLUTNING

1. INLEDNING

Denna utredning skall ligga till grund för uttag av gatubyggnadskostnader mm av fastighetsägarna inom detaljplaneområdet KARLSKRONAVIKEN. Upprättandet, samrådet, utställning och slutligen godkännandebeslutet av kommunfullmäktige sker parallellt med ovan nämnda detaljplan (dp).

2 ALLMÄNT OM UTTAG AV GATUKOSTNADER

2.1 PBL:s regler

Om kommunens lagliga möjligheter att ta ut gatukostnader mm regleras i PBL 6:31-38. I de fall kommunen i egenskap av huvudman skall anlägga eller förbättra gator och andra allmänna platser, får kommunen besluta att kostnaden för sådana åtgärder som är avsedda att tillgodose ett visst områdes behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till allmänna platser skall betalas av ägarna till fastigheterna inom området.

Kostnaderna skall fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund.

Kommunen beslutar om avgränsningen (fördelningsområde) av det område inom vilken fördelning skall ske, om de kostnader som skall fördelas samt om grunderna för fördelningen.

Den ersättning som belöper på varje fastighet skall jämkas, om de kostnader som skall ersättas är oskäligt höga eller om de åtgärder som ersättningen avser har en omfattning eller ett utförande som överstiger vad som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för fastigheten.

Innan beslut fattas skall kommunen utreda frågan och upprätta ett förslag (gatukostnadsutredning). Över detta förslag skall berörda sakägare beredas tillfälle till samråd. Därefter skall förslaget, tillsammans med en redogörelse av de synpunkter som framkommit under samrådet, ställas ut under minst tre veckor. Först härefter får slutligt beslut fattas av kommunen.

2.2 Bestämmelser för Salems kommun.

Kommunens möjligheter att finansiera kostnaderna för utbyggnad och upprustning av det allmänna gatunätet mm har varit föremål för översyn och politisk prövning vid ett flertal tillfällen sedan kommunindelningen 1983.

Vid sammanträde med ledningsgruppen för utveckling av kommunens ekonomi 1991-05-13 beslutades att kommunstyrelsen skulle föreslå att dåvarande Tekniska kontoret (TK) får i uppdrag att se över de kommunala reglerna för gatukostnadsersättning, så att kostnaderna till 100 % bestrids av berörda fastighetsägare inom ett visst område, alltså ingen skattefinansiering.

Kommunfullmäktige i Salem beslutade 1992-09-24, § 58 om ändrade regler i gatukostnadsärenden i enlighet med ett av dåvarande TK upprättat förslag, vilket reviderades 1994-12-20, § 78.

Kommunfullmäktige i Salem beslutade 2005-04-28, § 23 om ändrade regler för gatukostnadsärenden i kommunen i enlighet med ett av förvaltningens plan- och exploateringsenhet (Pex) upprättat förslag.

Kommunfullmäktige i Salem beslutade 2008-10-23, § 56 om ändrade regler för gatukostnadsärenden i kommunen i enlighet med ett av förvaltningens plan- och exploateringsenhet (Pex) upprättat förslag.

Besluten innebär följande;

- att befintlig bebyggelse inom ett fördelningsområde skall debiteras med 50% av fördelad kostnad för nybyggnation,
- att reduktionen på 50% inte skall skattesubventioneras utan fördelas inom området,
- att bebyggd fastighet taxerad enligt kod 221 (småhusenhet, fritidsbostad) debiteras 25% (50 % av 50%) av fördelad kostnad för nybyggnation om fastighetsägaren begär anstånd med debiteringen av gatukostnadsersättningen och resterande ersättning, 25% debiteras fastighetsägaren när fastigheten taxeras enligt kod 220 (småhusenhet, permanentbostad) samt att fastighetsägaren betalar ränta enligt § 5, räntelagen (reporänta+2%) från anståndstid-punkten tills full ersättning, (50%) erlagts.
- att bebyggda fastigheter debiteras gatubyggnadskostnader när anläggningarna kan upplåtas för sitt ändamål,
- att befintliga och tillkommande obebyggda fastigheter skall på fastighetsägarens begäran ges anstånd med debiteringen av gatukostnadsersättningarna till den tidpunkt, då bygglov ges på fastigheten samt att fastighetsägaren vid debiteringstillfället betalar ränta enligt § 5, räntelagen (reporäntan+2%) från anståndstidpunkten tills full ersättning erlagts.
- att bebyggelse som färdigställts i överensstämmelse med april 1990 antagen översiktsplan och enligt tidigare fastställd detaljplan, skall debiteras 100 % av fördelad gatukostnadsersättning och

att fastigheter som är belägna inom detaljplaneområden där gatukostnadsutredning varit föremål för samråd eller utställning före 1992-09-01 och som då var bebyggda, skall 50 % subvention tillämpas på gatukostnadsutredningen. För fastigheter som är belägna inom detaljplaneområden där gatukostnadsutredning varit föremål för samråd eller utställning före 1992-09-01 och som är obebyggda, skall gatukostnadsersättning debiteras när bygglov beviljas.

2.3 Kommentarer

De två sista att-satserna ovan är ej tillämpliga i denna utredning.

Med tillkommande obebyggda fastigheter avses de byggrätter som illustreras på detaljplanen. Debitering kommer att ske även om den på detaljplanen illustrerade fastighetsindelningen inte är genomförd.

Grundförutsättningen för att kommunen skall kunna ta ut gatukostnadsersättning av fastighetsägarna inom ett område är att det finns en laga kraft vunnen detaljplan över området och att gator och vägar är utbyggda i enlighet med nämnda detaljplan samt att en gatukostnadsutredning är godkänd av kommunfullmäktige.

2.4 Överklagande

Beslut av kommunfullmäktige i enlighet med slutligt förslag till gatukostnadsutredning kan ej överklagas som ett antagandebeslut för en detaljplan. Sakinnehållet i beslutet kan överklagas först i samband med att kommunen fakturerar fastighetsägarna för gatukostnadsersättning. Fastighetsägarna har då möjligheten att stämma kommunen inför Fastighetsdomstolen vid Nacka tingsrätt.

Över kommunfullmäktiges beslut om gatukostnadsersättning kan endast anföras besvär genom laglighetsprövning, d.v.s. om kommunen har tagit sitt beslut på laglig grund och handlagt ärendet formellt rätt.

3 FÖRDELNINGSSOMRÅDE

3.1 Allmänt

Såsom tidigare nämnts skall kommunen besluta om inom vilket område kostnaderna skall fördelas (fördelningsområdet).

Detaljplaneområdet enligt punkt 1 ovan föreslås utgöra ett fördelningsområde enligt bilaga 1. Inom detta område skall samtliga nuvarande och tillkommande fastigheter dela på kostnader för de allmänna anläggningar som är gemensamma för alla, nämligen Karlskronaviksvägen, Gårdsgata 1 och 2, gång- och cykelväg (GC-väg) (100% skattesubvention), GC-vägsbro (100 % skattesubvention) samt naturmark inom detaljplaneområdet. Viss del av kostnaderna skall skattefinansieras. I gatukostnadsutredningen för Uttringe Hage beslutades att 20 % av gatukostnaderna för Uttringe hages väg ska finansieras av fastigheterna inom Karlskronavikens fördelningsområde.

3.2 Fastighetsförteckning

Är upprättad över alla fastigheterna inom fördelningsområdet, bilaga 3. Förteckningen redovisar endast lagfarna ägare inom fördelningsområdet.

4 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

4.1 Allmänt

I denna utredning redovisas de kostnader som uppstår för utbyggnad och nyanläggning av de allmänna anläggningar som är belägna inom allmän plats. Det är vägar, gångbanor, GC-vägar, GC-vägsbro och naturmark. Kostnadsredovisningen avser projekterings- och anläggningskostnad och kostnader för marklösen och därmed sammanhängande lantmäterikostnader.

Från och med 2009-01-01 gäller en ny taxa för allmänna vatten- och avloppsanläggningar i Salems kommun. Enligt taxan skall en anläggningsavgift tas ut för dagvatten för allmän plats med 80 kr/kvm, vilket medför att hårdgjorda ytor på allmänna vägar, gångbanor och gc-vägar har beräknats och multiplicerats med 80 kr/kvm och redovisas under respektive allmän anläggning.

Kommunens kostnader för att upprätta denna gatukostnadsutredning ingår ej i kostnadsunderlaget. Några marklösenersättningar respektive intrångsersättningar anser kommunen inte skall utgå för allmän plats till vissa fastighetsägare. Detta med anledning av den s.k. exploatörsparagrafen i PBL.

Utredningen redovisar även kostnader för utbyggnad av enskilda vägar, men dessa kostnader behandlas ej formellt i denna utredning. Hur kostnaderna ska fördelas för enskilda vägar avgörs normalt vid en Lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen (bildande av en gemensamhetsanläggning för vägändamål)

4.2 Uttringevägen

Enligt gatukostnadsutredningen över detaljplaneområdet Uttringe hage, dnr 20/96, skall 20 % av gatukostnaderna för Uttringevägen finansieras av detaljplaneområdet Karlskronaviken, då den även är tillfartsväg till Karlskronaviken. Dessa kostnader är kända, då vägen numera är ombyggd.

4.3 Karlskronaviksvägen

Den del av Karlskronaviksvägen som är belägen inom detaljplaneområdet skall byggas ut, standard enligt bilaga 2. Utmed vägen skall det finnas en gångbana och på en mindre del även en gc-väg. Eftersom vägens föreslagna vägområde är bredare än det nuvarande samfällda vägområdet måste mindre markbitar lösas in av kommunen, totalt ca. 2200 kvm inkl. mark för två st. allmänna P-platser.

4.4 Gårdsgata 1

Ny planerad gata som skall upplåtas både för bilar samt gång- och cykeltrafikanter på de gåendes villkor. Gatan går i nordöstlig riktning från Karlskronaviksvägen i sin helhet över fastigheten Uttringe 1:119 och ansluter i slutet på den redan utbyggda delen av gc-vägen mot Södertälje, standard enligt bilaga 2. Från denna fastighet åtgår det ca. 1200 kvm till vägmark, som måste lösas in av kommunen.

4.5 Gårdsgata 2

Ny planerad gata vars första del skall upplåtas både för bilar samt gång- och cykeltrafikanter på de gåendes villkor. Gatan går i Karlskronaviksvägens förlängning vid 90-graderskurvan in över fastigheten Uttringe 1:299, från vilken kommunen måste lösa in ca. 200 kvm vägmark, standard enligt bilaga 2. Resten av gatan är en enskild kvartersväg, standard se punkt 4.9 nedan.

4.6 Gång- och cykelväg

Börjar där den allmänna delen av gårdsgata två slutar och följer en gammal arbetsväg norrut och viker sen av och följer fjärrvärmekulverten utefter banvallen fram till Dånviken, där en separat GC-vägsbro tar vid för att slutligen landa på andra sidan Dånviken för att sedan fortsätta in i Södertälje kommun, standard enligt bilaga 2. GC- vägen går över fastigheterna Uttringe 1:299 och 1:772 inom naturmark (allmän plats), som måste lösas in av kommunen, se 4.8 nedan samt en mindre del, ca 130 kvm över fastigheten Rönninge 9:1, som måste lösas in av kommunen.

4.7 Gång- och cykelvägsbro

Över Dånviken mellan nuvarande järnvägsbank och fjärrvärmekulvertbro skall det anläggas en ny gång- och cykelvägsbro, som går över ett vattenområde tillhörande fastigheten Rönninge 9:1 på ca. 130 kvm, som måste lösas in av kommunen, standard enligt bilaga 2.

4.8 Naturmark

Markanvändningen där den föreslagna gc-vägen är belägen i områdets norra del är naturmark. På planområdets högsta parti i västra delen finns också ett större sammanhängande område med naturmark. I sydöstra delen ner mot Sjön Uttran finns ett mindre område med naturmark vilket är en förlängning av ett större sammanhängande naturstråk från Uttringe Hage.

Naturmarken förutsätts att övergå till kommunal ägo utan ersättning till fastighetsägarna enligt vad som framgår i punkt 4.1, 3:e st ovan.

4.9 Enskilda vägar

A: Innan den skarpa 90-graderkurvan på Karlskronaviksvägen planeras för en ny kvartersväg, som går i nordöstlig riktning i sin helhet in på fastigheten Uttringe 1:301. Vägmarken skall upplåtas för en gemensamhetsanläggning (ga-anl) för vägändamål, standard enligt bilaga 2.

B: Gårdsgata 2, allmän övergår efter ca 30 meter till en kvartersväg, som följer en gammal vägkropp belägen på fastigheterna Uttringe 1:299 och 1:772 Vägmarken skall upplåtas för en ga-anl för vägändamål, standard enligt bilaga 2.

C: Från Karlskronaviksvägen över fastigheterna Uttringe 1:733-735 går för närvarande en befintlig körväg med mycket låg standard, som ska bli en kvartersväg, standard enligt bilaga 2. Vägmarken skall upplåtas för en ga-anl för vägändamål.

D: Från Karlskronaviksvägen utefter fastigheten Uttringe 1:119: östra gräns går för närvarande en befintlig servitutsväg, som ska bli en kvartersväg, standard enligt bilaga 2. Vägmarken skall upplåtas för en ga-anl för vägändamål.

5 ANLÄGGNINGSKOSTNAD

5.1 Allmänt

PBL anger två sätt att bestämma storleken på den anläggningskostnad som skall ligga till grund för ersättningar, nämligen;

att debitera den faktiska kostnaden eller

att på tidigare erfarenheter stödda beräkningar av vad det kostar att i motsvarande utförande anlägga eller förbättra gator eller allmänna platser.

Kommunen avser att debitera de faktiska kostnaderna som är kända först när alla allmänna anläggningar är utbyggda. De kostnader som redovisas i denna utredning är uppskattade, för att fastighetsägarna skall få en bild av den förväntade kostnaden för sin fastighet.

Utbyggnaden av anläggningarna kommer att utföras av entreprenör som upphandlas genom anbudsförfarande.

Mervärdesskatt ingår ej i kostnadsberäkningen då den enligt nuvarande bestämmelse ej skall ingå i gatukostnadsersättningsuttaget.

Den uppskattade kostnaden anges i tusen kronor (tkr) och avser kostnadsläget 2009-05-01.

Någon kostnad för att lösa in den i Karlskronaviksvägen ingående samfällda vägmarken har ej medtagits, då den förutsätts överlåtas till kommunen utan ersättning. Kommunen svarar redan för drift och underhåll och p.g.a. det stora antal fastigheter som har andel i samfälligheten blir det teoretiska inlösningsvärdet för varje ingående fastighet liten. Dessutom skulle kostnaden för inlösen ingå i gatukostnadsuttaget och därmed bekostas av fastighetsägarna inom fördelningsområdet.

5.2	Kostnader för Uttringevägen	
	Vekliga byggnadskostnader	1 453 tkr
	Verkliga marklösen- och förrättningskostnader	224 tkr
	Totalt	1 677 tkr
	Kostnad som tillfaller Karlskronviken (20 %)	335 tkr
5.3	Kostnader för Karlskronaviksvägen	
	Byggnadskostnader	6 780 tkr
	Anläggningsavgift dagvatten	298 tkr
	Marklösen och förrättningskostnader	100 tkr
	Totalt	7 178 tkr
5.4	Kostnader för Gårdgata 1	
	Byggnadskostnader	1 180 tkr
	Anläggningsavgift dagvatten	90 tkr
	Marklösen och förrättningskostnader	60 tkr
	Totalt	1 330 tkr
5.5	Kostnader för Gårdsgata 2	
	Byggnadskostnader tkr	290 tkr
	Anläggningsavgift dagvatten	14 tkr
	Marklösen- och förrättningskostnader	60 tkr
	Totalt	364 tkr

5.6	Kostnader för gång- och cykelväg	
	Byggnadskostnader	2 510 tkr
	Anläggningsavgift dagvatten	110 tkr
	Marklösen- och förrättningskostnader	0 tkr
	Totalt	2 620 tkr
5.7	Kostnader för gång- och cykelvägsbro	
	Byggnadskostnader	1 250 tkr
	Marklösen och förrättningskostnader	0 tkr
	Totalt	1 250 tkr
5.8	Kostnader för naturmark	
	Marklösen- och förrättningskostnader	180 tkr
	Totalt	180 tkr
5.9	Uppskattad total anläggningskostnad	13 257 tkr
5.10	Kostnader för kvartersvägar (enskilda) 4 st. benämnda A, B, C och D.	
	Kostnaderna är beräknade med utgångspunkt för den standard som dp-förslaget anger och som redovisas i denna utredning enligt bilaga 2, markupplåtelse och lantmäterikostnad endast en grov uppskattning	
	A:	
	Byggnadskostnader	420 tkr
	Anläggningsavgift dagvatten	20 tkr
	Markupplåtelse- och förrättningskostnader	80 tkr
	Totalt	5200 tkr
	B:	
	Byggnadskostnader	450 tkr
	Anläggningsavgift dagvatten	20 tkr
	Markupplåtelse- och förrättningskostnader	80 tkr
	Totalt	550 tkr
	C:	
	Byggnadskostnader	2 140 tkr
	Anläggningsavgift dagvatten	42 tkr
	Markupplåtelse- och förrättningskostnader	120 tkr
	Totalt	2 302 tkr
	D:	
	Byggnadskostnader	400 tkr
	Anläggningsavgift dagvatten	28 tkr
	Markupplåtelse- och förrättningskostnader	140 tkr
	Totalt	568 tkr

6 FÖRDELNING AV KOSTNADERNA

- 6.1 Allmänt
Vid fördelningen av kostnaderna skall hänsyn tas till såväl nyttan samt de kostnader som varje byggrätt förorsakar.

Denna utredning utgår från de byggrätter som är illustrerade på detaljplaneförslaget.

Nyttan antas vara lika stor för varje fastighet vare sig den är bebyggd eller skall bebyggas. Enligt detaljplaneförslaget har nuvarande och blivande fastigheter erhållit byggrätt, för en huvudbyggnad och ett uthus med en största tillåtna byggnadsarea på 200+50 kvm för enplanshus och 150+50 kvm för tvåplanshus. Kostnaden antas vara lika stor oavsett tomtstorlek.

Enligt bestämmelserna i punkt 2.2 skall befintlig bebyggelse belastas med 50 % av gatukostnadsuttaget för en tillkommande villatomt. En byggrätt som ej kan angöra allmän gata direkt (ga-anl/skafttomt) föreslås belastas med 80 % .

Reduceringarna fördelas på övriga fastigheter inom fördelningsområdet. De fyra fördelningsfaktorer som därmed uppkommer redovisas på bil. 1. Dessa faktorer gäller endast vid fördelning av kostnaderna för utbyggnaden av de fyra allmänna vägarna, för natur- marken och gc-vägen fördelas kostnaderna lika mellan fastigheterna efter det att reduceringar har gjorts enligt 6.6-7.

6.2 Uttringevägen

20 % av kostnaderna för Uttringevägen skall finansieras av Karlskronaviksområdet.

Kostnader att fördela enligt punkt 5.2 1 677 tkr

Därav:

- till Karlskronaviken 20 % 335 tkr

Fördelat

21 st. nytillkomna villor, 7,1 tkr/byggrätt 149 tkr

26 st. nytillkomna vid ga-anl, 5,65 tkr/byggrätt 147 tkr

8 st. befintliga villor, 3,5 tkr/byggrätt 28 tkr

4 st. befintliga villor vid ga-anl, 2,8 tkr/byggrätt 11 tkr

Summa 335 tkr

6.3 Karlskronaviksvägen

Kostnaderna fördelas med 90 % på fastigheterna inom fördelningsområdet och resterande 10 % på kommunen, då vägen i framtiden kommer att utgöra en förbindelse med planerad naturmark som skall vara tillgänglig för alla Salemsbor.

Kostnader att fördela enligt punkt 5.3 7 178 tkr

Därav:

- till skattekollektivet 10 % 718 tkr

- resten till fördelningsområdet 90 % 6 460 tkr

Fördelat

21 st. nytillkomna villor, 136,3 tkr/byggrätt 2 863 tkr

26 st. nytillkomna vid ga-anl, 109,0 tkr/byggrätt 2 834 tkr

8 st. befintliga villor, 68,15 tkr/byggrätt 545 tkr

4 st. befintliga villor vid ga-anl, 54,5 tkr/byggrätt 218 tkr

Summa 6 460 tkr

6.4 Gårdsgata 1

Kostnaderna fördelas med 80% på fastigheterna inom fördelningsområdet och resterande 20 % på kommunen, då vägen även är avsedd för allmän gång- och cykeltrafik.

Kostnader att fördela enligt punkt 5.4 1 330 tkr

Därav:

- till skattekollektivet 20 % 266 tkr

- resten till fördelningsområdet 80 % 1 064 tkr

Fördelat

21 st nytillkomna villor, 22,4 tkr/byggrätt 470 tkr

26 st nytillkomna vid ga-anl, 18,0 tkr/byggrätt 468 tkr

8 st befintliga villor, 11,2 tkr/byggrätt 90 tkr

4 st befintliga villor vid ga-anl, 9,0 tkr/byggrätt 36 tkr

Summa 1 064 tkr

6.5 Gårdsgata 2

Kostnaderna fördelas med 80% på fastigheterna inom fördelningsområdet och resterande 20 % på kommunen, då vägen även är avsedd för allmän gång- och cykeltrafik.

Kostnader att fördela enligt punkt 5.5 364 tkr

Därav:

- till skattekollektivet 20 % 73 tkr

- resten till fördelningsområdet 80 % 291 tkr

Fördelat

21 st nytillkomna villor, 6,1 tkr/byggrätt 129 tkr

26 st nytillkomna vid ga-anl, 4,9 tkr/byggrätt 127 tkr

8 st befintliga villor, 3,1 tkr/byggrätt 25 tkr

4 st befintliga villor vid ga-anl, 2,5 tkr/byggrätt 10 tkr

Summa 291 tkr

6.6 Gång-och cykelväg

Kostnaderna fördelas 100 % på kommunen, då vägen i framtiden kommer att utgöra en länk i en planerad GC-förbindelse med Södertälje (Östertälje kommunal).

Kostnader att fördela enligt punkt 5.6 2 620 tkr

Därav:

- till skattekollektivet 100 % 2 620 tkr

6.7 Gång-och cykelvägsbro

Kostnaderna fördelas 100 % på kommunen, då bron i framtiden kommer att utgöra en länk i en planerad GC-förbindelse med Södertälje (Östertälje kommunal).

Kostnader att fördela enligt punkt 5.7 1 250 tkr

Därav:

- till skattekollektivet 100% 1 250 tkr

6.8 Naturmark

Naturmarken inom fördelningsområdet gränsar till stora allmänna strövområden och har därför inte bara karaktären av närströvområde utan även som strövområde för hela kommunen. Denna utredning förutsätter att naturmarken till viss del överläts till kommunen utan ersättning. Därför föreslås att de kostnader som redovisas under punkt 5.8 till 50 % skall skattefinansieras när det gäller marklösen- och förrätningskostnader.

Kostnader att fördela enligt punkt 5.8	180 tkr
Därav:	
- till skattekollektivet 50 % av 150 tkr och	90 tkr
- resten till fördelningsområdet	90 tkr
<u>Fördelat</u>	
På 59 nytillkomna och befintliga villor, 1,5 tkr/byggrätt	90 tkr

6.9 Total fördelad kostnad 13 257 tkr
 Av den uppskattade totala kostnaden på 13 257 tkr har 8 240 tkr fördelats ut inom fördelningsområdet och resten, 5 017 tkr, till skattekollektivet.

6.10 Enskilda vägar

Vägarna A, B, C och D finansieras till 100 % av fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Hur kostnaderna ska fördelas avgörs normalt vid en lantmäteriförrättning för bildande av en ga-anl för väg, om inte berörda fastighetsägare kommer överens om annan fördelning.

7 SAMMANFATTNING AV BERÄKNADE KOSTNADER

7.1 Allmänt

Samtliga kostnader redovisas nedan för olika typer av villor beroende av nytta och kostnad.

7.2 Redovisning inom hela fördelningsområdet

Nyttillkommen villa vid allmän gata

Kostnader för Uttringevägen	7,1 tkr
Kostnader för Karlskronaviksvägen	136,3 tkr
Kostnader för Gårdsgata 1	22,4 tkr
Kostnader för Gårdsgata 2	6,1 tkr
Kostnader för GC-väg	0 tkr
Kostnader för GC-vägsbro	0 tkr
Kostnader för naturmark	1,5 tkr
Summa kostnader	173,4 tkr

Nyttillkommen villa vid ga-anl

Kostnader för Uttringevägen	5,6 tkr
Kostnader för Karlskronaviksvägen	109,0 tkr
Kostnader för Gårdsgata 1	18,0 tkr
Kostnader för Gårdsgata 2	4,9 tkr

Kostnader för GC-väg	0 tkr
Kostnader för GC-vägsbro	0 tkr
Kostnader för naturmark	1,5 tkr
Summa kostnader	139,0 tkr

Befintlig villa vid allmän gata

Kostnader för Uttringevägen	3,5 tkr
Kostnader för Karlskronaviksvägen	68,2 tkr
Kostnader för Gårdsgata 1	11,2 tkr
Kostnader för Gårdsgata 2	3,1 tkr
Kostnader för GC-väg	0 tkr
Kostnader för GC-vägsbro	0 tkr
Kostnader för naturmark	1,5 tkr
Summa kostnader	87,5 tkr

Befintlig villa vid ga-anl

Kostnader för Uttringevägen	2,8 tkr
Kostnader för Karlskronaviksvägen	54,5 tkr
Kostnader för Gårdsgata 1	9,0 tkr
Kostnader för Gårdsgata 2	2,5 tkr
Kostnader för GC-väg	0 tkr
Kostnader för GC-vägsbro	0 tkr
Kostnader för naturmark	1,5 tkr
Summa kostnader	70,3 tkr

8

BETALNINGSTIDPUNKT OCH BETALNINGSVILLKOR

Tidpunkten för betalning av gatubyggnadskostnad framgår av punkt 2.2 (4:e och 5:e att-satserna). För att erhålla anstånd med betalningen enligt 5:e att-satsen skall ett avtal upprättas mellan kommunen och den fastighetsägare, som ansöker om anstånd med betalningen av gatukostnadsersättningen.

Villkoren för fastighetsägarens betalningsskyldighet regleras i PBL 6:35. Ersättningsskyldigheten skall fullgöras vid anfordran (kommunen utfärdar faktura).

På obetalt belopp skall betalas ränta enligt 6 § räntelagen (diskonto + 8 % från förfallodagen). Om ersättningen är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter, får fastighetsägaren dock betala ersättningen genom avbetalningar, om godtagbar säkerhet ställs.

Avbetalningen skall ske med minst en tiondel årligen. På obetalt belopp skall betalas ränta enligt 5 § räntelagen (diskonto + 2 %) på varje del av ersättningen som förfaller till betalning i framtiden från den dag då den första inbetalningen skall ske till dess ifrågavarande del av ersättningen betalas eller ränta skall betalas enligt reglerna i 2 § räntelagen. Om betalningsvillkoren ändå blir alltför betungande för fastighetsägaren, skall villkoren jämkas.

När skyldighet att betala ersättning har inträtt för viss fastighet, är ny ägare till denna bunden i samma omfattning som tidigare ägare. Den nya ägaren svarar dock inte mot kommunen för sådan ersättning som har förfallit till betalning före tillträdesdagen.

9 AVSLUTNING

Denna gatukostnadsutredning är upprättad vid miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens plan- och exploateringsenhet i Salems kommun och utgör en särskild handling, som processas parallellt med detaljplaneförslaget över Karlskronaviken.

Börje Larsson
Exploateringsingenjör

Bilagor: Bilaga 1, kartbilaga över fördelningsområdet med fördelningsfaktorer
Bilaga 2, föreslagen vägstandard
Bilaga 3, fastighetsförteckning