



FASTSTÄLLELSEHANDLING
Gatukostnadsutredning
Kartbilaga över fördelningsområdet
Bilaga beräkningsunderlag



Flygbild över området
Utdrag ut Huddinge kommuns kartdatabas.
Copyright Huddinge kommun.

Gatukostnadsutredning för
VIDJA, etapp 1 och 2
Inom Trångsund kommunedel, Huddinge kommun

Kommunstyrelsens förvaltning
Mars 2016

FASTSTÄLLELSEHANDLING

Gatukostnadsutredning för Vidja etapp 1 och 2 inom kommundelen Trångsund, Huddinge kommun

1. Allmänt

Huddinge kommun beräknar att i enlighet med detaljplanerna för Vidja, etapp 1 och 2, inom kommundelen Trångsund, bygga om gatorna inom området. Innan kommunen bygger om gatorna skall kommunen besluta om uttag av gatukostnader efter samråd och utställning. Enligt 6 kap. plan- och bygglagen, har kommunen rätt att ta ut kostnaden för att anlägga och förbättra gatorna i ett område med detaljplan där kommunen är huvudman, dvs. ansvarig för utbyggnad av gator mm.

Principerna för gatukostnadsuttag i Huddinge kommun anges i gatukostnadsreglementet antaget 2007-11-05 av kommunfullmäktige. Gatukostnad fördelas på ägarna till de fastigheter, som omfattas av utbyggnaden och ska täcka kommunens kostnader för anläggning av gata, belysning, parker samt inlösen av mark för dessa ändamål.

Gatukostnadsutredningen redovisar avgränsningen av det område inom vilket fördelning av gatukostnader ska ske (*fördelningsområde*), de kostnader som ska fördelas (*kostnadsunderlag*) samt grunderna för fördelning av dessa kostnader (*fördelningsgrund*). Kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund.

2. Fördelningsområde

Omfattningen av fördelningsområdet framgår av kartbilaga 1. Den bebyggelse som medges enligt ny detaljplan ställer krav på utbyggnad av gatunätet. Samtliga fastigheter inom fördelningsområdet måste därför anses få nytta av anläggningarna. Fördelningsområdet överensstämmer i huvudsak med detaljplan för Vidja, etapp 1 och 2.

3. Utbyggnad

För detaljerad information om upprustning och utbyggnad av gatunätet se detaljplanehandlingarna vilka redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen.

4. Kostnadsunderlag

Kostnaderna skall vara relaterade till områdets behov av gator och andra allmänna platser. Det kostnadsunderlag som förekommer inom området omfattar:

- Utbyggnad av gator
- Belysning

- Markförvärvskostnader för allmän platsmark, intrångsersättningar samt förrättningskostnader.
- Administration, projektering, kontroll

I kostnadsunderlaget som ska fördelas ingår inte merkostnaden dels för huvudgata, dels för lokalgatustandard av typ L1 i förhållande till lokalgatustandard av typ L3, dels för separata gångbanor samt dels för gång- och cykelvägar.

Den preliminära kostnaden för gatuutbyggnaden var i samband med utställning beräknad till sammanlagt cirka 196 000 000 kr. Schablonbeloppen för vad det erfarenhetsmässigt kostar att bygga gator av kommunal standard har dock ökat, vilket gör att utbyggnaden blir dyrare än beräknat. Den nya beräknade kostnaden är cirka 279 000 000 kr. Detta är inget som påverkar gatukostnadsuttaget för enskilda fastighetsägare då takkostnaden för de boende är fastställt till cirka 166 330 000 kr, där befintliga fastigheter kommer att faktureras cirka 112 600 000 kr, och tillkommande fastigheter cirka 53 800 000 kr. Takkostnaden är det beräknade maximala beloppet som kommer att faktureras. Om gatukostnadsfakturan ska avbetalas eller om anstånd begärs, räknas dock beloppet upp med ränta respektive KPI från fakturadatum. Takkostnaden fastsälldes i samband med utställningstiden.

Schablonbeloppen, baserade på löpmeterpriser, för vad det erfarenhetsmässigt kostar att bygga gator av kommunal standard uppdateras utifrån faktiska kostnader i liknande genomförda projekt. Schablonbeloppen var vid tidpunkten för samråd och utställning väsentligt lägre än vid nuvarande tidpunkt för fastställelse. De högre beloppen beror dels på att det vid samråd och utställning inte fanns nyligen uppdaterade schablonpriser, eftersom några motsvarande områden inte genomförts under en följd av år. En annan förklaring är marknadsläget där konkurrensen om olika entreprenörer på marknaden påverkar prisbilden. Av den beräknade kostnaden kommer de boende att betala cirka 60 % och kommunen cirka 40 %, förutsatt att alla beräknade tillkommande fastigheter styckas av och faktureras.

Inom Vidja etapp 1 pågår utbyggnaden och beräknas vara klar sommaren 2016. Inom Vidja etapp 2 kommer detaljprojektering, upphandling av entreprenör, och utbyggnad av allmänna platser påbörjas efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

5. Fördelningsgrund

Enligt gatukostnadsreglementet i Huddinge kommun ska gatukostnader fördelas på alla fastigheter, nuvarande som tillkommande, inom ett fördelningsområde. De obebyggda delar av fastigheter som genom detaljplanen kan bilda nya fastigheter med byggrätt räknas som tillkommande fastighet.

Inom detaljplan för Vidja, etapp 1 och 2 beräknas 540 fastigheter vara befintliga och 124 nya fastigheter kunna tillkomma. De olika bebyggelseformerna har tilldelats följande andelstal:

Tillkommande fastighet andel 1
Befintlig fastighet andel 0,5
Det totala antalet andelar uppgår till 394 st.

För befintliga fastigheter så jämkas det belopp som överstiger fyra och ett halvt prisbasbelopp 2013 (200 250 kr) till hälften. Det gäller för fastighet, som enligt detaljplan får bebyggas med friliggande småhus.

Gatulängderna har minskats något mot vad som redovisades i utställningsskedet, och med de nya längderna blir den beräknade kostnaden per fastighet i fastställelsehandlingen något lägre. Kostnaderna beräknas till 425 400 kr för tillkommande fastigheter samt till 206 500 kr för befintliga fastigheter i denna fastställelsehandling.

För tillkommande fastigheter räknas gatukostnadsbeloppet upp med konsumentprisindex från och med tidpunkten för kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskotts beslut om betalningsskyldighet för fördelningsområdet fram till registreringsdatum för fastighetsbildning.

För befintliga fastigheter utgör beloppet den kostnad som faktureras, om inte avbetalning eller anstånd beviljas. Då räknas beloppet upp med ränta respektive konsumentprisindex.

6. Debitering

Efter det att gatorna är utbyggda sammanställs kostnaden för utbyggnaden varvid kommunen fakturerar befintliga och alla tills dess tillkommande fastigheter. Om kostnaderna för gatuutbyggnaden har underskridits jämfört med den beräknade kostnaden vid utställning, så är det de faktiska kostnaderna som ligger till grund för faktureringen. Om kostnaderna för gatuutbyggnaden istället har överskridits jämfört med den beräknade kostnaden i enlighet med fastställd takkostnad vid utställning, är det takkostnaden som ligger till grund för faktureringen.

Om en fastighetsägare ansöker om bygglov enligt det nya detaljplanens bestämmelser innan dess att kommunen fakturerar området, kommer ett krav på att säkerhet motsvarande gatukostnadsbeloppet ställs till kommunen. Istället för att ställa säkerhet till kommunen, som utöver gatukostnaden ska innehålla KPI-uppräknings av beloppet, kan fastighetsägaren betala genom faktura i samband med ansökan om bygglov.

7. Fortsatt handläggning

Förslaget ska fastställas av kommunfullmäktige i Huddinge kommun.

Mark- och exploateringssektionen

Jonas Pettersson
Handläggare