



GRANSKNINGSHANDLING

Gatukostnadsutredning
Karta över fördelningsområdet
Bilagor



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

Gatukostnadsutredning för

Rosenhill

Inom Fullersta kommundel, Huddinge kommun

Kommunstyrelsens förvaltning
Februari 2019

GRANSKNINGSHANDLING

Gatukostnadsutredning för Rosenhill inom kommundelen Fullersta, Huddinge kommun

Allmänt

1. Huddinge kommun avser att inom och i anslutning till planområdet för detaljplanen för Rosenhill inom Fullersta kommundel anlägga och förbättra gator och andra allmänna platser samt vidta andra åtgärder som är avsedda att tillgodose områdets behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser. Innan kommunen påbörjar detta arbete ska kommunen efter samråd och granskning besluta om uttag av gatukostnader.
2. Om kommunen i egenskap av huvudman har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata eller annan allmän plats eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose ett områdes behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser, får kommunen enligt 6 kap. 24 § plan- och bygglagen (PBL) besluta att ägarna till fastigheterna i området ska betala kostnaderna för sådana åtgärder. Kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt.
3. Kommunen har generellt beslutat att reglerna i 6 kap. PBL avseende fastighetsägares skyldighet att betala gatukostnader m.m. ska tillämpas i Huddinge kommun. Principerna för gatukostnadsuttag i Huddinge kommun anges i gällande gatukostnadsreglemente antaget 2007-11-05 av kommunfullmäktige (nedan kallat gatukostnadsreglementet) och senare reviderat. Gatukostnadsreglementet ska med vissa undantag tillämpas i detta ärende. Utöver de undantag som anges i nedanstående punkter görs följande undantag från följande paragrafer i reglementet :
 - § 5 – kommunfullmäktige beslutar i stället för kommunstyrelsen.
 - § 13 andra stycket – angiven uppräkningslista ska ske från och med tidpunkten för kommunfullmäktiges beslut.
 - § 14 andra stycket ska inte gälla.

Gällande gatukostnadsreglemente kan huvudsakligen sägas ha utformats för att tillämpas inom omvandlingsområden där bebyggelsen (ursprungligen) utgjorts av fritidshus. Omvandlingarna har i övervägande antalet fall inneburit att bebyggelsen tillåtits ändras från fritidsboende till friliggande enbostadshus för permanent bruk. Oftast har fastigheternas arealer minskats samtidigt som exploateringsgraden ökat.

I de fall en detaljplan tagits fram för byggandet av flerfamiljshus har detaljplanen genomgående följts av ett genomförandeavtal i form av ett exploateringsavtal. I exploateringsavtalen har kostnaden för utbyggnaden av gator och andra allmänna platser inom exploateringsområdet tagits ut av exploatören. Någon gatukostnadsutredning har därför inte behövts göras för sådana områden.

I föreliggande fall innehåller fördelningsområdet fristående enbostadshus, radhus, parhus, flerbostadshus, förskola och skola. Flertalet bostadsenheter finns i flerbostadshuset. Detta medför enligt kommunstyrelsens förvaltning en något annorlunda tillämpning av reglerna om gatukostnader än som föreskrivs i gatukostnadsreglementet.

Gatorna i ett område med flerbostadshus behöver ges en högre standard än vad som är normalt för den bebyggelse som är tillåten utmed gatorna inom ett område med friliggande enbostadshus. Mot denna bakgrund har kommunstyrelsens förvaltning ansett att grund förelegat för att göra avsteg ifrån reglerna i § 7 andra stycket gatukostnadsreglementet.

När det gäller tidpunkten för debiteringen av gatukostnaden för tillkommande bostadsenhet (se punkten 28 nedan) så kan avsteget motiveras med att denna fördelningsgrund knappast tillåter någon annan tidpunkt för debiteringen.

4. I denna gatukostnadsutredning redovisas 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).
5. Gatukostnad fördelas på ägarna till de fastigheter, som ligger inom fördelningsområdet och ska täcka kommunens kostnader för anläggning av gata, anläggningar som tillhör gatan, gång- och cykelvägar, belysning, parker samt inlösen av mark för dessa ändamål. I de kostnader för parker, torg, parkeringar o.d. som får räknas in i kostnadsunderlaget ingår kostnader för markanskaffning och iordningställande av markytorna, t.ex. anläggande av gångstråk, utförande av gräsytor och planteringar samt röjning och planering av naturmark, allt i den mån åtgärderna är knutna till bebyggelseområdets behov.
6. Fördelningsområdet kan enligt detaljplanen innehålla dels friliggande enbostadshus, dels flerbostadshus, dels radhus, dels parhus, dels förskola samt dels skola.

För att kunna fördela kostnaderna för fördelningsområdets behov av allmänna platser på ett skäligt och rättvist sätt föreslås en fördelningsmodell som utgår från exploateringsgraden per fastighet uttryckt i tillåtet antal bostadsenheter som respektive fastighet bedöms kunna bidra med.

7. Till grund för bestämmande av betalningsskyldighetens omfattning ska läggas vad det erfarenhetsmässigt kostar att i motsvarande utförande anlägga eller förbättra gator och andra allmänna platser.

Fördelningsområde

8. Omfattningen av fördelningsområdet framgår av kartbilaga 1. Detta innebär att både området enligt detaljplanen för Rosenhill och området enligt detaljplanen för Rosenhill 1:12 m.fl. ingår i fördelningsområdet. Den bebyggelse som medges enligt dessa detaljplaner ställer krav på ny- och ombyggnad av gatunätet. Samtliga fastigheter inom fördelningsområdet måste därför anses få nytta av anläggningarna. Även den del av Rosenhillsvägen som ligger utanför den södra delen av detaljplaneområdet för Rosenhill ingår i fördelningsområdet. Skälet till att nämnda gatusträcka föreslås ingå i fördelningsområdet är att den fordras för fördelningsområdets egen funktion såsom in- och utfart till området.
9. Fördelningsområdet omfattar även de delar av fastigheterna Rosenhill 1:44, 1:43, 1:21, 1:67, 1:14, 1:12 1:16 och 1:34, vilka omfattas av tecknade ramavtal mellan Huddinge kommun och Bonava Sverige AB (tidigare NCC AB) samt mellan Huddinge kommun och Fastighet 1:14 Vistaberg AB. Gatukostnaderna ska betalas i enlighet med kommande exploateringsavtal.

Utbyggnad

10. För detaljerad information om upprustning och utbyggnad av gatunätet m.m. hänvisas till planbeskrivningen m.fl. detaljplanehandlingar. Vilka gator som skall anläggas inom området och helt eller delvis ingår i det beräknade kostnadsunderlaget redovisas på bilaga 2.

Kostnadsunderlag

11. De kostnader som ska ingå i kostnadsunderlaget ska vara relaterade till områdets behov av gator och andra allmänna platser. Kostnadsunderlaget för området innefattar åtgärder som anges i punkten 5 ovan och omfattar kostnader för
 - anläggandet och förbättrandet av gator,
 - anordningar för hantering av dagvatten,
 - utbyggnad och upprustning av gång- och cykelvägar,
 - belysning,

- markförvärvskostnader för allmän platsmark, intrångsersättningar samt förrättningskostnader,
- utbyggnad av parkområden vid Mossvägen och parkområdet norr om skolområdet i sydvästra delen av planområdet,
- utbyggnad av parkområde och dagvattenhantering i mossen, samt
- administration, projektering och styrning.

12. Enligt § 7 andra stycket i gatukostnadsreglementet ska i kostnadsunderlaget som ska fördelas enligt 6 kap. 24 § PBL inte ingå merkostnaden dels för huvudgata, dels för lokalgatustandard av typ L1 i förhållande till lokalgatustandard av typ L3 enligt definition i bilaga 1 till gatukostnadsreglementet, dels för separata gångbanor samt dels för gång- och cykelvägar. Enligt detaljplanen för Rosenhill har Rosenhillsvägen beteckningen "Huvudgata".

I föreliggande fall föreslås, som framgår nedan, vissa undantag från § 7 andra stycket i gatukostnadsreglementet.

13. Vägområdet för Rosenhillsvägen omfattar enligt detaljplanen ett område om 18 meter. Kommunen bedömer att kostnaden för föreslaget utförande till viss del överstiger nyttan för fastigheterna inom fördelningsområdet. Av denna anledning ska i kostnadsunderlaget för anläggandet av Rosenhillsvägen endast medtas vad det erfarenhetsmässigt kostar att anlägga denna gata som en gata med ett totalt vägområde om 14 meter. Kostnaden för markförstärkning av Rosenhillsvägen ska på motsvarande sätt anpassas till vad det skulle ha kostat att göra motsvarande markförstärkning för en gata med ett totalt vägområde om 14 meter. Även kostnaden för markinlösen ska reduceras till vad det skulle ha kostat att lösa in mark för en gata med endast ett totalt vägområde om 14 meter.

Detaljplanen möjliggör en vändplan med en radie på 15 meter i slutet på Rosenhillsvägen. Kostnaden för vändplanen på Rosenhillsvägen reduceras till vad det skulle ha kostat att anlägga en vändplan med en radie om 9 meter. Kostnaden för markförstärkning av vändplanen ska på motsvarande sätt anpassas till vad det skulle ha kostat att göra motsvarande markförstärkning för en vändplan med en radie om 9 meter.

14. I kostnadsunderlaget ska tas med vad det erfarenhetsmässigt kostar att anlägga och förbättra övriga lokalgator utöver Rosenhillsvägen. Härvid ska den standard som föreskrivs i detaljplanen gälla och inte den standard som föreskrivs i bilaga 1 till gatukostnadsreglementet. Andra stycket i § 1 i gatukostnadsreglementet ska följaktligen inte tillämpas i detta fall såvitt gäller gatustandard. Kostnadsunderlaget ska dock reduceras med 500 000 kronor avseende del av kostnaderna för markförstärkningen av Fågelsångsvägen.

Av kostnaden för att förbättra den södra delen av Rosenhillsvägen utanför detaljplaneområdet för Rosenhill ska 75 % tas med i kostnadsunderlaget. Skälet för reduktionen är att kostnaden för att förbättra vägområdet i denna del även är till nytta för de fastigheter som ligger utmed nämnda vägavsnitt utanför fördelningsområdet.

15. Kostnadsunderlaget ska, med undantag från vad som anges i § 7 andra stycket i gatukostnadsreglementet, innefatta erfarenhetsmässiga kostnader för anläggandet av separata gångbanor, gång- och cykelvägar och grönremsor/trädplanteringar för omhändertagande av dagvatten inom området. Anläggningarna i fråga bedöms fordras för områdets egen funktion.
16. Kostnaden för parkområdet vid Mossvägen bekostas med 50 % av fastigheterna inom fördelningsområdet och 50 % av kommunen då den är till nytta för fler än fastighetsägarna inom fördelningsområdet.
17. Då genomförandet av Rosenhillsvägen innebär ett intrång i mossen i öster så har kommunen ansökt och fått markavvattningsdispens från Länsstyrelsen för detta. Som kompensationsåtgärder kommer två dammar att anläggas i den mosse som ligger inom planområdets östra del (en rekreationsdamm med gångförbindelse och sittplatser samt en groddamm). Kostnaden för dammarna i mossen ingår i kostnadsunderlaget då dammarna utgör en förutsättning för att kunna hantera dagvattnet från området. Anläggandet av dammarna utgör även en förutsättning för utbyggnaden av området.
18. Kommunens beräkningar av vad det erfarenhetsmässigt kostar att i motsvarande utförande anlägga och förbättra gator och andra allmänna platser anpassade till de lokala förhållandena inom fördelningsområdet, uppgår – innan de i punkterna 13, 14 och 16 angivna reduktionerna gjorts - till cirka 180 827 500 kr (beräkningen redovisas i bilaga 3). Det beräknade kostnadsunderlaget efter att angiven jämkning skett uppgår till cirka 150 942 000 kr.

Fördelningsgrund

19. Kostnadsunderlaget ska fördelas på alla befintliga och tillkommande fastigheter inom fördelningsområdet. Som angetts under punkten 6 ovan ska exploateringsgraden uttryckt i tillåtet antal bostadsenheter som respektive fastighet bedöms kunna bidra med utgöra fördelningsgrund.
20. Inom fördelningsområdet finns för närvarande 61 fastigheter av vilka 27 fastigheter är bebyggda med minst en bostad; se bilagorna 4 och 5. Resterande fastigheter är obebyggda.
21. Totalt beräknas fördelningsområdet enligt detaljplaneförslaget kunna rymma cirka 452 bostadsenheter. Härutöver finns en förskola och en

skola inom fördelningsområdet, vilka i fördelningshänseende har åsatts ett andelstal om 6 respektive 14.

22. Befintliga och tillkommande fastigheter inom fördelningsområdet föreslås tilldelas följande **andelstal per bostadsenhet**:
- a) Befintlig fastighet bebyggd med friliggande enbostadshus med högst en bostadsenhet **0,5 andelar.**
 - b) Befintlig obebyggd fastighet samt tillkommande fastighet där respektive fastighet är avsedd för friliggande enbostadshus med högst en bostadsenhet **1 andel.**
 - c) Befintlig och tillkommande fastighet som enligt detaljplanen för Rosenhill är avsedd för parhus/radhus **0,8 andelar.**
 - d) Befintlig och tillkommande fastighet som enligt detaljplanen för Rosenhill är avsedd för flerbostadshus med mer än en (1) bostadsenhet **0,8 andelar.**

Den tillkommande förskolan och den befintliga skolan har som framgår av punkten 21 ovan tilldelats 6 respektive 14 andelar.

Kostnadsunderlaget – 150 942 000 kronor dividerat med sammanlagda antalet andelar om 380,7 ger resultatet 396 485 kronor per hel andel ; se bilaga 6.

Med **tillkommande fastighet** enligt punkterna b), c) och d) avses fastighet som tillkommer genom fastighetsbildningsåtgärd efter tidpunkten för beslut om granskning av förslag till ny detaljplan för området. Med sådan fastighet likställs befintlig fastighet, som genom fastighetsbildningsåtgärd efter nu nämnd tidpunkt tillförs mark för att uppnå kravet på minsta tomtstorlek enligt detaljplanen.

Med **bostadsenhet** avses enligt denna gatukostnadsutredning en enhet inom en fastighet vars ändamål är avsedd att inrymma en enda bostadslägenhet.

23. Gatukostnaden för fastigheterna enligt punkten 22 blir
- a) för fastighet enligt punkten 22 a) – **198 243** kronor,
 - b) för fastighet enligt punkten 22 b) – **396 485** kronor,
 - c) för fastighet enligt punkten 22 c) – **317 188** kronor per bostadsenhet,
 - d) för fastighet enligt punkten 22 d) - **317 188** kronor per bostadsenhet,
 - e) för tillkommande förskola – **2 378 913** kronor,
 - f) för befintlig skola – **5 550 796** kronor.
24. Fastigheterna Källbrink 1:34 och 1:165 har sina utfarter mot den utanför fördelningsområdet liggande Mossvägen. Mot denna bakgrund får kostnaderna för utbyggnaden av gatorna inom fördelningsområdet för bebyggda delar av dessa fastigheter anses överstiga deras nytta av utbyggnaden. Betalningsskyldigheten för ägarna av dessa fastigheter ska därför jämkas så att de inte ska betala

den andel för respektive fastighet, som avses enligt punkten 22 a) i denna gatukostnadsutredning.

25. Skillnaden mellan de faktiska kostnaderna minskat med kostnad för en standard som överstiger vad som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för fastigheterna i området är det maximala beloppet kommunen kan ta ut enligt PBL i gatukostnad.

Kommunen bedömer att den maximala kostnaden som kan fördelas på fastigheterna inom fördelningsområdet enligt PBL är högre än den kostnad som fördelas på fastigheterna enligt föreliggande utredning.

I de fall antalet bostadsenheter överstiger kommunens bedömning tas gatukostnad för eventuella ej medräknade bostadsenheter ut upp till maximalt uttagbara kostnaderna enligt PBL.

Kommunen bedömer det som osannolikt att det totala gatukostnadsuttaget kommer att överskrida vad som är maximalt uttagbart enligt föregående stycke.

Debitering

26. Ägare till fastighet inom fördelningsområdet är betalningsskyldig för de gatukostnader som belöper på dennes fastighet. Betalningsskyldigheten inträder enligt 6 kap. 34 § PBL när den anläggning som betalning avser kan användas för fastigheten på avsett sätt. När betalningsskyldigheten har inträtt ska betalningen enligt 6 kap. 35 § PBL ske när kommunen begär det. Per angiven tidpunkt upprättar kommunen en sammanställning över de faktiska kostnaderna för utbyggnaden.
27. För fastighet enligt punkten 22 a) ovan ska debitering av gatukostnad ske snarast efter det att kommunfullmäktige beslutat att dels anta detaljplanen för Rosenhill och dels beslutat att godkänna föreliggande gatukostnadsutredning. Härvid förutsätts att båda besluten vunnit laga kraft och att villkoret enligt punkten 26 andra meningen är uppfyllt.
28. Bildas genom fastighetsbildningsåtgärd ny fastighet (tillkommande fastighet) vilken enligt den nya detaljplanen är avsedd
- a) för ett friliggande enbostadshus med en bostadsenhet
 - b) för ett eller flera flerbostadshus, eller
 - c) för ett eller flera radhus och/eller parhus

debiteras gatukostnad enligt denna gatukostnadsutredning sedan bygglov beviljats för byggnad/byggnader som anges under a), b) och c) och innan startbesked för beslutat bygglov ges. Detsamma gäller

för varje därefter tillkommande bostadsenhet. Det nu sagda sker med ändring av § 10 fjärde stycket gatukostnadsreglementet.

Även i det fall att bygglov beviljas för en fastighet som inte är en tillkommande fastighet enligt föregående stycke ska debitering av gatukostnad ske enligt samma stycke.

Debitering enligt ovan förutsätter i samtliga fall att betalningsskyldigheten inträtt enligt 6 kap. 34 § PBL.

Har för fastighet enligt punkten 22 a) ovan erlagts gatukostnad och är fastigheten enligt detaljplanen för Rosenhill enbart avsedd för flerbostadshus, radhus alternativt är avsedd för förskola, ska vid debitering enligt första och andra styckena medges avdrag för vad som erlagts med 0,5 andelar. Har den fastighet, för vilken betalningen gjorts, efter betalningen genom, fastighetsbildningsåtgärd uppgått i flera fastigheter, ska avdraget fördelas proportionellt mellan dessa fastigheter.

29. Fastighetsägares betalningsskyldighet vid ägarbyte regleras i 6 kap. 38 § PBL.
30. Gatukostnadsbeloppet ska - med ändring av § 10 femte stycket i reglementet - för tillkommande bostadsenhet räknas upp med konsumentprisindex från och med tidpunkten för kommunfullmäktiges beslut att fastställa gatukostnadsutredningen för Rosenhill fram till beslut om bygglov.

Frågor om betalningsvillkor, avbetalning och anstånd

31. Beträffande frågor om betalningsvillkor, avbetalning och anstånd ska vad som anges i §§ 11 – 13 i gatukostnadsreglementet gälla.

Handläggning

32. Samråd för gatukostnadsutredningen har genomförts under tre veckor enligt beslut av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 22 februari 2017, § 9. Samrådet skedde under tiden 23 maj till 4 juli 2017. I samrådet har ett antal synpunkter lämnats vilka sammanställts i en samrådsredogörelse bilaga 7.

Efter granskning skriver kommunstyrelsens mark- och exploateringssektion ett slutligt förslag till gatukostnadsuttag. Förslaget ska fastställas av kommunfullmäktige i Huddinge kommun.

Mark- och exploateringssektionen

Mattias Carlswärd
Handläggare

Bilagor:

- 1 Karta över fördelningsområdet
- 2 Gatustruktur
- 3 Kostnadsunderlag
- 4 Förteckning över fastigheterna inom fördelningsområdet
- 5 Förteckning över de fastigheter, vilka bedömts vara bebyggda innan fördelningsområdet planlagts
- 6 Fördelningsgrund enligt föreslagen gatukostnadsutredning, granskningsversion
- 7 Samrådsredogörelse
- 8 Illustrationsplan till detaljplanen