



FASTSTÄLLELSEHANDLING

Gatukostnadsutredning
Karta över fördelningsområdet
Bilaga beräkningsunderlag



Flygbild över området

Utdrag ut Huddinge kommuns kartdatabas.
Copyright Huddinge kommun.

Gatukostnadsutredning för
**OMRÅDE KRING HÖGMORAVÄGEN,
DELOMRÅDE II**
Inom kommundelen Stuvsta, Huddinge kommun

Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen
Januari 2014

FASTSTÄLLELSEHANDLING

Gatukostnadsutredning för område kring Högmoravägen delområde II inom kommundelen Stuvsta, Huddinge kommun

1. Allmänt

Huddinge kommun beräknar att, i enlighet med detaljplanen för OMRÅDE KRING HÖGMORAVÄGEN DELOMRÅDE II INOM KOMMUNDELEN STUVSTA, bygga om gatorna inom området. Innan kommunen bygger om gatorna skall kommunen besluta om uttag av gatukostnader efter samråd och utställelse. Enligt Plan- och bygglagen, kap 6 § § 31-39, 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 gatukostnadsreglemente antaget 2007-11-05, reviderat 2011-10-10. 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.

Kommunen beslutar, med stöd av PBL 6 kap 31 §, om avgränsningen av det område inom vilket fördelning av gatukostnader skall ske (*fördelningsområde*), om de kostnader som skall fördelas (*kostnadsunderlag*) samt om 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 som erhåller bygg rätt inom fördelningsområdet måste därför anses få nytta av anläggningarna. Fördelningsområdet överensstämmer i huvudsak med detaljplaneområdet, förutom del av fastighet Högmora 2:2 som ingår i gatukostnadsutredningen för Högmoravägen delområde 1.

3. Kostnadsunderlag

Kostnadsberäkning

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

Kostnaden för Huvudgatan (bussgatan) samt gata med L1 standard är reducerade till kostnaden för lokalgata (typ L3) enligt det reviderade gatukostnadsreglementet antaget av kommunfullmäktige 2011-10-10.

Den preliminära kostnaden är beräknad till sammanlagt ca 65 000 000 kronor, där ca 41 000 000 fördelas på fastigheterna som erhåller byggrätt inom fördelningsområdet. Efter att kommunen projekterat gatuutbyggnaden kommer upphandling av entreprenaden att ske.

Om de beräknade kostnaderna överskridits vid gatans genomförande bär kommunen merkostnaden. Om de beräknade kostnaderna underskridits vid gatans genomförande är det de faktiska kostnaderna som skall utgöra underlag för ersättningen.

4. Fördelningsgrund

Enligt gatukostnadsreglementet i Huddinge kommun skall 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 fördelningsområdet beräknas 103 fastigheter vara befintliga och 96 räknas som tillkommande enligt ovan. Dessutom tillkommer förskolan med 5 avdelningar och skolan med 8 klasser. De olika bebyggelsetyperna har tilldelats följande andelstal;

Befintlig fastighet	0,5 andel
Tillkommande fastighet	1 andel
Skola	4 andelar
Förskola	5 andelar
Det totala antalet andelar uppgår till 156,5 st.	

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

Kostnaderna beräknas till 260 000 kr för tillkommande fastigheter samt till 130 000 kr för befintliga fastigheter.

För tillkommande fastigheter räknas gatukostnadsbeloppet upp med konsumentprisindex från och med tidpunkten för samhällsbyggnadsnämndens 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.

Om de beräknade kostnaderna underskridits vid gatans genomförande, är det dock de faktiska kostnaderna som skall utgöra underlag för fakturering, se st 4 ovan.

5. Debitering

När gatorna är utbyggda kan debitering av gatukostnader ske. Det betyder att de fastigheter som bildats under tiden för utbyggnaden av gatorna inte skall betala förrän utbyggnaden är färdigt. De fastigheter som bildas efter utbyggnaden skall erlägga gatukostnader när bygglov beviljats.

6. Fortsatt handläggning

Förslaget skall fastställas av samhällsbyggnadsnämnden i Huddinge kommun.

Mark- och exploateringsavdelningen

Juan Piñones Arce
Exploateringsingenjör