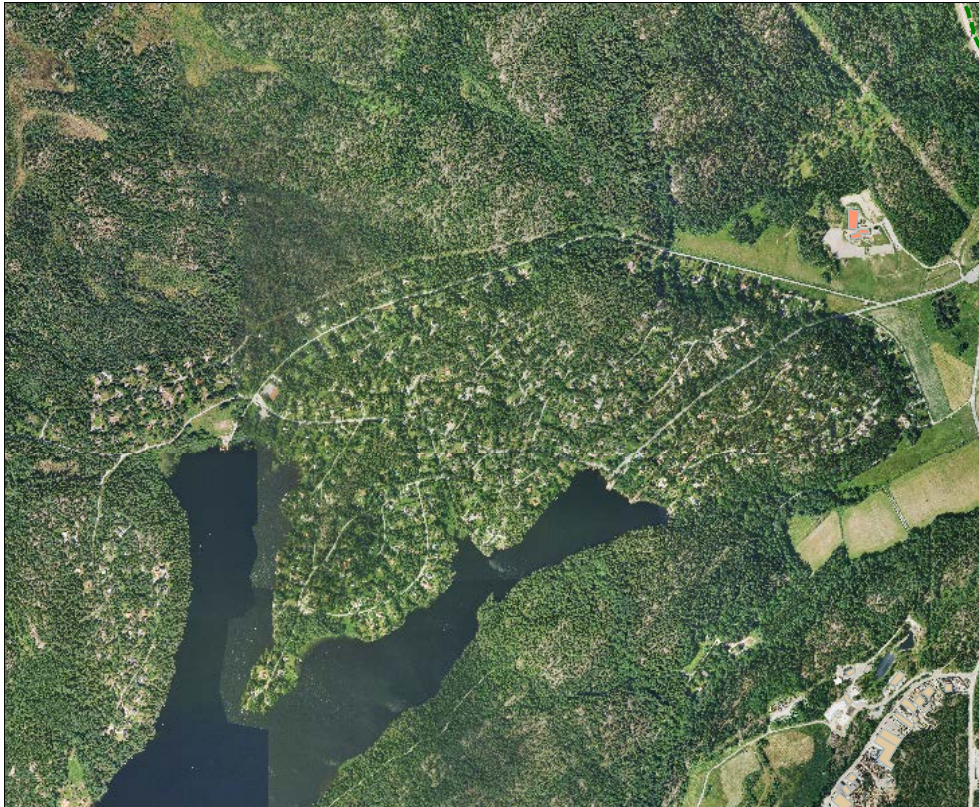




FASTSTÄLLELSEHANDLING

Gatukostnadsutredning
Karta över fördelningsområdet



Flygbild över området

Utdrag ut Huddinge Kommuns kartdatabas.
Copyright Huddinge Kommun.

Gatukostnadsutredning för **Gladö kvarn** Inom Sjärdalen kommunedel, Huddinge kommun

Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen
September 2011

FASTSTÄLLELSEHANDLING

Gatukostnadsutredning för Gladö kvarn inom kommundelen Sjödalen, Huddinge kommun

1. Allmänt

Huddinge kommun beräknar att, i enlighet med detaljplanen för GLADÖ KVARN INOM SJÖDALENS KOMMUNDEL, 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 § § 24-39, 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 gatukostnadsreglementet antaget av kommunfullmäktige 2007-11-05 (HKF 3100). Gatukostnad fördelas på ägarna till de fastigheter som omfattas av utbyggnaden och ska täcka kommunens kostnader för anläggning av gata, gång- och cykelvägar, belysning, parker samt inlösen av mark för dessa ändamål.

Gatukostnadsutredningen redovisar avgränsningen av det område inom vilket fördelning av gatukostnader skall ske (*fördelningsområde*), de kostnader som skall 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 detaljplaneområdet för Gladö kvarn.

3. Kostnadsunderlag

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

- Utbyggnad av gator
- Utbyggnad av gång- och cykelvägar
- Belysning
- Markförvärvskostnader för allmän platsmark, intrångsersättningar samt förrättningskostnader
- Administration, projektering, kontroll.

Kostnaden för Huvudgata (bussgata) är reducerad till kostnaden för lokalgata (L1) då den är till nytta för fler än fastighetsägarna inom fördelningsområdet.

Den preliminära kostnaden är beräknad till sammanlagt ca 177 121 000 kronor varav ca 163 500 000 fördelas på fastigheterna inom fördelningsområdet. Efter att kommunen projekterat gatuutbyggnaden kommer upphandling av entreprenaden att ske. Det är dock beräknad kostnad vid tidpunkten för utställning av gatukostnadsutredningen för Gladö kvarn som skall ligga till grund för kostnadsunderlaget (Bilaga 2).

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.

Om förslaget till nytt gatukostnadsreglemente antas av kommunfullmäktige kommer kostnaden som fördelas på fastighetsägarna att vara ca 145 000 000 kronor.

4. Fördelningsgrund

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

Inom fördelningsområdet beräknas 440 fastigheter vara befintliga och 132 kan räknas som nytillkommande enligt ovan. Dessutom tillkommer förskolan med 5 avdelningar. De olika bebyggelse typerna har tillsats andelstal;

Befintliga fastigheter	andel 0,5
Nyttillkommande fastigheter	andel 1
Förskola	andel 1*5
Det totala antalet andelar uppgår då till 357 st.	

Den preliminära kostnaden för nytillkommande fastighet blir ca 458 000 kr samt ca 229 000 för befintliga fastigheter. Förskolan har fått 5 andelar pga att den har 5 avdelningar.

Kommunstyrelsen beslutade 2010-05-24 om en översyn av kommunens gatukostnadsreglemente och ett förslag till nytt gatukostnadsreglemente har framarbetats. Under förutsättning att kommunfullmäktige antar det nya reglementet kommer det att ligga till grund för uttaget av gatukostnadsersättningar i Gladö kvarn. Den preliminära kostnaden för nytillkommande fastigheter blir då ca 411 500 kr. Befintliga fastigheter kommer att ha en preliminär kostnad på ca 200 000 kronor.

5. Debitering

När gatorna är utbyggda kan debitering av gatukostnader ske enligt Gatukostnadsreglemente för Huddinge kommun, HKF 3100, §§ 10-13. Det betyder att de fastigheter som bildats under tiden för utbyggnaden av gatorna inte skall betala förrän gatuutbyggnaden 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