



Frågor och svar gällande gatukostnadsutredningen för Svartvik

Denna handling har utarbetats för att besvara frågor som du som ägare till en fastighet berörd av gatukostnadsutredningen för Svartvik kan ha. Observera att du som fastighetsägare inte kan lämna synpunkter på denna handling. Den faktiska gatukostnadsutredningen för Svartvik med tillhörande bilagor finns nu tillgänglig för samråd och kan nås via webbadressen huddinge.se/svartvik samt på kommunens huvudbibliotek på Kommunalvägen 28A, Huddinge. Om vill lämna synpunkter på förslaget till gatukostnadsuttag hittar du instruktioner längst ned i dokumentet kring hur du gör.

Vad är det som gör att allmän plats behöver byggas ut?

Allmän platsmark är ett område som är tillgängligt för allmänheten och avsett för allmänna behov, exempelvis gata och park. Allmän plats ska uppfylla de krav som ställs i ett område planlagt för permanentboende gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet för bland annat boende samt räddnings- och servicefordon.

Allmän plats ska också motsvara krav på säkerhet och långsiktigt hållbara anläggningar. Kommunen bedömer att föreslagen utbyggnad av allmän plats är direkt nödvändig och en förutsättning för att kunna genomföra detaljplanen med anledning av den bebyggelse som möjliggörs genom förslaget till ny detaljplan. Det vill säga utbyggnaden av allmän plats är en förutsättning för att kunna möjliggöra för större och fler byggrätter inom planområdet.

Vad är det som orsakar att en gatukostnadsutredning tas fram?

Enligt plan- och bygglagens sjätte kapitel har kommunen rätt att ta ut kostnaderna för att anlägga och förbättra de allmänna anläggningarna i ett område med detaljplan där kommunen är huvudman för allmän plats. Enligt gatukostnadsreglemente HKF 3110 beslutade kommunfullmäktige i Huddinge om vilka principer som ska gälla för gatukostnadsuttag i kommunen.

Gatukostnadsutredningen tas fram för att bestämma vilka kostnader som ska fördelas och hur grunderna för fördelningen ska se ut. Kostnaderna som ska fördelas uppstår när allmän plats enligt förslaget till den nya detaljplanen ska

byggas ut, byggas om eller ordnas på andra sätt. Exempelvis genom att mark ska lösas in av kommunen för bevarande av natur.

Vilka fastighetsägare kommer att betala gatukostnader?

Är du ägare till en fastighet inom gatukostnadsutredningens fördelningsområde (likställt med planområdet) omfattas din fastighet av gatukostnadsuttag. Se bilaga 1 till gatukostnadsutredningen för fördelningsområdets avgränsning.

Fastigheterna som ingår i fördelningsområdet kommer att bli debiterade för gatukostnaderna enligt fördelningsgrunden som anges i utredningen.

Fördelningsgrunden är ett förslag som ställs ut för samråd.

Gatukostnadsutredningen ska senare granskas och därefter antas politiskt av Huddinge kommun. Det belopp som senare ligger till grund för vad en fastighet ska betala är det belopp som kommer att anges i den handling som slutligt antas av kommunen.

Vad handlar det om för kostnader?

Kostnadsunderlaget i gatukostnadsutredningen omfattar olika utgifter för ut- och ombyggnad samt ordnande av allmän plats inom planområdet. Den totala kostnaden för åtgärderna beräknas uppgå till cirka 148 miljoner kronor. Av detta belopp fördelas cirka 112 miljoner kronor på fastigheterna inom fördelningsområdet och cirka 36 miljoner kronor på kommunen. Det innebär att ägare till fastigheter med bygg rätt förväntas finansiera ungefär tre fjärdedelar av de totala kostnaderna, övrig del finansieras av kommunen.

Vilken gatukostnad får du som är ägare till en idag befintlig bostadsfastighet?

En befintlig fastighet för ett friliggande en- eller tvåbostadshus föreslås betala 500 000 kronor per fastighet enligt gatukostnadsutredningen.

När behöver ovan gatukostnad betalas?

Debitering sker först efter det uppstått en kostnad för kommunen. Fakturering kommer att ske efter att allmän plats byggts ut och kommunen erhållit en godkänd slutbesiktning för området. Enligt nuvarande tidplan förväntas fakturering av gatukostnaden att ske under år 2030.

Om du som fastighetsägare söker bygglov med stöd av förslaget till ny detaljplan innan dess att kommunen debiterat gatukostnaden kommer dock byggnadsnämnden bestämma att byggnadsarbeten inte får påbörjas före fastighetsägaren har ställt en godtagbar säkerhet för gatukostnadsersättningen. Det

kan exempelvis göras genom inlämnande av ett fysiskt pantbrev i fastigheten som motsvarar gatukostnadsersättnings beloppsnivå. Pantbrevet återlämnas sedan efter erlagd gatukostnadsersättning.

Vad finns det för alternativ för dig som fastighetsägare om storleken på gatukostnadsbeloppet är betungande?

Enligt plan- och bygglagen finns det en möjlighet att dela upp betalningen av gatukostnaden under en period om tio år. Dessutom kan betalningsvillkoren jämkas enligt kommunens gatukostnadsreglemente om det även med avbetalning blir alltför betungande för fastighetsägaren. Jämkningsenheten kommer i sådant fall innebära att anstånd med betalningen kan ges. Som exempel på en sådan situation där betalningsvillkoren kan bli alltför betungande är då fastighetsägare med små ekonomiska resurser har svårt att erlagga gatukostnaderna. Närmare information om hur du som fastighetsägare kan ansöka om rätt till avbetalningsplan eller anstånd med betalningen kommer att skickas ut i samband med fakturering av gatukostnaden.

Vilken ekonomisk nytta har du som är ägare till en idag befintlig bostadsfastighet av att en detaljplan fastställs och allmän plats byggs ut enligt förslaget?

När en detaljplan fastställs för första gången för ett område innebär detta fördelar för de befintliga fastigheterna i flera hänseenden. Marknadsvärdet av en småhustomt beror främst på den byggrätt som finns på tomten. Genomförd undersökning av auktoriserad fastighetsvärderare visar att marknadsvärdet av en småhustomt i Svartvik ökar med minst 600 000 kr till följd av en utökad byggrätt enligt förslaget till ny detaljplan.

Vad gäller avseende gatukostnad om du som fastighetsägare har möjlighet att bilda en helt ny fastighet?

En tillkommande fastighet för ett friliggande en- eller tvåbostadshus som kan bildas med stöd av den nya detaljplanen förväntas betala 1 000 000 kronor per fastighet enligt gatukostnadsutredningen. Gatukostnaden debiteras i regel efter det att beslut om fastighetsbildning registrerats i fastighetsregistret. Det innebär att du som fastighetsägare har möjlighet att stycka av och direkt sälja den nybildade fastigheten innan gatukostnaden faktureras om du önskar det. Vid det fallet kommer kommunen att debitera den som är ägare av fastigheten vid tidpunkten fakturan upprättas.

Hur kan en fastighet bli betalningsskyldig för gatukostnad även om den inte är bildad?

Har möjlig tillkommande fastighet inte bildats inom nio år från godkänd slutbesiktning ska ägare av fastighet, som påförts andelstal, debiteras den gatukostnad för andel där betalning inte tidigare erlagts. Enligt nuvarande tidplan skulle det ske runt år 2039. Först då kommer kommunen att debitera gatukostnaden för utlagda andelar för möjligt tillkommande fastigheter som ännu inte är bildade.

Hur fungerar det med indexuppräknings av gatukostnad?

Gatukostnaden räknas upp med den procentuella ändringen av konsumentprisindex från och med tidpunkten då förslag till kostnadsfördelning kungjorts för granskning, det vill säga steget efter samrådsskedet som är aktuellt nu. Gatukostnaden räknas upp fram till den godkända slutbesiktningen då fastighetsägaren debiteras. För tillkommande fastigheter som bildats efter godkänd slutbesiktning sker indexuppräknings fram till dess att beslut om fastighetsbildning registrerats alternativt fram till det förflutit nio år från godkänd slutbesiktning.

Hur kan jag som berörd fastighetsägare vara med och tycka till om förslaget till gatukostnadsuttag?

Sakägare, boenden samt andra sammanslutningar och enskilda som har ett väsentligt intresse av förslaget kan under tiden för samråd lämna synpunkter. Synpunkterna ska lämnas skriftligen till mex@huddinge.se eller via post. Ange gatukostnadsutredningens namn och diarienummer i ämnesraden. Se samrådsbrevet för närmare instruktioner.

Hur ser den fortsatta handläggningen ut?

Resultatet av samrådet sammanställs senare i en samrådsredogörelse. Därefter upprättar kommunstyrelsens förvaltning ett förslag till gatukostnadsuttag, med hänsyn till inkomna synpunkter och eventuella förändringar i detaljplanen och gatukostnadsutredningen. Förslaget tillsammans med samrådsredogörelsen ställs sedan ut i minst tre veckor för granskning, där berörda återigen kan lämna synpunkter. Förslaget kommer att kungöras innan granskningstiden påbörjas. Granskning av gatukostnadsutredningen är planerad att ske under kvartal 2 år 2026. Efter granskning skriver kommunstyrelsens förvaltning ett slutligt förslag till gatukostnadsuttag. Förslaget ska därefter fastställas av kommunfullmäktige i Huddinge kommun.

Mark- och exploateringssektionen

Lucas Sandberg

Exploateringsingenjör