



Mark- och exploateringssektionen
Samhällsbyggnadsavdelningen
Kommunstyrelsens förvaltning

SAMRÅDSHANDLING

Gatukostnadsutredning

Bilagor 1-4

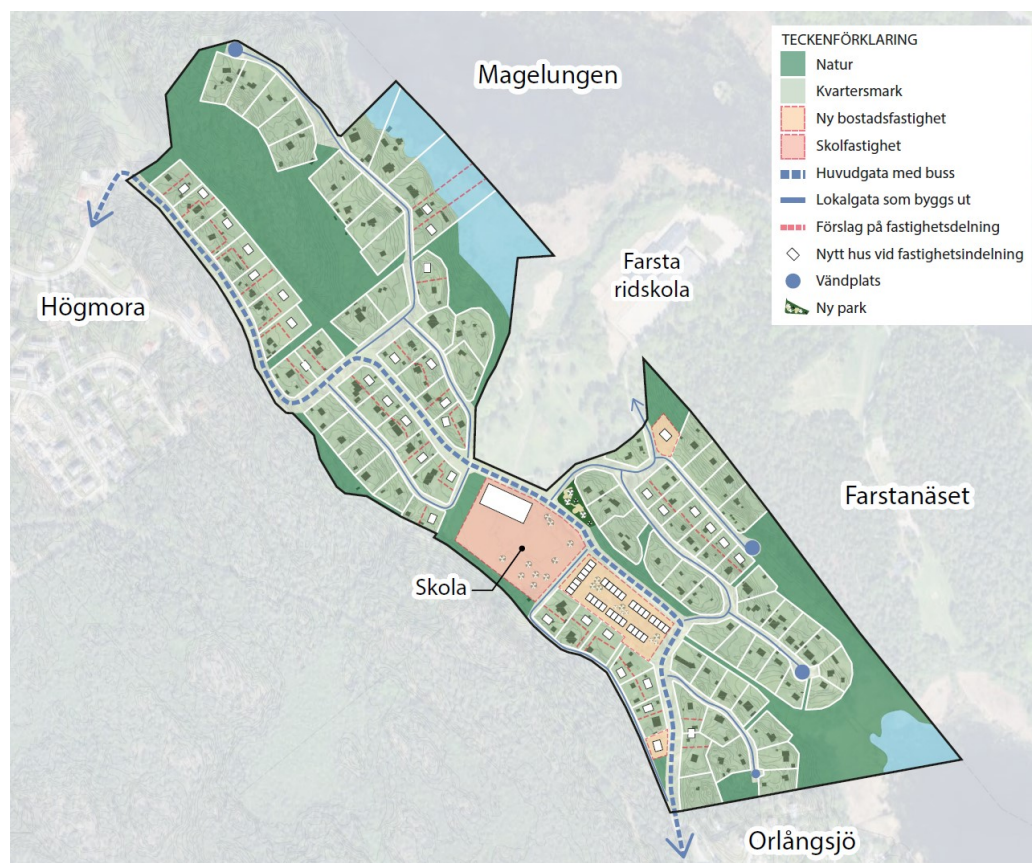


Illustration över förslag till planområde

Gatukostnadsutredning för Svartvik inom Högmora kommun, Huddinge kommun

Kommunstyrelsens förvaltning

November 2024

HUDDINGE KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning

Post 141 85 Huddinge
Besök Kommunalvägen 28

Tfn 08-535 313 87
Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



SAMRÅDSHANDLING

Gatukostnadsutredning för Svartvik inom Högmora kommundel, Huddinge kommun

Huddinge kommun tar fram ett förslag till en ny detaljplan för Svartvik. Inom planområdet planeras det för en förtätning och ny exploatering av småhus, en skola, en mötesplats, om- och utbyggnad av gatunätet samt en utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet.

I samband med detaljplanläggningen tas en gatukostnadsutredning fram. Gatukostnadsutredningen kommer att sändas ut på samråd parallellt med planförslaget. Sakägare kan under tiden för samråd lämna synpunkter. Se gatukostnadsutredningens samrådsbrev för instruktioner till hur du som sakägare kan lämna synpunkter på förslaget till gatukostnadsuttag.

1. Allmänna bestämmelser

Enligt plan- och bygglagens (nedan PBL) sjätte kapitel har kommunen rätt att ta ut kostnaden för att anlägga och förbättra gatorna i ett område med detaljplan där kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunfullmäktige i Huddinge godkände den 14 december 2020 ett gatukostnadsreglemente, HKF 3110 (nedan gatukostnadsreglementet), som grundar sig på bestämmelserna i PBL. Principerna för gatukostnadsuttag i Huddinge kommun anges i gatukostnadsreglementet och är gällande där inte annat anges i upprättad gatukostnadsutredning.

Enligt förslag till detaljplan ska Huddinge kommun vara huvudman för allmän plats i Svartvik. Kommunen avser därför att bygga om och bygga ut lokalgator med tillhörande anordningar samt ordna med andra allmänna platser som stadigvarande behövs inom planområdet. Kommunen ska besluta om gatukostnadsuttag som avser kostnaderna för dessa åtgärder. Slutligt beslut om gatukostnadsuttag fattas av kommunfullmäktige efter det att gatukostnadsutredningen har varit föremål för samråd och granskning. Beslutet ska omfatta avgränsningen för det område inom vilket fördelning av gatukostnader ska ske (nedan fördelningsområdet), kostnader som ska fördelas (nedan kostnadsunderlaget) och grunderna för fördelning av dessa kostnader (nedan fördelningsgrunden). Kostnaderna ska fördelas mellan ägarna till fastigheterna efter skälig och rättvis grund. När kommunen fattar beslut om uttag av gatukostnadsersättning beaktar kommunen det så kallade egendomsskyddet, se punkt 7 nedan.

Kommunen har utrett och upprättat förslag om gatukostnadsuttag för Svartvik enligt gatukostnadsreglementet med ett avsteg rörande andelstal för tillkommande fastighet för skola. Andelstalet har satts till 0,4 per skolklass i utredningen, till skillnad från andelstalet 0,5 per skolklass som anges i gatukostnadsreglementet § 8 punkt 2d.

Beräkning av andelstal för tillkommande fastighet avsedd för skola har utgått ifrån andelstalet för tillkommande fastighet för friliggande småhus. Andelstalet



för tillkommande fastighet avsedd för skola har sedan angetts utifrån relationen mellan bedömt byggrättsvärde för skola och bedömt byggrättsvärde för friliggande småhus. Beskrivet tillvägagångssätt för att beräkna andelstal för en skola har senare tillämpats men innebär ett avsteg från gatukostnadsreglementet. Avsteget motiveras utifrån att gatukostnaden ska vara skälig och fördelas på ett rättvist sätt (se 6 kap. 24 § PBL) vilket inte bedöms uppfyllas i föreliggande fall vid tillämpning av 8 § punkt 2d i gatukostnadsreglementet.

2. Fördelningsområde

Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som ska omfattas av fördelning av gatukostnad. Avgränsningen av fördelningsområdet framgår av *bilaga 1*.

Den bebyggelse som föreslås enligt ny detaljplan ställer krav på utbyggnad av gatunätet. När en detaljplan fastställs för första gången för ett område innebär det fördelar för de befintliga fastigheterna i flera hänseenden. Fastigheter som planläggs som kvartermark med byggrätt inom fördelningsområdet bedöms därför få nytta av åtgärderna som föreslås i kostnadsunderlaget.

Kostnadsfördelningen framgår nedan under punkten 6, *Fördelningsgrund*.

3. Utbyggnad

För mer ingående information gällande om- och utbyggnad av lokalgator med tillhörande anordningar samt andra allmänna anläggningar som stadigvarande behövs inom planområdet, se detaljplanehandlingar för Svartvik (KS-2022/1712).

Handlingarna finns att tillgå på huddinge.se/svartvik.

4. Kostnadsunderlag

Då förslaget till ny detaljplan medger nya och större byggrätter inom hela planområdet finns det ett behov av att bygga ut allmän plats eller vidta andra åtgärder som är avsedda för att tillgodose planområdets behov av allmänna platser. Se *bilaga 4* för tänkt gatustruktur. I kostnadsunderlaget ingår kostnader som uppstår till följd av att allmänna anläggningar inom planområdet byggs om, byggs ut eller ordnas på andra sätt. Åtgärderna görs för att motsvara de krav på säkerhet och långsiktigt hållbara anläggningar som ställs i ett område med småhusbebyggelse för permanentboende där kommunen är huvudman för allmän plats.

Kommunen har utrett vilka åtgärder som behövs för att gatunätet ska uppfylla de krav som ställs i ett område planlagt för permanentboende gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet utifrån användningen som förslag till ny detaljplan medger.

Kostnadsunderlaget omfattar:

- Entreprenadkostnader för om- och utbyggnad av samtliga gator, gång- och cykelbanor, gångbanor, mötesplats, dagvattenanläggning, flytt av nätstation samt övriga allmänna anläggningar inom planområdet
- Byggherrekostnader för projektering, projekt- och byggledning samt byggherreadministration



- Inlösenkostnader för mark avsedd för allmän plats (gatu- och naturmark) samt intrångsersättningar kopplat till servitutsbelastningar
- Kostnader för anpassningsåtgärder vid befintliga fastigheter
- Ersättningskostnader för förlorade tomtanläggningar
- Förrättningskostnader för gränsutredning, fastighetsbestämning, fastighetsbildning och särskild gränsutmärkning

Kostnaderna avser tillgodoseendet av planområdets allmänna anläggningar. Kommunen gör bedömningen att de föreslagna åtgärderna som ingår i kostnadsunderlaget har en omfattning och ett utförande som inte överstiger vad som kan anses vara normalt med hänsyn till den användning som den nya detaljplanen föreslår.

Bedömning av entreprenadkostnader för anläggning och upprustning av allmän plats är utförd av kommunens anlitade projektörer utifrån framtagna ritningar och andra projekteringshandlingar. Byggherrekostnader samt kostnader för markinlösen, markintrång, fastighetsanpassningar, tomtanläggningar och lantmäteriförrättningar har beräknats med schablonbelopp eller enligt värderingar utförda av auktoriserad värderingsfirma alternativt kommunen.

Kostnadsunderlaget redovisas i *bilaga 2*.

Den preliminära kostnaden att fördela beräknas uppgå till sammanlagt cirka 148 miljoner kronor. Av denna summa fördelas cirka 112 miljoner kronor på fastigheterna med byggrätt inom fördelningsområdet och cirka 36 miljoner kronor på kommunen i egenskap av huvudman för allmän plats.

För samtliga fastigheter inom fördelningsområdet kommer en beräknad kostnad ligga till grund för betalningsskyldigheten.

Kostnaden för anläggandet av de allmänna anläggningarna kan inte lagligen tas ut innan anläggningarna kan användas. Fakturering sker alltså efter det att det uppstått en kostnad för kommunen. Om de faktiska kostnaderna skulle visa sig vara lägre än de beräknade kostnaderna efter godkänd slutbesiktning ska de faktiska kostnaderna ligga till grund för betalningsskyldighetens omfattning. Gatukostnadsuttaget skulle då vara lägre än vad som redovisas i fördelningsgrunden i denna utredning. Om de faktiska kostnaderna skulle visa sig vara högre än de beräknade kostnaderna efter godkänd slutbesiktning är det de beräknade kostnaderna som ska ligga till grund för debitering och kommunen bär den merkostnad som uppstår.

5. Jämkning av betalningsskyldigheten

Grunden, enligt PBL, för att belasta fastighetsägare med gatukostnadsersättning är att gator och andra allmänna anläggningar är till nytta för fastighetsägarna. Kostnaderna som ska fördelas på fastighetsägarna ska avse de åtgärder som krävs för att tillgodose planområdets behov och inte överstiga nyttan. Kostnad för de åtgärder som har en omfattning som går utöver det som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för fastigheten har föreslagits att jämkas och belastar därmed kommunen.



Detaljplanen ska möjliggöra trafikering med buss genom området för att få till en kollektivtrafikkoppling mellan Mellansjö och Högmora genom Svartvik. Sträckningen genom planområdet som ska möjliggöra busskopplingen ställer krav på en gatusektion som motsvarar en huvudgata. Skillnaden i kostnad mellan en gatusektion som motsvarar en lokalgata och en gatusektion som motsvarar en huvudgata har föreslagits jämkas.

Av den totala summan att fördela för entreprenad- och byggherrekostnader har 10 %, motsvarande cirka 15 miljoner kronor, föreslagits jämkas med anledning av att huvudgatan har ett utförande som överstiger planområdets egna behov.

Fastighetsägares betalningsskyldighet har vidare föreslagits att ytterligare jämkas med anledning av att kostnaden för åtgärderna som föreslagits anses oskäligt hög per andelstal. Av den totala summan att fördela för entreprenad- och byggherrekostnader har 15 %, motsvarande cirka 21 miljoner kronor, föreslagits jämkas med anledning av att den ekonomiska belastningen fastighetsägaren får inte ska överstiga den ekonomiska nyttan.

6. Fördelningsgrund

Kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna efter vilken nytta fastigheterna kan anses ha av åtgärderna. Fördelningsgrunden upprättas med utgångspunkt i gatukostnadsreglementet. Huddinge kommun använder sig av andelstal för fördelningen av kostnaderna.

Kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Fördelningsgrunden ska utgöras av den på fastigheterna medgivna bebyggelsen enligt förslaget till ny detaljplan.

Den totala kostanden för åtgärderna i kostnadsunderlaget delas med det sammanlagda andelstalet för fastigheterna inom planområdet. Följande andelstal ska tillämpas:

- a) Befintlig fastighet för friliggande en- eller tvåbostadshus - 0,5 andelar
- b) Tillkommande fastighet för friliggande en- eller tvåbostadshus – 1 andelar
- c) Tillkommande fastighet för par-, rad-, eller kedjehus – 0,8 andelar per par-, rad- eller kedjehusenhet
- d) Tillkommande fastighet för skola – 5,6 andelar

Kategori	Per fastighet/enhet vid samråd
<i>Befintliga fastigheter för friliggande en- eller tvåbostadshus</i>	500 000 kronor
<i>Tillkommande fastigheter för friliggande en- eller tvåbostadshus</i>	1 000 000 kronor
<i>Tillkommande fastighet för rad-, par- eller kedjehus</i>	800 000 kronor
<i>Tillkommande fastighet för skola</i>	5 600 000 kronor



Fördelningsgrunden redovisas i *bilaga 2*.

7. Egendomsskyddet

Proportionalitetsprincipen och frågan om egendomsskyddet omfattar enligt Högsta domstolen en prövning i tre led. Prövningen avser om det aktuella ingreppet är ägnat att tillgodose det avsedda ändamålet (ändamålsenlighet), om ingreppet är nödvändigt för att uppnå det avsedda ändamålet eller om det finns likvärdiga, mindre ingripande alternativ (nödvändighet) och slutligen om den fördel som det allmänna vinner står i rimlig proportion till den skada som ingreppet förorsakar den enskilde (proportionalitet i strikt mening).

En prövning av ändamålsenligheten av och nödvändigheten av att kräva ersättning för kommunens gatukostnader sker i huvudsak genom en bedömning av om de krav som PBL ställer upp är uppfyllda i detta enskilda fall. Ändamålet med gatukostnadsersättning är att kommunen ska kunna få ersättning för sina kostnader av de fastighetsägare som har nytta av anläggningarna i stället för att skattekollektivet ska bära dessa kostnader. Det aktuella ingreppet, det vill säga kommunens krav på ersättning för sina gatukostnader, är ägnat att tillgodose det avsedda ändamålet. Kommunen bedömer att det inte finns likvärdiga, mindre ingripande alternativ för att finansiera kommunens kostnader.

Utgångspunkten för uttag av gatukostnadsersättning är att gator och allmänna platser är till nytta för fastighetsägarna. De anläggningar som gatukostnaderna avser är avsedda för områdets egen funktion och är till nytta för fastigheterna inom fördelningsområdet.

Det är ett starkt allmänt intresse att anordna gator och det är vidare viktigt att dessa är anpassade efter dagens behov. Kostnaden för anläggandet kan inte lagligen tas ut innan anläggningarna kan användas och fakturering sker därav när det har uppstått en kostnad för kommunen. Att på obestämd tid skjuta upp finansiering från icke utnyttjade byggrätter innebär att skattekollektivet får bära kostnaden i avvaktan på utnyttjandet.

Fastigheterna inom fördelningsområdet har en omedelbar nytta av de allmänna platserna. Det kan inte anses oproportionerligt att ägarna till fastigheterna får utge ersättning för fastigheternas andelar av gatukostnadsunderlaget. Vad gäller utlagda andelar för tillkommande byggrätter måste det beaktas att berörda fastigheter har ökat i värde genom byggrätten. Detta gäller oavsett om fastighetsägaren inte avser att realisera denna värdeökning. Vid en avvägning mellan deras intresse av att inte redan nu betala kostnaden för denna andel, trots den ökning som har skett av deras förmögenhet, och kommunens intresse att få täckning för sina uppkomna kostnader anser kommunen att kommunens intresse väger tyngre. Enligt kommunens bedömning är det således proportionerligt att ta ut gatukostnader i enlighet med förslaget i gatukostnadsutredningen. Debiteringen kommer inte i konflikt med egendomsskyddet.

PBL:s regler om gatukostnadsersättning innehåller dessutom en möjlighet att få dela upp betalningen under en period om tio år och att, för det fall



betalningsvillkoren även med avbetalning blir alltför betungande, jämka dessa (6 kap. 37 § PBL).

8. Betalningsskyldighets inträde, debitering, uppräknings av gatukostnad

Betalningsskyldigheten inträder när de anläggningar som betalningen avser kan användas för fastigheten på avsett sätt enligt 6 kap. 34 § PBL. Betalning ska ske när kommunen begär det enligt 6 kap. 35 § PBL. Om en fastighetsägare har blivit betalningsskyldig och fastigheten därefter byter ägare, är den nya ägaren betalningsskyldig i samma omfattning som den tidigare ägaren var enligt 6 kap. 38 § PBL. Förutsatt att gatukostnadsbeloppet inte förfallit till betalning före tillträdesdagen.

Efter att allmän plats har byggts ut, byggts om eller på annat sätt ordnats ska samtliga kostnader som ingår i kostnadsunderlaget sammanställas. Ägare av befintlig fastighet liksom ägare till tillkommande fastighet som bildats före tidpunkten för slutbesiktning av allmän plats debiteras gatukostnaden efter det att slutbesiktningen har godkänts. Gatukostnaden räknas här upp med den procentuella ändringen av konsumentprisindex (1980=100) fastställda tal (nedan KPI) från och med tidpunkten då kommunstyrelsens förvaltning kungjort förslag till kostnadsfördelning för granskning fram till den godkända slutbesiktningen.

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. Gatukostnaden ska i så fall räknas upp med KPI från och med tidpunkten då kommunstyrelsens förvaltning kungjort förslag till kostnadsfördelning för granskning fram till det förflutit nio år från godkänd slutbesiktning.

Ägare av tillkommande fastighet som bildats efter godkänd slutbesiktning och före den i föregående stycke angivna nio-årsperiodens utgång debiteras gatukostnad efter det att beslut om fastighetsbildning registrerats i fastighetsregistret. Gatukostnaden ska i så fall räknas upp med KPI från och med tidpunkten då kommunstyrelsens förvaltning kungjort förslag till kostnadsfördelning för granskning fram till dess beslut om fastighetsbildning registrerats.

I övrigt ska erläggande av gatukostnad följa principerna för debitering i gatukostnadsreglementet, 9-11 §§.

9. Fortsatt handläggning

Sakägare, boenden samt andra sammanslutningar och enskilda som har ett väsentligt intresse av förslaget kan under tiden för samråd lämna synpunkter. 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

Bilagor

1. Fördelningsområde för gatukostnadsutredning Svartvik, Huddinge kommun
2. Kalkyl för kostnadsunderlag och fördelningsgrund
3. Fördelning av andelstal per fastighet
4. Illustrationskarta för detaljplan Svartvik