



Handläggare
Lucas Sandberg
lucas.sandberg@huddinge.se

Samhällsbyggnadsutskottet

Gatukostnadsutredning för Svartvik inom Högmora kommundel, Huddinge kommun

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottets beslut

Gatukostnadsutredningen för Svartvik inom kommundelen Högmora sänds ut på samråd, enligt bilaga till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 28 november 2024.

Sammanfattning

Huddinge kommun tar fram ett förslag till en ny detaljplan för Svartvik. Gatukostnadsutredningen kommer att sändas ut på samråd parallellt med planförslaget. Sakägare kan under tiden för samråd lämna synpunkter. Inom planområdet planeras det för en förtätning och ny exploatering i form av friliggande småhus, grupphusbebyggelse, en skola, en mötesplats, om- och utbyggnad av gatunät samt utbyggnad av vatten- och avloppsledningsnät.

Huddinge kommun avser att bygga om och bygga ut gator med tillhörande anordningar samt ordna med andra allmänna platser som stadigvarande behövs inom planområdet där kommunen är huvudman enligt förslaget till den nya detaljplanen för Svartvik.

Principerna för gatukostnadsuttag i Huddinge kommun anges i gatukostnadsreglementet HKF 3110 (nedan gatukostnadsreglementet) godkänt av kommunfullmäktige den 14 december 2020 och är gällande där inte annat anges i föreliggande gatukostnadsutredning. Kommunen har utrett och upprättat förslag till samråd om gatukostnadsuttag för Svartvik enligt gatukostnadsreglementet med ett avsteg rörande andelstal för tillkommande fastighet för skola.

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.

Befintliga fastigheter för friliggande en- eller tvåbostadshus inom fördelningsområdet beräknas betala 500 000 kronor per fastighet. Tillkommande fastigheter för friliggande en- eller tvåbostadshus inom fördelningsområdet

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



beräknas betala 1 miljon kronor per fastighet. Tillkommande fastigheter för rad-, par- eller kedjehus inom fördelningsområdet beräknas betala 800 000 kronor per enhet. Tillkommande fastighet för skola inom fördelningsområdet beräknas betala 5,6 miljoner kronor per fastighet.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund

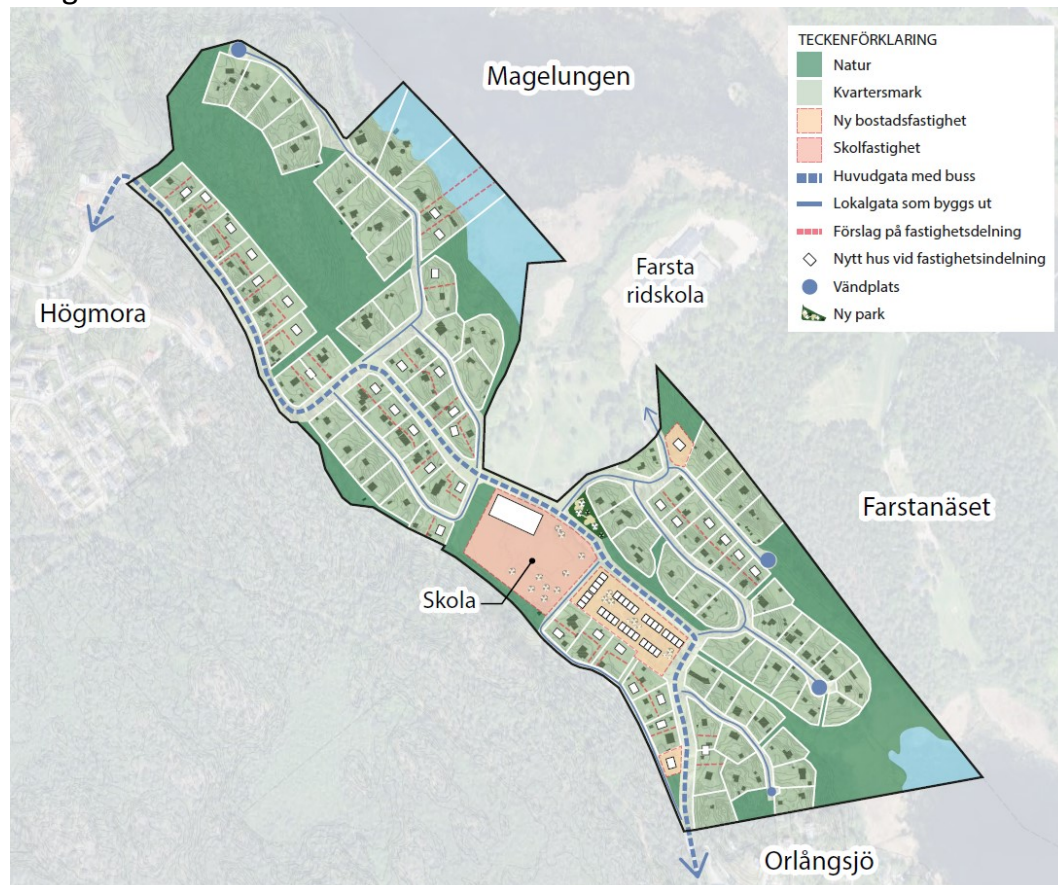


Illustration över förslag till planområde

Huddinge kommun tar fram ett förslag till en ny detaljplan med tillhörande gatukostnadsutredning för Svartvik. Gatukostnadsutredningen kommer att sändas ut på samråd parallellt med planförslaget. Sakägare kan under tiden för samråd lämna synpunkter. Inom planområdet planeras det för en förtätning och ny exploatering i form av friliggande småhus, grupphusbebyggelse, en skola, en mötesplats, om- och utbyggnad av gatunätet samt utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

Svartvik är beläget i kommundelen Högmora och ligger vid sjön Magelungen mellan bostadsområdena Högmora och Mellansjö. Avståndet till Stuvsta station är drygt tre kilometer och avståndet till Farsta strands station är runt två kilometer. Det preliminära planområdet har en areal om drygt 40 hektar och berör 97 fastigheter. Fastigheterna inom området styckades av i etapper under 1930-, 40-,



och 50-talet för små- och fritidshusbebyggelse. Dagens markanvändning för befintlig bebyggelse är blandat permanent- och fritidhusbostäder. Området består till ungefär en tredjedel av blandskogsbeklädda naturområden. Inom föreslaget planområde äger framför allt Huddinge kommun och flertalet privatpersoner mark.

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag (KS-2022/1712) den 5 oktober 2022.

Detaljplan

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för fler en- eller tvåbostadshus, en grundskola och en bussgata genom området. Därtill ska detaljplanen möjliggöra för en breddning av lokalgatorna, bekräfta befintliga bostäder och skydda befintliga naturområden med höga naturvärden. En förtätning av befintliga fastigheter ska ske med hänsyn till befintliga naturvärden och topografin. Detaljplanen syftar även till att skapa plats för dagvatten- och skyfallsåtgärder i allmän plats.

Detaljplanen möjliggör för permanentboende i Svartvik genom utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsledningsnät samt ny- och ombyggnad av gatunätet där en ny huvudgata möjliggör för busstrafik. Detaljplanen medger även större byggrätter och delning av fastigheter utifrån rådande förutsättningar gällande naturvärden och topografi.

Detaljplanen för Svartvik har initierats utifrån Huddinge kommuns VA-utbyggnadsprogram och utifrån program för planläggning av Högmora, Svartvik och del av Myrängen. I VA-utbyggnadsprogrammet har Svartvik högsta prioritet.

I planarbetet har bland annat behovet av offentlig service, exploateringsgrad, dagvatten, geoteknik, naturvärden, trafikfrågor och utformning av allmän plats studerats särskilt. Planarbetet bedöms bedrivas med utökat förfarande och medföra betydande miljöpåverkan. Detaljplanehandlingarna beskrivs mer ingående i det separata planärendet KS-2022/1712.

Gatukostnadsutredning

Huddinge kommun avser att bygga om och bygga ut gator med tillhörande anordningar samt ordna med andra allmänna platser, exempelvis park och natur, som stadigvarande behövs inom planområdet. Det ska göras där kommunen är huvudman enligt förslaget till den nya detaljplanen för Svartvik.

Enligt gatukostnadsreglementet, godkänt av kommunfullmäktige den 14 december 2020, ska kommunen besluta om gatukostnadsuttag som avser kostnaderna för dessa åtgärder. Slutligt beslut fattas normalt av kommunstyrelsen efter samråd och granskning. I detta fall kommer kommunfullmäktige att besluta om godkännande av gatukostnadsutredning då ett avsteg från gatukostnadsreglementet föreslås. Beslutet ska omfatta avgränsningen för det område inom vilket fördelning av gatukostnader ska ske (nedan fördelningsområdet), kostnader som skall fördelas (nedan kostnadsunderlaget) och grunderna för fördelning av dessa kostnader (nedan fördelningsgrunden).



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 relationen mellan bedömt byggrättsvärde för skola jämfört med bedömt byggrättsvärde för friliggande småhus. Tillvägagångssättet 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 § plan- och bygglagen) vilket inte bedöms uppfyllas i föreliggande fall vid tillämpning av 8 § punkt 2d i gatukostnadsreglementet.

Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som ska omfattas av fördelning av gatukostnad. Det rör sig om 93 befintliga fastigheter som enligt förslag till detaljplan omfattas av byggrätt.

I **kostnadsunderlaget** ingår kostnader som uppstår till följd av att allmän plats inom området byggs om och byggs ut 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.

Den preliminära kostnaden att fördela beräknas uppgå till cirka 148 miljoner kronor. Av denna summa föreslås cirka 112 miljoner kronor att bekostas av fastigheterna med byggrätt inom fördelningsområdet. Återstående summa om cirka 36 miljoner kronor föreslås bekostas av kommunen i egenskap av huvudman för allmän plats.

Grunden, enligt plan- och bygglagen, 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.

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 annars 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 att den ekonomiska belastningen för den enskilde fastighetsägaren inte ska överstiga den ekonomiska nyttan.

Fördelningsgrunden baseras på principen att den sammanlagda kostnaden från åtgärderna i kostnadsunderlaget ska fördelas på fastigheterna inom planområdet efter skälig och rättvis grund.

Utredningens andelstal för tillkommande fastighet för skola innebär ett avsteg från gatukostnadsreglementet. I övrigt följer tillämpningen av andelstal gatukostnadsreglementets principer.

Befintliga fastigheter för friliggande en- eller tvåbostadshus inom fördelningsområdet beräknas betala 500 000 kronor per fastighet. Genomförd undersökning av auktoriserad fastighetsvärderare visar att marknadsvärdet av en befintlig småhustomt i Svartvik ökar med minst 600 000 kr till följd av en utökad byggrätt enligt förslaget till ny detaljplan.

Tillkommande fastigheter för friliggande en- eller tvåbostadshus inom fördelningsområdet beräknas betala 1 miljon kronor per fastighet. Tillkommande fastigheter för rad-, par- eller kedjehus inom fördelningsområdet beräknas betala 800 000 kronor per enhet. Tillkommande fastighet för skola inom fördelningsområdet beräknas betala 5,6 miljoner kronor per fastighet. En tillkommande fastighet som kan bildas med stöd av den nya detaljplanen genererar ett marknadsvärde som inte tidigare funnits. En sådan typ av fastighet tål därför en betydligt högre ekonomisk belastning jämfört med en befintlig fastighet. Se bilaga 3 till gatukostnadsutredning för fördelningsgrund.

Betalningsskyldigheten inträder vid godkänd slutbesiktning av den anläggning som betalningen avser då anläggningen kan användas för fastigheten på avsett sätt (se plan- och bygglagen 6 kap. 34 §). Kommunen avser att debitera alla vid den tidpunkten bildade fastigheter gatukostnaden. Enligt plan- och bygglagen finns det en möjlighet att dela upp betalningen av gatukostnaden under en period om tio år om gatukostnadsbeloppet är betungande för den enskilde fastighetsägaren. Betalningsvillkoren kan vidare jämkas genom att anstånd med betalning ges om det även med avbetalning blir alltför betungande för fastighetsägaren enligt gatukostnadsreglementet. 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 efter nio år från slutbesiktning.

Sakägare kan under tiden för samråd lämna synpunkter. Dessa sammanställs 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 sakägare 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.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det föreligger ett behov av att bygga ut och bygga om allmän plats inom planområdet. Det är med anledning av att förslag till ny detaljplan för Svartvik möjliggör för utökade och nya byggrätter inom hela planområdet.

Vidare gör kommunstyrelsens förvaltning bedömningen att ett gatukostnadsuttag enligt principerna i gatukostnadsutredningen är i enlighet med kommunens gatukostnadsreglemente, med ett avsteg från 8 § punkt 2d. Bedömningen är också att föreslaget gatukostnadsuttag följer gällande rätt enligt plan- och bygglagen 6 kap. 24–38 §§.

Kommunstyrelsens förvaltning gör inga enskilda avväganden avseende hållbarhet eller utifrån barnkonventionen för gatukostnadsutredningen. Frågorna behandlas i det separata planärendet, KS-2022/1712.

Avslutningsvis gör kommunstyrelsens förvaltning bedömningen att föreslaget gatukostnadsuttag är förenligt med egendomsskyddet.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Den beräknade kostnaden att fördela uppgår till cirka 148 miljoner kronor. Av denna summa föreslås cirka 112 miljoner kronor att belasta fastigheterna inom fördelningsområdet. I de belastade fastigheterna ingår kommunal kvartersmark för i) radhus, ii) skola och iii) friliggande en- eller tvåbostadshus med en föreslagen gatukostnad om cirka i) 26 miljoner kronor, ii) 6 miljoner kronor och iii) 2 miljoner kronor.

Kostnaden för anläggandet av de allmänna anläggningarna kan inte lagligen tas ut innan anläggningarna kan användas. Fakturering sker alltså efter 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. 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.

För kommunen bedöms genomförandet av allmän platsmark innebära en nettoinvestering om cirka 36 miljoner kronor. Cirka 15 miljoner kronor tillkommer med anledning av att huvudgatan har ett utförande som överstiger planområdets eget behov då gatan inte ska omöjliggöra framtida trafikering med buss. Cirka 21 miljoner kronor tillkommer med anledning av att kommunen föreslås ta en större andel av den totala kostnaden i egenskap av huvudman för



allmän plats. Det görs för att den ekonomiska belastningen för den enskilda fastighetsägaren inte ska överstiga den ekonomiska nyttan. Det finns för få tillkommande byggrätter i förslaget att fördela kostnader på för att undgå en kommunal investering. Förhållandevis få tillkommande byggrätter är ett resultat av att potentiell ny exploatering behöver förhålla sig till de väldigt höga art- och naturvärdena i området. Möjliggörandet av en skola har också prioriterats över ytterliga tillkomst av bostadsbyggrätt.

Kommunen förväntas göra ett positivt exploateringsresultat om cirka 18 miljoner kronor. Det positiva resultatet grundar sig på planerad försäljning av fastigheter för skola, radhus och friliggande småhus. Exploateringsresultatet är redovisat som att gatukostnaden inte är erlagd för de fastigheter kommunen planerar att avyttra.

Sammantaget förväntas kommunen göra ett negativt projektnetto om cirka 18 miljoner kronor.

Flertalet paragrafer som det redogörs för i gatukostnadsutredningen har juridiska konsekvenser som är av vikt fram till dess att nio år från godkänd slutbesiktning har passerat. För både kommunen och enskilda sakägare finns frågor att bevaka och hantera till dess att fördelningsområdet är slutfakturerat i sin helhet. Debitering av den gatukostnad för andel där betalning inte tidigare erlagts kommer att ske då det passerat nio år från slutbesiktning för alla möjligt tillkommande fastigheter som inte bildats och påförts andelstal.

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Gatukostnadsutredning för Svartvik inom Högmora kommun, med därtill hörande bilagor nedan
- Bilaga 2. Bilaga 1 till gatukostnadsutredning - Fördelningsområde
- Bilaga 3. Bilaga 2 till gatukostnadsutredning - Kostnadsunderlag och fördelningsgrund
- Bilaga 4. Bilaga 3 till gatukostnadsutredning - Fördelning av andelstal
- Bilaga 5. Bilaga 4 till gatukostnadsutredning - Illustrationskarta

Beslutet delges

Fastighetsägare inom planområdet för Svartvik