



FASTSTÄLLELSEHANDLING

Gatukostnadsutredning

Bilaga 1 - Karta över fördelningsområdet

Bilaga 2 - Beräkningsunderlag

Bilaga 3 - Samrådsredogörelse



Flygbild över området

Utdrag ut Huddinge kommuns kartdatabas.
Copyright Huddinge kommun.

Gatukostnadsutredning för **Västra Länna 1** Inom Länna kommundel, Huddinge kommun

Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen
Feb 2012

FASTSTÄLLELSEHANDLING

Gatukostnadsutredning för Västra Länna 1 inom kommundelen Länna, Huddinge kommun

1. Allmänt

Huddinge kommun beräknar att, i enlighet med detaljplanen för Västra Länna 1 inom Länna 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, det vill säga ansvarig för utbyggnad av gator med mera.

Gatukostnader tas ut enligt reglerna i Plan- och bygglagen och fördelningen av kostnaderna sker enligt principerna, med undantag av 1:a stycket i § 14, för gatukostnadsuttag i Huddinge kommun som anges i gatukostnadsreglementet antaget 5 november 2007 av kommunfullmäktige och reviderat av kommunfullmäktige 10 oktober 2011.

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. Merkostnaden ingår inte i kostnadsunderlaget dels för lokalgatustandard (typ L1) i förhållande till lokalgatustandard (typ L3) dels för gång- och cykelvägar.

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.

Under utställning av gatukostnadsutredningen inkom det ett yttrande, se bilaga 3.

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 med undantag för de fastigheter i detaljplaneområdets södra del som har utfart mot Vallmyravägen.

3. Utbyggnad

För detaljerad information om upprustning och utbyggnad av gatunätet se detaljplanehandlingar för Västra Länna 1.

4. Kostnadsunderlag

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

- Utbyggnad av gator och markförstärkning av dem
- Utbyggnad av gång- och cykelvägar
- Belysning
- Markförvärvskostnader för allmän platsmark, intrångsersättningar samt förrättningskostnader
- Lekplats vid Vallmyravägen
- Lekplats och park vid den nya grupphusbebyggelsen
- Administration, projektering och kontroll.

Djupdalsvägen, Mellanmossevägen, Björnvägen och den nya vägen från Björnvägen till cirkulationsplatsen vid Gamla Nynäsvägen är huvudgator (typ L1). Resterande vägar i området är lokalgator (typ L3).

Kostnaden för huvudgatorna är reducerad till kostnaden för lokalgata (L3).

Kostnaden för gångväg från Djupdalsvägen till lokalgatan i grupphusområdet är reducerad till 0 kronor.

Kostnaden för lekplatsen vid Vallmyravägen är reducerad med 50 % då den är till nytta för fler än fastighetsägarna inom fördelningsområdet.

Den preliminära kostnaden vid tidpunkt för fastställelse av gatukostnadsutredningen för Västra Länna 1 är beräknad till sammanlagt cirka 41 600 000 kronor. Det är dock beräknad kostnad vid tidpunkten för utställning av gatukostnadsutredningen för Västra Länna 1 som skall ligga till grund för kostnadsunderlaget. Den preliminära kostnaden vid tidpunkt för utställning är beräknad till sammanlagt cirka 40 800 000 kronor varav cirka 35 100 000 kronor fördelas på fastigheterna 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.

Detaljerad beräkning redovisas i bilaga 2.

5. Fördelningsgrund

Enligt principerna i gatukostnadsreglementet i Huddinge kommun skall gatukostnader fördelas på alla fastigheter, befintliga som tillkommande, inom ett fördelningsområde. De obebyggda delar av fastigheter som genom detaljplanen kan bilda nya fastigheter med byggrätt räknas som tillkommande fastigheter.

Inom fördelningsområdet vid tidpunkt för fastställelse av gatukostnadsutredningen för Västra Länna 1 beräknas 49 fastigheter vara befintliga och 103 kan räknas som tillkommande enligt ovan. Dessutom tillkommer en förskola/skola som kan inrymma 5 förskoleavdelningar och 4 skolklasser. Det är dock antal tillkommande fastigheter vid tidpunkten för utställning av gatukostnadsutredningen för Västra Länna 1 som ska ligga till grund för hur många fastigheter kostnaden ska fördelas på. Vid tidpunkten för utställning var det 104 tillkommande fastigheter.

Kostnader som ingår i kostnadsunderlaget fördelas så att befintliga fastigheter, som planläggs för friliggande småhus, erlägger hälften av kostnaderna jämfört med tillkommande fastigheter. I detaljplanen ingår ett område för grupphusbebyggelse med 47 tillkommande fastigheter av de totala 104 tillkommande som åsätts en andel per fastighet. Förskolan erlägger per förskoleavdelning samma som tillkommande fastigheter och skolan erlägger per skolklass hälften av kostnaderna jämfört med tillkommande fastigheter.

Den preliminära kostnaden för tillkommande fastighet blir cirka 259 100 kronor och cirka 129 500 kronor för befintliga fastigheter.

Undantag från principerna i Huddinge kommuns gatukostnadsreglemente ska göras gällande befintliga fastigheter som idag ligger inom Stockholm Vatten AB:s verksamhetsområde för vatten och spillvatten. Gatukostnaden för dessa fastigheter bekostas av kommunen genom skattemedel. Befintliga fastigheter som inte ska betala gatukostnad är: Länna 2:31, Länna 2:32, Länna 2:35, Länna 2:36, Länna 2:40, Länna 2:87, Länna 2:88, Länna 2:89, Länna 2:92, Länna 2:93, Länna 2:94, Länna 2:95, Länna 2:96, Länna 2:97, Länna 2:98, Länna 2:99, Länna 2:100, Länna 2:101, Länna 2:102, Länna 2:103, Länna 2:104 och Länna 2:110, Länna 2:169.

6. Debitering

När gatorna är utbyggda kan en slutlig kostnad redovisas. Först då kan debitering ske av de nya fastigheter som bildats med stöd av detaljplanen. Det betyder att de fastigheter som bildats under tiden för utbyggnaden av gatorna inte skall betala förrän utbyggnaden står färdig. De fastigheter som bildas efter utbyggnaden skall erlägga gatukostnader när bygglov beviljats.

7. Fortsatt handläggning

Förslaget skall fastställas av kommunfullmäktige i Huddinge kommun.

Mark- och exploateringsavdelningen

Sara Andersson
Exploateringsingenjör