



FASTSTÄLLESEHANDLING

Gatukostnadsutredning
Karta över fördelningsområdet



Gatukostnadsutredning för
BACKENOMRÅDET
Inom Flemingsberg kommun, Huddinge Kommun

Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen
September 2007

FASTSTÄLLELSEHANDLING

Gatukostnadsutredning för Backenområdet inom kommundelen Flemingsberg, Huddinge Kommun

1. Allmänt

Huddinge Kommun beräknar att, i enlighet med detaljplanen för BACKENOMRÅDET INOM FLEMINGSBERG 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 §§ 31-39, 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. 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.

Kommunen beslutar, med stöd av PBL 6 kap 31 §, 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 enligt gatukostnadsreglemente HKF 3510, antaget 28 oktober 1991.

2. Fördelningsområde

Omfattningen av fördelningsområdet framgår av kartbilaga A. 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 tillägg av fastigheter som ligger i områdets södra del närmast Glömstavägen men har utfart mot vägar inom detaljplaneområdet.

3. Utbyggnad

Biltrafik

Gatunätet i området består idag av smala och ibland mycket branta lokalgator. Bilförbindelse saknas idag mellan den östra och västra delen. Inom planområdet kommer gatunätet att behållas i sin nuvarande form med några få undantag. En del av Postbacken kommer att utgå som gata, det är den brantaste delen väster om Agnetavägen, som omvandlas till enbart gångförbindelse. Även delar av Agnetavägen kommer att bli enbart gångförbindelse.

Några kompletteringar med nya gator kommer också att ske. Kästavägens båda delar kommer att sammanbindas och Postbackens västra del kommer att förlängas ca 70 meter.

Elbevägens anslutning mot Glömstavägen kommer att stängas och en ny anslutning anordnas mot Hagebyvägen (Hageby allé) och Elbevägen kommer att förlängas norrut.

Gång- och cykeltrafik

Längs Glömstavägen finns en utbyggd gång- och cykelbana på sträckan mellan Bergavägen och Huddingevägen. Inom planområdet kommer Kästavägen (delen mellan Glömstavägen och Bergavägen), Bergavägen (delen Glömstavägen och Kästavägen) samt den nya anslutningen mot Hagebyvägen (Hageby allé) att förses med gångbana (lokalgata typ L1). På övriga lokalgator kommer gång- och cykeltrafiken att blandas med biltrafiken (lokalgata typ L3).

Tre branta partier, två stycken på Postbacken och ett på Agnetavägen kommer att bli enbart gångförbindelse (troligen trappa).

4. Kostnadsunderlag

Kostnadsberäkning

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 samt intrångsersättningar
- Administration, projektering, kontroll

Kostnaden för Bergavägen är reducerad till kostnaden för lokalgata (typ L3) då den är till nytta för fler än fastighetsägarna inom fördelningsområdet.

Den preliminära kostnaden är beräknad till sammanlagt ca 27 400 000 kronor, se bilaga 1. Det är dock slutligt redovisad kostnad för utbyggnaden som skall ligga till grund för kostnadsunderlaget. Efter att kommunen projekterat gatuutbyggnaden kommer upphandling av entreprenaden ske. När anbudet kommit in kan en säkrare bedömning göras om nivån på gatukostnadsuttaget. Det slutliga kostnadsunderlaget kan inte beräknas förrän entreprenaden är slutförd och slutbesiktigad, vilket innebär att den preliminära kostnad som redovisas i gatukostnadsutredningen kommer att ändras med hänsyn till detta.

4. Fördelningsgrund

Enligt gatukostnadsreglementet i Huddinge Kommun, antaget 1991-10-28, skall gatukostnader fördelas på alla fastigheter, nuvarande som tillkommande, inom ett fördelningsområde. Däremot skall inte ägare av

fastighet bebyggd med bostad med bygglov när detaljplan antas av kommunfullmäktige betala gatukostnader. Detta skall täckas av kommunalskatten. De obebyggda delar av fastigheter som genom detaljplanen kan bilda nya fastigheter med byggrätt räknas som obebyggd, tillkommande fastighet. Med utgångspunkt i detaljplanekartans illustrationer har gjorts en beräkning av hur många fastigheter som kan komma att bildas inom planområdet.

Inom fördelningsområdet beräknas 70 fastigheter vara bebyggda och ca 81 kan räknas som obebyggda enligt ovan. Dessutom tillkommer 8 radhuslägenheter och 21 parhuslägenheter. De olika bebyggelse typerna har tillsats andelstal;

Villatomt	andel 1
Parhus	andel 0,8
Radhus	andel 0,8

Det totala antalet andelar uppgår då till ca 174,2 st.

Den preliminära kostnaden för nytillkommande villatomt blir ca 157 000 kr. Radhus och parhus betalar 80 % av detta, alltså ca 125 000 kr, se bilaga 2.

5. 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 bygget står färdigt.

De fastigheter som bildas efter utbyggnaden skall erlägga gatukostnader när bygglov beviljats. Genom att kommunens intäkter är kopplade till enskilda initiativ kommer dessa intäkter kommunen tillhanda först under en lång följd av år.

6. Fortsatt handläggning

Förslaget skall fastställas av samhällsbyggnadsnämnden i Huddinge Kommun.

GATUKONTORET
Väg- och Trafikavdelningen

Juan Piñones Arce
Gatukostnadshandläggare