



Huddinge

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadsavdelningen

KS-2018/32.358

FASTSTÄLLESEHANDLING

Gatukostnadsutredning
Kartbilaga över fördelningsområdet
Bilaga beräkningsunderlag



Flygbild över området

Utdrag ut Huddinge Kommuns kartdatabas.
Copyright Huddinge Kommun.

**Gatukostnadsutredning för
Utsälje 1:48 m.fl.
Inom Snättringe kommundel, Huddinge kommun**

Samhällsbyggnadsavdelningen
februari 2018

FASTSTÄLLELSEHANDLING

Gatukostnadsutredning för Utsälje 1:48 m.fl. inom kommundelen Segeltorp, Huddinge kommun

1. Allmänt

Huddinge kommun beräknar att, i enlighet med detaljplanen för Utsälje 1:48 m.fl. inom kommundelen Segeltorp, bygga om gatorna inom området. Ombyggnaden av den gata som finns i den västra delen av detaljplaneområdet ska bekostas av gatukostnadsuttag. Kostnaden för den östra delen av detaljplanen samt för ombyggnaden av Gamla Stockholmsvägen regleras exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen. Innan kommunen bygger om gatan som ska bekostas av gatukostnadsuttag, ska kommunen besluta om uttag av gatukostnader efter samråd och granskning. Enligt 6 kap. plan- och bygglagen, 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.

Principerna för gatukostnadsuttag i Huddinge kommun anges i gatukostnadsreglementet antaget 2007-11-05 av kommunfullmäktige, reviderat 2014-12-08. 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.

Gatukostnadsutredningen redovisar avgränsningen av det område inom vilket fördelning av gatukostnader ska ske (*fördelningsområde*), de kostnader som ska fördelas (*kostnadsunderlag*) samt grunderna för fördelning av dessa kostnader (*fördelningsgrund*). Kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund.

2. Fördelningsområde

Omfattningen av fördelningsområdet framgår av kartbilagan. Minsta tomtstorlek för fastigheterna inom fördelningsområdet regleras i detaljplanen och nya fastigheter i form av avstyckningar med ökad trafik kan därmed uppstå. Gatan behöver därför byggas om för att uppnå den lokalgatustandard av typ L3 som beskrivs i Huddinge kommuns gatukostnadsreglemente. Samtliga fastigheter inom fördelningsområdet måste därför anses få nytta av anläggningarna.

3. Utbyggnad

För detaljerad information om utbyggnad av gatunätet, se detaljplanehandlingarna vilka redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen.

4. Kostnadsunderlag

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

- Utbyggnad av gator
- Belysning
- Markförvärvskostnader för allmän platsmark, intrångsersättningar samt förrättningskostnader.
- Administration, projektering, kontroll

I kostnadsunderlaget som ska fördelas ingår inte merkostnaden dels för huvudgata, dels för lokalgatustandard av typ L1 i förhållande till lokalgatustandard av typ L3, dels för separata gångbanor samt dels för gång- och cykelvägar. I denna gatukostnadsutredning är det dock enbart en lokalgata av typ L3 som ska byggas om.

Detaljerad beräkning av kostnadsunderlaget för vad det erfarenhetsmässigt kostar att i motsvarande utförande anlägga eller förbättra gator, redovisas i bilaga beräkningsunderlag.

Den preliminära kostnaden för gatuutbyggnaden var i samband med granskningstillfället för gatukostnadsutredningen beräknad till cirka 1 804 000 kr. Schablonbeloppen för vad det erfarenhetsmässigt kostar att bygga gator av kommunal standard har dock ökat, vilket gör att utbyggnaden blir dyrare än beräknat. Den nya beräknade kostnaden är därför högre, cirka 1 874 000 kr. Detta är inget som påverkar gatukostnadsuttaget för enskilda fastighetsägare då takkostnaden för de boende är fastställt till 1 804 000 kr, där befintliga fastigheter kommer att faktureras totalt cirka 601 000 kr, och tillkommande fastigheter totalt cirka 1 203 000 kr. Takkostnaden är det beräknade maximala beloppet som kommer att faktureras befintliga och tillkommande fastigheter inom fördelningsområdet. Takkostnaden fastställdes i samband med att gatukostnadsutredningen var ute på granskning.

Inom detaljplaneområdet pågår detaljprojektering av gatorna. Upphandling av entreprenör och utbyggnad av allmänna platser påbörjas efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

5. Fördelningsgrund

Enligt gatukostnadsreglementet i Huddinge kommun ska gatukostnader fördelas på alla fastigheter, nuvarande som tillkommande, inom ett fördelningsområde. De obebyggda delar av fastigheter som genom

detaljplanen kan bilda nya fastigheter med byggrätt räknas som tillkommande fastighet.

Inom detaljplanen och det område som belastas med gatukostnader beräknas 5 fastigheter vara befintliga och 5 nya fastigheter kunna tillkomma. De olika bebyggelseformerna har tilldelats följande andelstal:

Tillkommande fastighet	andel 1
Befintlig fastighet	andel 0,5
Det totala antalet andelar uppgår till 7,5 st.	

Kostnaderna beräknas till 240 500 kr per tillkommande fastighet samt till 120 300 kr per befintlig fastigheter.

Gatukostnaderna har ökat mot vad som redovisades i granskningsskedet, den beräknade kostnaden per fastighet i denna fastställelsehandling beräknas till cirka 250 000 kr för tillkommande fastigheter samt till cirka 125 000 kr för befintliga fastigheter. Det är dock takkostnaden från granskningsskedet som ska ligga till grund för debitering, 240 500 kr per tillkommande fastighet samt 120 300 kr per befintlig fastigheter.

Två stycken befintliga fastigheter samt två stycken tillkommande fastigheter ges i detaljplanen möjlighet att bedrivas som bostäder eller som förskola. Dessa fastigheter tilldelas dock inget särskilt andelstal för en eventuellt framtida användning som förskola, utan kommer att debiteras enligt fördelningsgrunden ovan.

För tillkommande fastigheter räknas gatukostnadsbeloppet upp med konsumentprisindex från och med tidpunkten för samhällsbyggnadsutskottets beslut om betalningsskyldighet för fördelningsområdet fram till registreringsdatum för fastighetsbildning.

För befintliga fastigheter utgör beloppet den kostnad som faktureras, om inte avbetalning eller anstånd beviljas. Då räknas beloppet upp med ränta respektive konsumentprisindex.

6. Debitering

Efter det att gatorna är utbyggda sammanställs kostnaden för utbyggnaden varvid kommunen fakturerar befintliga och alla tills dess tillkommande fastigheter. Om kostnaderna för gatuutbyggnaden har underskridits jämfört med den beräknade kostnaden vid granskning, så är det de faktiska kostnaderna som ligger till grund för faktureringen. Om kostnaderna för gatuutbyggnaden istället har överskridits jämfört med den beräknade kostnaden i enlighet med fastställd takkostnad vid granskning, är det takkostnaden som ligger till grund för faktureringen.

Om en fastighetsägare ansöker om bygglov enligt den nya detaljplanens bestämmelser innan dess att gatan är utbyggd, kommer ett krav på att säkerhet motsvarande gatukostnadsbeloppet ställs till kommunen.

7. Fortsatt handläggning

Förslaget ska fastställas av kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott i Huddinge kommun.

Mark- och exploateringssektionen

Jonas Pettersson
Handläggare