



Mark- och exploateringssektionen
Samhällsbyggnadsavdelningen
Kommunstyrelsens förvaltning

SAMRÅDSHANDLING

Gatukostnadsutredning

Bilagor 1-4



Flygbild över förslag till planområde

Utdrag ur Huddinge kommuns kartdatabas.

Gatukostnadsutredning för Glömsta 2:59 m.fl. (Lövstastigen) inom Glömsta kommundel, Huddinge kommun

Kommunstyrelsens förvaltning

Oktober 2023



SAMRÅDSHANDLING

Gatukostnadsutredning för Glömsta 2:59 m.fl. (Lövstastigen) inom Glömsta kommundel, Huddinge kommun

Huddinge kommun tar fram ett förslag till en ny detaljplan för Glömsta 2:59 m.fl. (Lövstastigen). 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. Inom planområdet planeras det för en förtätning och ny exploatering i form av friliggande småhus, grupphusbebyggelse, ett LSS-boende, en förskola, uppförande av en lekpark, om- och utbyggnad av gatunätet samt utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

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. Kommunfullmäktige i Huddinge kommun antog den 14 december 2020 ett nytt gatukostnadsreglemente HKF 3110 (nedan gatukostnadsreglementet) som grundar sig på bestämmelserna i PBL.

Enligt förslag till detaljplan ska Huddinge kommun vara huvudman för allmän plats. Huddinge kommun avser därför att bygga om och bygga ut lokalgator med tillhörande anordningar samt ordna med andra allmänna platser som stadigvarande behövs inom planområdet. Enligt gällande gatukostnadsreglemente ska kommunen 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 omfattar 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.

Principerna för gatukostnadsuttag i Huddinge kommun anges i gatukostnadsreglementet och är gällande där inte annat anges i upprättad gatukostnadsutredning.

Kommunen har utrett och upprättat förslag om gatukostnadsuttag för Glömsta 2:59 m.fl. (Lövstastigen) enligt gatukostnadsreglementet med undantag för § 8 punkt 2c som avser andelstal för tillkommande fastighet för förskola. Andelstalet har satts till 0,2 per förskoleavdelning till skillnad från gatukostnadsreglementet som anger andelstalet 1,0 per förskoleavdelning.



Beräkning av andelstal för tillkommande fastighet avsedd för förskola har utgått ifrån relationen mellan bedömt byggrättsvärde för förskola i relation till bedömt byggrättsvärde för friliggande småhus.

Tillvägagångssättet för att beräkna andelstal för en förskola är vedertaget i kommunen. Det har tillämpats i tidigare avtal 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 2c i gatukostnadsreglementet.

2. Fördelningsområde

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

Finansiering av allmänna anläggningar för planområdets övriga fastigheter kommer regleras genom avtal med kommunen.

Den bebyggelse som föreslås enligt förslag till ny detaljplan ställer krav på utbyggnad av gatunätet. Fastigheter som planläggs som kvartersmark 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 platser som stadigvarande behövs inom planområdet, se detaljplanehandlingar för Glömsta 2:59 m.fl. (Lövstastigen) (KS-2020/945).

Handlingarna finns att tillgå på huddinge.se/lovstastigen.

4. Kostnadsunderlag

Då förslaget till ny detaljplan medger nya och större byggrätter i hela planområdet finns det ett behov av att bygga ut allmän plats eller vidta andra åtgärder som är avsedda att tillgodose planområdets behov av allmänna platser, se bilaga 4 för tänkt gatustruktur. I kostnadsunderlaget ingår kostnader som uppstår till följd av att allmän plats inom planområdet 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.

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

Kostnaderna för tillgodoseendet av planområdets behov av gator och andra allmänna platser ska vara skäliga. Kostnadsunderlaget omfattar:

- Entreprenadkostnader för om- och utbyggnad av samtliga lokalgator, gång- och cykelbanor, gångbanor, lekplats, dagvattenanläggning samt annan allmän plats inom planområdet



- Byggherrekostnader för projektering, projekt- och byggledning, byggherreadministration
- Inlösenkostnader för mark avsedd för allmän plats (gatu-, natur- och parkmark) samt intrångsansättningar kopplat till servitutsbelastningar
- Ersättningskostnader för förlorade tomtanläggningar
- Kostnader för infartsanpassningar längs befintlig gata
- Förrättningskostnader för fastighetsbildning, särskild gränsutmärkning och fastighetsbestämning

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 anlitate projektörer utifrån framtagna ritningar och andra projekteringshandlingar. Byggherrekostnader och kostnader för inlösen, intrång, tomtanläggningar samt lantmäteriförrättningar har beräknats med schablonbelopp, enligt värderingar utförda av kommunen och enligt värderingar utförda av extern part.

Kostnadsunderlaget redovisas i *bilaga 2*.

Den preliminära kostnaden att fördela uppgår sammanlagt till cirka 65 miljoner kronor. Av denna summa fördelas cirka 4,1 miljoner kronor på fastigheterna inom fördelningsområdet.

För samtliga fastigheter inom fördelningsområdet kommer en beräknad kostnad ligga till grund för betalningsskyldigheten. Beräkning för bestämmande av betalningsskyldighetens omfattning ska ske per den tidpunkt då kommunstyrelsens förvaltning kungjort förslag till gatukostnadsuttag och sänt ut gatukostnadsförslaget på granskning.

Om de beräknade kostnaderna skulle visa sig vara högre än de faktiska kostnaderna efter godkänd slutbesiktning ska de faktiska kostnaderna ligga till grund för betalningsskyldighetens omfattning. Om de beräknade kostnaderna skulle visa sig vara lägre än de faktiska kostnaderna efter godkänd slutbesiktning är det de beräknade kostnaderna som ska ligga till grund för debitering och kommunen bär den merkostnad som uppstår.

Återstående belopp bekostas av planområdets resterande tre stora fastighetsägare, vars kostnad regleras genom avtal med kommunen.

5. Jämkning av betalningsskyldigheten

Genom att kostnaderna ska fördelas efter skälig och rättvis grund får fördelningen endast omfatta kostnaderna för de åtgärder som krävs för att tillgodose planområdets behov. Fastighetsägarnas betalningsskyldighet ska i förekommande fall jämkas för kostnader för allmän plats som inte är avsedd enbart för planområdets eget behov.



Planområdets lekplats på fastigheten Glömsta 1:539 ska fungera som en samlingspunkt för närområdet. Kommunen bedömer att boende inom en radie av 500 meter kommer att kunna tillgodoräkna sig den primära nyttan av lekplatsen. Föreslagna entreprenadkostnader för lekplatsen bedöms därför inte enbart vara till nytta för fastighetsägarna inom planområdet. Av den anledningen jämkas kostnaderna för lekplatsen för fastigheterna inom fördelningsområdet.

Jämkningsen är baserad på antal bostäder (befintliga och tillkommande enligt förslag till ny detaljplan för Lövstastigen) inom en radie av 500 meter från lekplatsen. Cirka 30 % av bostäderna inom denna radie kommer att återfinnas inom planområdet för Lövstastigen. Resterande cirka 70 % av bostäderna inom denna radie återfinns utanför planområdet. Jämkning av betalningsskyldigheten för gatukostnad avseende lekplatsens entreprenad- och byggherrekostnad föreslås således till 70 %.

För att öka tillgängligheten mellan Talldalsvägen och planområdets norra del har kostnad för ny gångbana med tillhörande trappor inkluderats i kostnadsunderlaget. Kostnadsunderlaget innehåller också en ny gångbana längs med Bergavägen mellan Glömstaskolan och infarten till planområdets förskola. Jämkning av betalningsskyldigheten för gatukostnad avseende båda dessa anläggningars entreprenad- och byggherrekostnad föreslås till 100 %.

6. Fördelningsgrund

Fastigheterna inom planområdet ska bära kostnaderna som uppstår till följd av att allmänna anläggningar inom planområdet byggs om och byggs ut. Kostnaden ska fördelas efter vilken nytta fastigheterna kan anses ha. Fördelningsgrunden upprättas med utgångspunkt i gatukostnadsreglementet. Huddinge kommun använder sig av andelstal för fördelningen av kostnader i kostnadsunderlaget.

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

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 parhus, radhus, eller kedjehus – 0,8 andelar per parhus-, radhus- eller kedjehusenhet
- c) Tillkommande fastighet för LSS-boende – 1,3 andelar
- d) Tillkommande fastighet för förskola – 1 andel



Kategori	Per fastighet vid samråd
<u>Inom fördelningsområdet</u>	
<i>Befintliga fastigheter för friliggande en- eller tvåbostadshus</i>	290 938 kronor
<u>Utom fördelningsområdet (regleras genom genomförandeavtal)</u>	
<i>Tillkommande fastigheter för par-, rad- eller kedjehus</i>	465 500 kronor
<i>Tillkommande fastighet för LSS-boende</i>	768 076 kronor
<i>Tillkommande fastighet för förskola</i>	581 876 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 deras 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. Betalningsskyldighetens inträde, debitering och uppräknig av gatukostnad för fastigheterna inom fördelningsområdet

Betalningsskyldigheten inträder vid godkänd slutbesiktning av den anläggning som betalningen avser då anläggningen 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 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 förflytit 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

Berörda fastighetsägare 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 fastighetsägare återigen kan lämna synpunkter. Förslaget kommer att kungöras innan granskningstiden påbörjas. Granskning av gatukostnadsutredningen är planerad att ske under kvartal 4 år 2024. 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 Lövstastigen, Huddinge kommun
2. Kalkyl för kostnadsunderlag och fördelningsgrund
3. Fördelning av andelstal per fastighet
4. Illustrationskarta för detaljplan Lövstastigen