



Datum
2022-10-12

Diarienummer
KS-2022/2622

Handläggare
Lucas Sandberg
lucas.sandberg@huddinge.se

Mottagare

Gatukostnadsutredning för Rosenhill inom Fullersta kommundel, Huddinge kommun

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottets beslut

Gatukostnadsutredningen för Rosenhill inom kommundelen Fullersta sänds ut på samråd enligt bilaga till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 2022-10-12

Sammanfattning

Huddinge kommun tar fram en ny detaljplan för Rosenhill. Inom planområdet planeras det för en mindre förtätning och ny exploatering i form av friliggande småhus, uppförande av en lekpark, ombyggnad av lokalgatan Björnmossevägen samt utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

Huddinge kommun avser att bygga om gatan Björnmossevägen med tillhörande anordningar och ordna med andra allmänna platser som stadigvarande behövs inom planområdet i enlighet med detaljplanen för Rosenhill där kommunen är huvudman.

För att finansiera utbyggnaden av Björnmossevägen med tillhörande anordningar tillämpar Huddinge kommun beslutat gatukostnadsreglemente HKF 3110 för fördelning av kostnaderna.

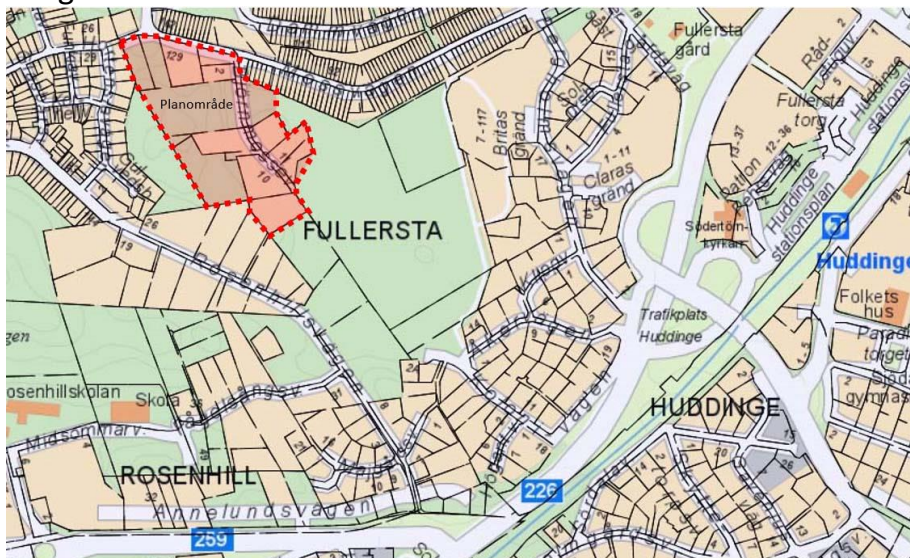
Den preliminära utbyggnadskostnaden är beräknad till sammanlagt cirka 12,6 miljoner kronor. Kostnader för park- och landskapsåtgärder intill Mossvägen är inte inkluderat i utbyggnadskostnaden och kommer att bäras av kommunen.

Tillkommande fastigheter för småhusbebyggelse beräknas att behöva betala cirka 615 000 kronor per fastighet. Befintliga fastigheter för småhusbebyggelse beräknas att behöva betala cirka 307 000 kronor per fastighet.



Beskrivning av ärendet

Bakgrund



Figur 1 - Planområdets geografiska omfattning markerad i rött

Huddinge kommun tar fram en ny detaljplan för Rosenhill. Inom planområdet planeras det för en mindre förtätning och ny exploatering i form av friliggande småhus, uppförande av en lekpark, ombyggnad av lokalgatan samt utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

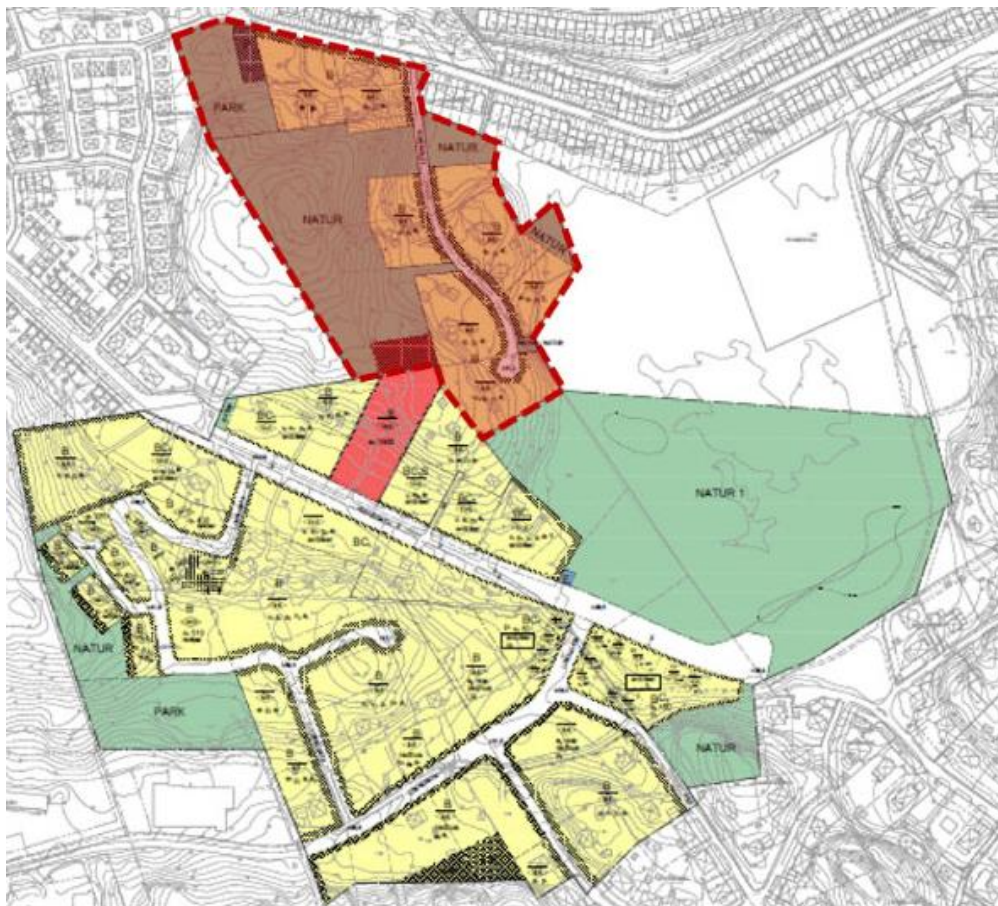
Planområdet ligger cirka 1 km väster om Huddinge centrum och omfattar cirka 4 hektar. Det angränsar i norr till Mossvägen och i söder till natur samt två bostadsfastigheter. I väster angränsar planområdet till natur samt fyra bostadsfastigheter och i öster till natur samt radhusbebyggelse.

Ett planprogram upprättades i september 2012 och kommunstyrelsen beslutade om planuppdraget den 15 december 2014. Plansamråd skedde under maj-juli 2017 och granskning under mars-april 2019. Länsstyrelsen påpekade i sitt granskningsyttrande om risk för sulfidhaltigt berg. Projektets ekonomi och osäkerheten kring hantering av sulfidberg bidrog till att planarbetet pausades i november 2019. Projektet bedömdes inte vara ekonomiskt genomförbart. Kommunstyrelsen beslöt den 6 maj 2020 att planarbete fick fortsätta men att planområdet skulle minskas till att omfatta området kring Björnmossevägen enligt figur 1.



Detaljplan

Arbetet med att färdigställa detaljplanen pågår och den planeras att skickas ut på granskning kvartal 2 år 2023. Då kommer närboende och andra intressenter få ta del av innehållet i detaljplanen samt ges tillfälle att inkomma med synpunkter. Detaljplanens innehåll kommer på det stora hela att vara detsamma som under den senaste granskningen.



Figur 2 – Tidigare granskningsversion av plankarta för detaljplan för Rosenhill. Planområdets nuvarande avgränsning framgår av röd markering.

Planen syftar till att möjliggöra en mindre förtätning och ny exploatering i form av friliggande småhus, uppförande av en lekpark, ombyggnad av lokalgatan samt utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Förslaget innehåller cirka 26 fastigheter för småhusbebyggelse.

Området är glesbebyggt med villor och planförslaget medger en mindre förtätning genom att flertalet befintliga fastigheter får avstyckas och bilda nya småhusfastigheter. Inom planområdet finns en lummig vegetation med ett antal stora uppvuxna träd som utgör ett fint tillskott till den framtida boendemiljön.

De nya bostäderna kommer att ha närhet till såväl natur, park som skolor och kollektivtrafik. Bostäderna kommer att byggas som småhus. I samband med planläggningen kommer det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet byggas



ut och Björnmossevägen kommer att byggas om. Nya vatten- och avloppsledningar kommer att anslutas till befintligt vatten- och avloppsledningsnät i Mossvägen.

Rosenhill avses bli ett bostadsområde för en målgrupp som uppskattar närheten till såväl naturen som all den service som Huddinge centrum har att erbjuda.

Gatukostnadsutredning

Huddinge kommun avser att bygga om gatan Björnmossevägen med tillhörande anordningar och ordna med andra allmänna platser som stadigvarande behövs inom planområdet i enlighet med detaljplanen för Rosenhill där kommunen är huvudman. I enlighet med gällande gatukostnadsreglemente HKF 3110 beslutar kommunen att berörda fastighetsägare inom fördelningsområdet ska betala kostnaderna för dessa åtgärder. När kommunen fattar beslut om uttag av gatukostnadsersättning beaktar kommunen det så kallade äganderättsskyddet/egendomsskyddet. Slutligt beslut fattas av samhällsbyggnadsutskottet i enlighet med reglerna i 6 kap. plan- och bygglagen efter samråd och granskning. Beslutet omfattar avgränsning av det område som ska omfattas av fördelning, vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för fördelningen.

Enligt plan- och bygglagen, 6 kap. 24–38 §, har kommunen rätt att ta ut kostnaden för att anlägga och förbättra gatorna i ett område med detaljplan där kommunen är huvudman.

Principerna för gatukostnadsuttag i Huddinge kommun anges i gatukostnadsreglementet HKF 3110 antaget 2020-12-14 av kommunfullmäktige. Gatukostnadsuttaget ska täcka kommunens entreprenadkostnader för anläggning och upprustning av gata med tillhörande anordningar, byggherrekostnader, kostnader för inlösen av mark, intrångsersättning, ersättning för tomtanläggningar samt förrättningskostnader för dessa ändamål.

Gatukostnadsutredningen redovisar avgränsningen för det område som ska omfattas av gatukostnader (*fördelningsområde*), kostnader som skall fördelas (*kostnadsunderlag*) och grunderna för fördelning av dessa kostnader (*fördelningsgrund*). Kostnaderna ska fördelas mellan ägarna till fastigheterna efter skälig och rättvis grund.

Fördelningsområdets gränser sammanfaller i stort med detaljplanens gränser för planområdet. Fastigheten Källbrink 1:165 återfinns inom planområdet men är inte inkluderad i fördelningsområdet. Fastigheten bedöms inte ha nytta av anläggningsåtgärderna som föreslås i kostnadsunderlaget då fastigheten har angöring mot befintlig kommunal gata utanför fördelningsområdet och inte ges möjlighet att avstycka sin fastighet med stöd av den nya detaljplanen.

Det **kostnadsunderlag** som förekommer inom området omfattar:

- Entreprenadkostnader för anläggning och upprustning av gata med tillbehör



- Byggherrekostnader för projektering, projekt- och byggledning samt byggherreadministration
- Inlösenkostnader för allmän platsmark för gatumark och naturmark samt intrångsersättningar
- Ersättningskostnader för tomtanläggningar
- Förrättningskostnader för fastighetsbildning, särskild gränsutmärkning och fastighetsbestämning

Föreslagna park- och landskapsåtgärder intill Mossvägen bedöms inte enbart vara till nytta för fördelningsområdet. Kostnaderna för dessa åtgärder har exkluderats från kostnadsunderlaget i sin helhet.

Preliminär totalsumma att fördela uppgår till sammanlagt 12 600 543 kronor.

Fördelningsgrunden baseras på principen att kostnadsunderlaget ska fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund.

En befintlig småhusfastighet, Källbrink 1:34, har undantagits från fördelningsgrunden. Fastigheten har angöring mot Mossvägen och bedöms därför inte ha nytta av anläggningsåtgärderna som föreslås i kostnadsunderlaget då fastigheten har in- och utfart mot befintlig kommunal gata utanför fördelningsområdet. För tillkommande fastigheter med ursprung från Källbrink 1:34 ska andelstalet inte reduceras eftersom åtgärderna i kostnadsunderlaget är en förutsättning för att möjliggöra nya byggrätter inom området, oavsett var infart ordnas.

För övriga småhusfastigheter ges befintliga fastigheter andelstal 0,5 och tillkommande fastigheter 1,0. Totalt finns 7 befintliga och 17 tillkommande fastigheter som omfattas av fördelningsområdet och fördelningsgrunden.

Tillkommande fastigheter för småhusbebyggelse beräknas att behöva betala 614 661 kronor per fastighet. Befintliga fastigheter för småhusbebyggelse beräknas att behöva betala 307 330 kronor.

Fastigheterna bär kostnad efter vilken nytta de förväntas ha av anläggningsåtgärderna. Kostnaderna hänför sig till nytta som fastighetsägare kan tillgodogöra sig i samband med att anläggningarna och anordningarna kan användas på avsett sätt eller då den underliggande detaljplanen vunnit laga kraft. Att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare syftar till att säkerställa den kommunala budgeten, vilket är ett angeläget allmänt intresse. Det föreslagna uttaget av gatukostnadsersättning bedömer kommunen som förenligt med äganderättsskyddet/egendomsskyddet.

Betalningsskyldigheten inträder vid slutbesiktning när den anläggning som betalning avser kan användas för fastigheten på avsett sätt enligt plan- och bygglagen, 6 kap. 34 §.

Har fastighet inte bildats inom nio år från slutbesiktning där möjligheten finns att bilda tillkommande fastighet ska ägare av fastighet, som påförts andelstal, debiteras den gatukostnad för andel där betalning inte tidigare erlagts.



Ägare av tillkommande fastighet som bildats efter slutbesiktningen och före den i föregående stycke angivna nio-årsperiodens utgång debiteras gatukostnad efter det att beslut om fastighetsbildning registrerats.

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. Förslaget tillsammans med samrådsredogörelsen ställs sedan ut i minst tre veckor. Granskning av gatukostnadsutredningen är planerad att ske under kvartal 2 år 2023. Efter granskning skriver kommunstyrelsens förvaltning ett slutligt förslag till gatukostnadsuttag. Förslaget ska fastställas av samhällsbyggnadsutskottet.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det föreligger ett behov av att bygga ut och förbättra gatan inom det aktuella området för att möjliggöra en omvandling från fritidshus till permanentboende. Den föreslagna gatan följer kommunens riktlinjer för gatustandard i förnyelseområden.

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att ett uttag av gatukostnadsersättning enligt principerna i gatukostnadsutredningen är i enlighet med gatukostnadsreglemente HKF 3110 och 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 kommer att behandlas i det separata planärendet, KS-2015/252, längre fram.

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att föreslaget uttag av gatukostnadsersättning som förenligt med äganderättsskyddet/egendomsskyddet.



Ekonomiska och juridiska konsekvenser

De preliminära kostnaderna i kostnadsunderlaget uppgår till 12 600 543 kronor. Kostnaderna kommer att uppstå till följd av att gatan Björnmossevägen med tillhörande anordningar byggs om och andra allmänna platser ordnas som stadigvarande behövs inom planområdet i enlighet med detaljplanen för Rosenhill där kommunen är huvudman.

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 ska kommunen bära merkostnaden.

Flertalet paragrafer som det redogörs för i gatukostnadsutredningen har juridiska konsekvenser som är av vikt fram till dess att nio år från slutbesiktning har passerat. För både kommunen och enskilda fastighetsägare finns frågor att bevaka och hantera till dess att fördelningsområdet är slutfakturerat i sin helhet.

Camilla Broo
Kommundirektör

David Grind
Tillförordnad Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Gatukostnadsutredning för Rosenhill inom Fullersta kommundel, Huddinge kommun, med därtill hörande bilagor enligt följande:

1. Fördelningsområde för gatukostnadsutredning Rosenhill, Huddinge kommun
2. Kalkyl för kostnadsunderlag och fördelningsgrund
3. Fördelning av andelstal per fastighet
4. Illustrationskarta för detaljplan Rosenhill

Beslutet delges

Fastighetsägare inom planområdet för Rosenhill