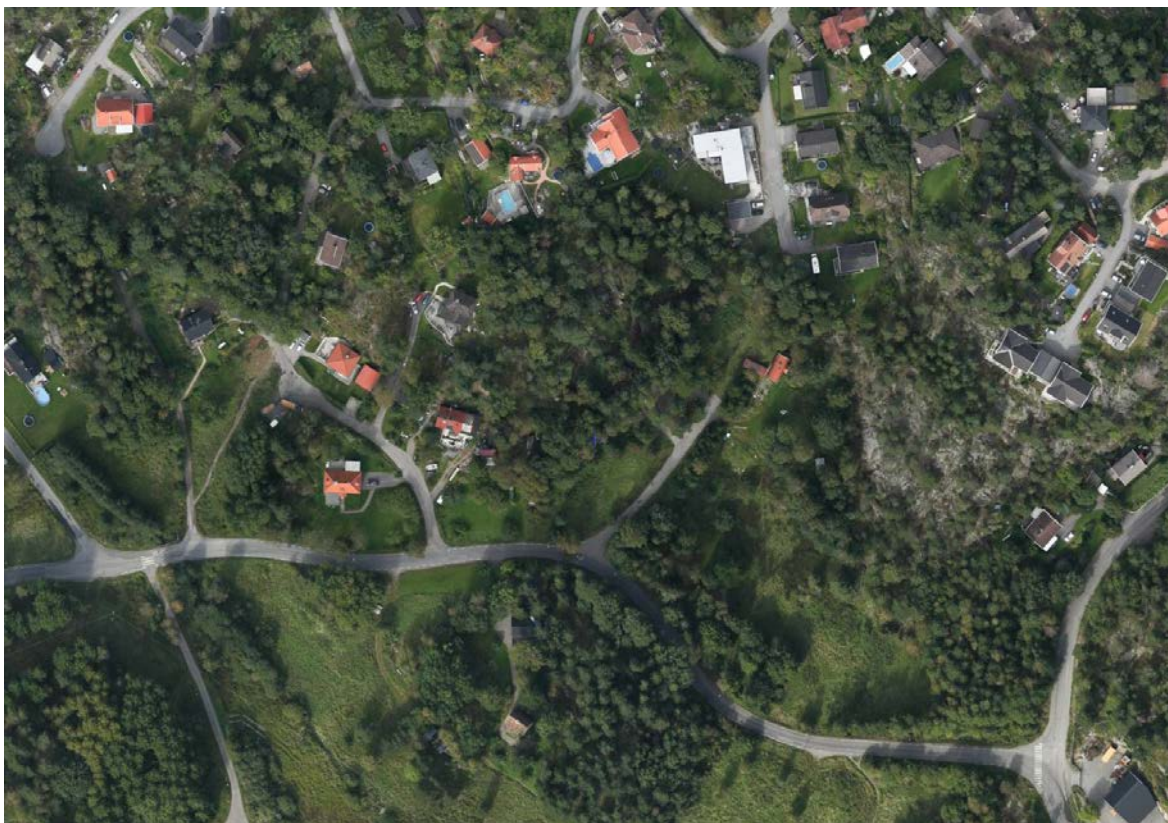




GRANSKNINGSHANDLING

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

Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen
december 2014

GRANSKNINGSHANDLING

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

1. Allmänt

Huddinge kommun beräknar att, i enlighet med detaljplanen för Utsälje 1:48 m.fl. inom kommundelen Snättringe, bygga om gatorna inom området. Ombyggnaden av den gata som finns i den västra delen av detaljplaneområdet skall bekostas av gatukostnadsuttag. Kostnaden för den östra delen av detaljplanen samt för ombyggnaden av Gamla Stockholmsvägen skall regleras i kommande exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen. Innan kommunen bygger om gatan som skall bekostas av gatukostnadsuttag, skall kommunen besluta om uttag av gatukostnader efter samråd och granskning. 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, dvs. ansvarig för utbyggnad av gator mm.

Principerna för gatukostnadsuttag i Huddinge kommun anges i gatukostnadsreglementet antaget 2007-11-05 av kommunfullmäktige, reviderat 2011-10-10. Gatukostnad fördelas på ägarna till de fastigheter som omfattas av utbyggnaden och skall täcka kommunens kostnader för anläggning av gata, belysning, parker samt inlösen av mark för dessa ändamål.

Kommunen beslutar, med stöd av PBL 6 kap 24 §, om avgränsningen av det område inom vilket fördelning av gatukostnader skall ske (fördelningsområde), om de kostnader som skall fördelas (kostnadsunderlag) samt om grunderna för fördelning av dessa kostnader (fördelningsgrund). Kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund.

2. Fördelningsområde

Omfattningen av fördelningsområdet framgår av kartbilaga 1. Gatan behöver 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. Kostnadsunderlag

Kostnaderna skall 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.

Den preliminära kostnaden är beräknad till sammanlagt ca 1 804 000 kr. Kostnaden har ökat jämfört med den beräknade kostnaden vid samrådsskedet. Anledningen till det är att schablonbeloppen för vad det erfarenhetsmässigt kostar att bygga gator av kommunal standard har ökat. 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. De beräknade kostnaderna i granskningshandlingen utgör en takkostnad för gatukostnaderna.

4. Fördelningsgrund

Enligt gatukostnadsreglementet i Huddinge kommun skall 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 för tillkommande fastigheter samt till 120 300 kr för befintliga 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.

5. Debitering

Efter det att gatorna är utbyggda sammanställs kostnaden för utbyggnaden varvid kommunen fakturerar befintliga och alla tills dess tillkommande fastigheter. Tillkommande fastigheter kan faktureras först efter det att gatuutbyggnaden är klar och beslut om fastighetsbildning har registrerats. Om kostnaderna för gatuutbyggnaden har underskridits jämfört med den beräknade kostnaden vid utställning, så är det de faktiska kostnaderna som ligger till grund för faktureringen. Om kostnaderna för gatuutbyggnaden istället har överskridits jämfört med den beräknade kostnaden vid utställning, är det den beräknade kostnaden som ligger till grund för faktureringen.

6. Fortsatt handläggning

Efter granskningsskedet skriver mark- och exploateringsavdelningen ett slutligt förslag till gatukostnadsuttag. Förslaget skall fastställas av samhällsbyggnadsutskottet i Huddinge kommun.

Mark- och exploateringsavdelningen

Jonas Pettersson
Handläggare