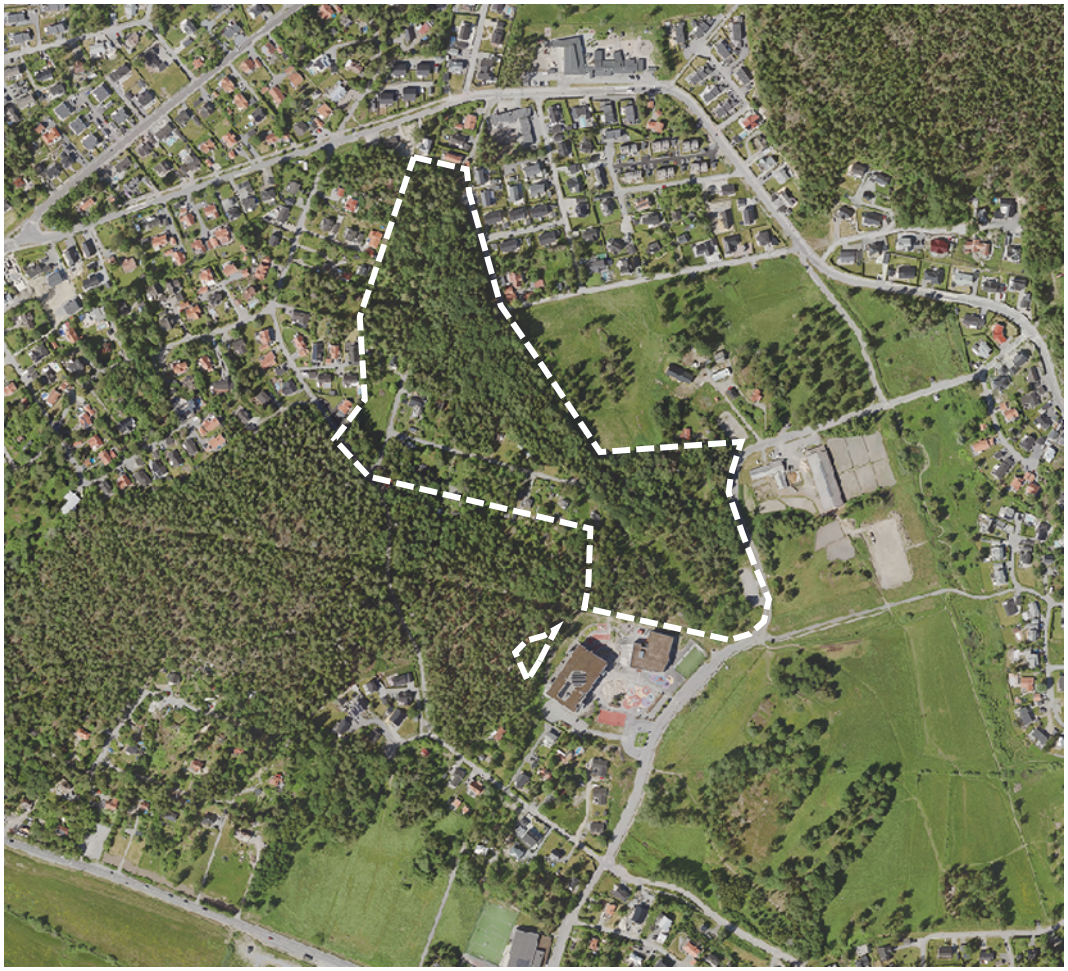
2026-09-11 KS-2023/2007

Mark- och exploateringssektionen
Samhällsbyggnadsavdelningen
Kommunstyrelsens förvaltning

FASTSTÄLLELSEHANDLING

Gatukostnadsutredning

Bilagor 1-4



Ortofoto med förslag till planområde markerat med vitstreckad linje

Utdrag ur Huddinge kommuns kartdatabas.

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

HUDDINGE KOMMUN

Kommunstyrelsens förvaltning
Post 141 85 Huddinge
Besök Kommunalvägen 28
Tfn 08-535 313 87
Tfn vxl 08-535 300 00
huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se

Kommunstyrelsens förvaltning

Augusti 2026

FASTSTÄLLELSEHANDLING

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

Huddinge kommun tar fram ett förslag till ny detaljplan för Glömsta 2:59 m.fl. (Lövstastigen). Inom planområdet planeras för förtätning och ny småhusexploatering, ett LSS-boende, en förskola, en mötesplats med lekutrustning och skyfallshantering, en dagvattendamm, om- och utbyggnad av gatunätet samt utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet.

I samband med detaljplanearbetet tas en gatukostnadsutredning fram, vilken har skickats ut för samråd och granskning parallellt med planförslaget. Detaljplanen och gatukostnadsutredningen var på samråd mellan 17 januari–11 februari 2024, under denna period inkom inga yttranden från sakägare. Detaljplanen och gatukostnadsutredningen var på granskning under tiden 3 februari–3 mars 2026. Sakägare har haft möjlighet att lämna synpunkter under granskningsperioden. I granskningsredogörelsen, *bilaga* 1, har Kommunen bemött synpunkter som kommit in under granskningen.

1. Allmänna bestämmelser

Enligt 6 kap. plan- och bygglagen (nedan PBL) har kommunen rätt att ta ut kostnader för att anlägga och förbättra gator inom ett detaljplanelagt område där kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Den 14 december 2020 godkände kommunfullmäktige i Huddinge gatukostnadsreglementet HKF 3110 (nedan gatukostnadsreglementet), som grundar sig på bestämmelserna i PBL. Gatukostnadsreglementet anger principerna för gatukostnadsuttag i kommunen och gäller, om inte annat anges i denna särskilt upprättade gatukostnadsutredning.

Enligt förslaget till detaljplan ska Huddinge kommun vara huvudman för allmän plats inom planområdet. Kommunen avser därför att bygga om och bygga ut lokalgator med tillhörande anordningar samt anlägga andra allmänna platser som behövs permanent inom området.

Kommunen ska fatta beslut om gatukostnadsuttag för att täcka kostnaderna för dessa åtgärder. Slutligt beslut fattas av kommunfullmäktige efter att gatukostnadsutredningen varit föremål för samråd och granskning. Beslutet ska omfatta:

- avgränsningen av det område där kostnaderna ska fördelas (fördelningsområdet),

- vilka kostnader som ska fördelas (kostnadsunderlaget), samt
- grunderna för hur kostnaderna ska fördelas (fördelningsgrunden).

Kostnaderna ska fördelas mellan fastighetsägarna på en skälig och rättvis grund. Vid beslut om gatukostnadsersättning beaktar kommunen det så kallade egendomsskyddet (se punkt 7 nedan).

Kommunen har utrett och tagit fram ett förslag till gatukostnadsuttag för Glömsta 2:59 m.fl. (Lövstastigen) enligt gatukostnadsreglementet, med undantag för § 8 punkterna 2b och 2c samt för § 9 punkt 1. Avstegen gäller andelstal för tillkommande fastigheter för friliggande småhus och för förskola samt avsteg vad gäller betalningsskyldighetens inträde. Avstegen motiveras av att kostnaderna ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt.

2. Fördelningsområde

Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som ska omfattas av fördelning av gatukostnad. Avgränsningen av fördelningsområdet framgår av *bilaga 2*.

Den bebyggelse som föreslås enligt ny detaljplan ställer krav på utbyggnad av gatunätet. När en detaljplan fastställs för första gången för ett område innebär det fördelar för de befintliga fastigheterna i flera hänseenden. 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 detaljerad information angående om- och utbyggnad av lokalgator med tillhörande anordningar samt andra allmänna platser som stadigvarande behövs inom planområdet, hänvisas till detaljplanehandlingarna för Glömsta 2:59 m.fl. (Lövstastigen), diarienummer KS-2020/945.

Handlingarna finns tillgängliga på hemsidan huddinge.se/lovstastigen.

4. Kostnadsunderlag

Då förslaget till ny detaljplan medger nya och större byggrätter inom hela planområdet finns ett behov av att bygga ut och bygga om allmänna platser. Kostnadsunderlaget omfattar kostnader som uppstår till följd av att allmänna anläggningar inom och i anslutning till planområdet byggs om, byggs ut eller anläggs på annat sätt. Översiktskarta i *bilaga 3* redovisar den planerade strukturen.

Åtgärderna syftar till att uppfylla krav på säkerhet och hållbara anläggningar i ett område med småhusbebyggelse för permanentboende, där kommunen är huvudman för allmän plats.

Kommunen har utrett vilka åtgärder som krävs för att gatunätet ska uppfylla krav på bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet, utifrån den användning som föreslås i detaljplanen.

Kostnadsunderlaget omfattar följande poster:

- **Entreprenadkostnader** för om- och utbyggnad av gator, gång- och cykelbanor, mötesplats med lekutrustning och skyfallshantering, rekreativa åtgärder kring dagvattenanläggning, dagvattenledningar och brunnar samt övriga allmänna anläggningar inom och i anslutning till planområdet. Kostnaderna inkluderar material, arbetsplatsomkostnader, tjänstepersoner, entreprenadsarvoden samt schablonpåslag för detaljeringsgrad, risk och komplexa markförhållanden.
- **Byggherrekostnader** för framtagande av bygghandlingar, upphandling samt projekt- och byggledning av samtliga entreprenader.
- **Övriga byggherrekostnader** för upprättande och administration av gatukostnadsutredning, värderingsutlåtanden (t.ex. för mark-, slänt- och tomtanläggningsersättningar) samt intern byggherretid för projektledning, kostnadsstyrning och administration samt trädfällning, röjning mm.
- **Inlösenkostnader** för mark avsedd för allmän plats (gatu-, park- och naturmark) samt intrångsersättningar kopplade till servitutsbelastningar.
- **Kostnader för anpassningsåtgärder** vid infarter till befintliga fastigheter.
- **Ersättningskostnader** för skadade tomtanläggningar.
- **Förrättningskostnader** för fastighetsbestämning, fastighetsbildning och särskild gränsutmärkning.

Kostnaderna avser att tillgodose planområdets behov av allmänna anläggningar. Kommunen bedömer att åtgärdernas omfattning och utförande inte överstiger vad som kan anses normalt med hänsyn till den användning som föreslås i detaljplanen.

Bedömningen av entreprenadkostnader har gjorts av kommunens anlitade kalkylator samt av kommunen själv, baserat på framtagna ritningar och projekteringshandlingar. Byggherrekostnader har beräknats med schablonbelopp. Kostnader för markinlösen och intrång har baserats på värderingar utförda av auktoriserad värderingsfirma. Kostnader för fastighetsanpassningar, skadade tomtanläggningar och lantmäteriförrättningar har också beräknats med schablonbelopp utifrån erfarenhetstal.

Kostnadsunderlaget redovisas i *bilaga 4*. Den preliminära kostnaden att fördela uppgår till cirka 89,7 miljoner kronor. Av detta belopp fördelas cirka 5,4 miljoner kronor på fastigheterna med byggrätt inom fördelningsområdet (privatägda), och cirka 84,3 miljoner kronor på övriga fastighetsägare utanför fördelningsområdet, alltså Huddinge kommun, Bonava Sverige AB samt Hydroscand Fastighets AB, vilket regleras i genomförandeavtal.

För samtliga fastigheter inom fördelningsområdet ligger en beräknad kostnad till grund för betalningsskyldigheten.

Kostnaden för anläggning av allmänna anläggningar kan inte tas ut förrän dessa kan användas. Fakturering sker därför först efter att kostnader har uppstått för kommunen. Om de faktiska kostnaderna efter godkänd slutbesiktning är lägre än de beräknade, ska de faktiska kostnaderna ligga till grund för betalningsskyldigheten. Om de faktiska kostnaderna är högre än de beräknade, är det de beräknade kostnaderna som gäller för debitering. Fastighetsägarna utanför fördelningsområdet, Huddinge kommunen, Hydroscand Fastighets AB och Bonava Sverige AB, står för den merkostnad som uppstår.

5. Jämkning av betalningsskyldigheten

Enligt PBL får kostnader för gator och andra allmänna anläggningar fördelas på fastighetsägare inom ett planområde, under förutsättning att anläggningarna är till nytta för fastigheterna. De kostnader som fördelas ska avse åtgärder som är nödvändiga för att tillgodose planområdets behov och får inte överstiga den nytta som anläggningarna medför. Om åtgärderna bedöms gå utöver vad som är normalt med hänsyn till fastighetens tillåtna användning, kan kostnaderna helt eller delvis jämkas och ska då inte ingå i gatukostnadsunderlaget.

Detaljplanen för Glömsta 2:59 m.fl. omfattar bland annat en mötesplats med lekutrustning, avsedd att fungera som samlingspunkt för närområdet. Kommunen bedömer att boende inom en radie av 500 meter från mötesplatsen kommer att ha primär nytta av anläggningen. Eftersom nyttan inte är begränsad till fastighetsägare inom planområdet föreslås att kostnaderna för mötesplatsen jämkas. Jämkningsprincipen baseras på antalet bostäder, både befintliga och planerade, inom 500 meters radie från mötesplatsen. Cirka 30 procent av bostäderna inom radien ligger i planområdet medan resterande, cirka 70 procent ligger utanför. Följaktligen föreslås att 70 procent av entreprenad- och byggherrekostnaderna för mötesplatsen undantas (jämkas) från gatukostnadsersättningen.

Detaljplanen syftar även till att förbättra tillgängligheten mellan Talldalsvägen, Klimatvägen och Blåsvägen, därav har kostnader för en ny naturstig med tillhörande trappor från planområdets norra del till Talldalsvägen inkluderats i kostnadsunderlaget. Eftersom dessa anläggningar främst bedöms tillgodose behov utanför planområdet föreslås att hela kostnaden (100 procent) för dessa åtgärder undantas (jämkas) från gatukostnadsersättningen. Detaljplanen förbättrar även tillgängligheten för gångtrafikanter längs Bergavägen. Även denna kostnad föreslås undantas (jämkas) från gatukostnadsutredningen eftersom det redan idag finns en gång- och cykelväg längs Bergavägen. Denna anläggning betraktas därav ha ett utförande som överstiger hela planområdets behov.

Sammanfattningsvis innebär ovanstående jämkningar att cirka 17 procent av det totala kostnadsunderlaget, motsvarande cirka 15 miljoner kronor, undantas från den kostnad som ska fördelas som gatukostnadsersättning. Kostnaderna fördelas mellan fastighetsägarna utanför fördelningsområdet, Huddinge kommunen, Hydroscand Fastighets AB och Bonava Sverige AB.

6. Fördelningsgrund

Kostnaderna för de aktuella åtgärderna ska fördelas mellan fastigheterna inom planområdet utifrån den nytta respektive fastighet bedöms ha av åtgärderna. Fördelningsprincipen baseras på Huddinge kommuns gatukostnadsreglemente, med undantag från § 8 punkterna 2b och 2c. Kommunen tillämpar andelstal som grund för kostnadsfördelningen.

Tillkommande fastighet för friliggande småhus:
Fördelningen ska ske på en skälig och rättvis grund, där andelstalen utgår från den byggrätt som medges enligt förslaget till ny detaljplan. För kvartersmark som möjliggör nya fastigheter för friliggande småhus gäller planbestämmelser som begränsar byggnadsarean till nivåer motsvarande par-, rad- eller kedjehus. För samtliga ovan nämnda bebyggelsetyper tillåts en maximal byggnadsarea om 90–100 kvm per bostadsenhet. Detta motiverar att samma andelstal tillämpas för dessa fastigheter, oavsett bebyggelsetyp, eftersom fördelningen ska grundas på den medgivna byggrätten enligt detaljplanen.

För tillkommande fastigheter med friliggande småhus (en- eller tvåbostadshus) föreslås ett andelstal om 0,8 andelar per bostadsenhet, vilket avviker från gatukostnadsreglementets angivna 1 andel per tillkommande fastighet.

Förskola:
Andelstalet för tillkommande fastighet avsedd för förskola har beräknats utifrån relationen mellan bedömt byggrättsvärde för förskola och småhus (i form av radhus/parhus/kedjehus). Enligt värderingsutlåtande från auktoriserad värderingsfirma uppgår byggrättsvärdet per kvm BTA för förskola till cirka 33 % av motsvarande värde för småhus.

Planförslaget möjliggör en förskola med fem avdelningar, vilket motsvarar cirka 6,6 småhus räknat på kvm BTA. Andelstalet per förskoleavdelning föreslås till 0,35, baserat på följande beräkning:

$$\frac{Antal\ småhus\ \times Värderingsrelation\ \times Andelstal\ för\ tillkommande\ småhus}{Antal\ förskoleavdelningar}$$

Detta beräkningssätt är vedertaget i kommunens avtalssammanhang, men innebär ett avsteg från gatukostnadsreglementet. Avsteget motiveras av kravet på skälig och rättvis fördelning enligt 6 kap. 24 § PBL, vilket inte bedöms uppfyllas vid tillämpning av § 8 punkt 2c i reglementet.

LSS-boende:
Andelstalet för tillkommande fastighet avsedd för LSS-boende har beräknats på motsvarande sätt. Byggrättsvärdet per kvm BTA för LSS-boende bedöms uppgå till cirka 66 % av värdet för småhus (i form av radhus/parhus/kedjehus). Planförslaget möjliggör ett LSS-boende med sex lägenheter, vilket motsvarar cirka 4,7 småhus räknat på kvm BTA.

Föreslaget andelstal per lägenhet är 0,40, baserat på följande beräkning:

$$\frac{Antal\ småhus\ \times Värderingsrelation\ \times Andelstal\ för\ tillkommande\ småhus}{Antal\ lägenheter}$$

Föreslagna andelstal:
a) Befintlig fastighet för friliggande en- eller tvåbostadshus – 0,5 andelar
b) Tillkommande fastighet för småhus, parhus, radhus eller kedjehus – 0,8 andelar per bostadsenhet
c) Tillkommande fastighet för LSS-boende – 2,4 andelar
d) Tillkommande fastighet för förskola – 1,8 andelar

Den totala kostnaden enligt kostnadsunderlaget fördelas genom att den delas med summan av andelstalen för samtliga fastigheter inom planområdet.

Kategori	**Per fastighet/enhet vid samråd**	**Per fastighet/enhet vid granskning**
Inom fördelningsområdet		
Befintliga fastigheter för friliggande en- eller tvåbostadshus	290 938 kronor	**385 888 kronor**
Utom fördelningsområdet (regleras genom genomförandeavtal)		
Tillkommande fastigheter för små-, par-, rad- eller kedjehus	465 500 kronor	**617 421 kronor**
Tillkommande fastighet för LSS-boende	768 076 kronor	**1 852 263 kronor**
Tillkommande fastighet för förskola	581 876 kronor	**1 350 609 kronor**

Fördelningsgrunden redovisas i *bilaga 4*.

7. Egendomsskyddet

Proportionalitetsprincipen och egendomsskyddet omfattar enligt Högsta domstolen en prövning i tre led:

1. Ändamålsenlighet – om det aktuella ingreppet är ägnat att tillgodose det avsedda ändamålet.
2. Nödvändighet – om ingreppet är nödvändigt för att uppnå ändamålet, eller om det finns likvärdiga, mindre ingripande alternativ.
3. Proportionalitet i strikt mening – om den nytta det allmänna vinner står i rimlig proportion till den skada som åsamkas den enskilde.

Prövningen av ändamålsenlighet och nödvändighet i detta fall sker huvudsakligen genom att bedöma om kraven i PBL är uppfyllda. Syftet med gatukostnadsersättning är att kommunen ska kunna få täckning för sina kostnader från de fastighetsägare som har nytta av anläggningarna, i stället för att kostnaden ska bäras av skattekollektivet.

Det aktuella ingreppet – kommunens krav på ersättning för gatukostnader – är enligt kommunen ägnat att uppfylla detta syfte. Kommunen bedömer också att det inte finns några likvärdiga, mindre ingripande alternativ för att finansiera kostnaderna.

Utgångspunkten är att gator och allmänna platser är till nytta för fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Anläggningarna är avsedda att tillgodose områdets funktion och bedöms vara direkt nyttiga för dessa fastigheter.

Det finns ett starkt allmänt intresse av att anlägga gator och att dessa anpassas till dagens behov. Kostnaden kan inte tas ut förrän anläggningarna är färdigställda och kan användas, vilket innebär att fakturering sker först när kommunen har haft faktiska utgifter.

Att skjuta upp finansieringen tills byggrätter utnyttjas skulle innebära att skattekollektivet får bära kostnaden i väntan på framtida exploatering.

Fastigheterna inom fördelningsområdet har omedelbar nytta av de allmänna platserna. Det bedöms därför inte som oproportionerligt att fastighetsägarna ska betala sin andel av gatukostnaderna.

När det gäller andelar som avser tillkommande byggrätter måste det beaktas att dessa fastigheter har ökat i värde genom tilldelad byggrätt – oavsett om fastighetsägaren avser att realisera värdeökningen eller inte.

Enligt kommunens uppfattning är det proportionerligt att ta ut gatukostnader i enlighet med förslaget i gatukostnadsutredningen. Debiteringen anses inte stå i strid med egendomsskyddet.

PBL:s regler om gatukostnadsersättning innehåller en möjlighet att dela upp betalningen över en period om tio år.

8. Betalningsskyldighetens inträde, debitering och uppräkning av gatukostnad för fastigheterna inom fördelningsområdet

Tidpunkt för betalningsskyldighet
Betalningsskyldigheten inträder vid godkänd slutbesiktning av den anläggning som betalningen avser, då anläggningen kan användas för fastigheten på avsett sätt (6 kap. 34 § PBL). Betalning ska ske när kommunen begär det (6 kap. 35 § PBL). Två av fastigheterna inom fördelningsområdet, Glömsta 3:21 och Glömsta 3:22, erbjuds en senare tidpunkt för betalningsskyldighet. Anledningen är att befintliga huvudbyggnader blir planstridiga och åtgärder behöver vidtas för att kunna ta i anspråk byggrätten enligt den nya detaljplanen. För dessa fastigheter inträder betalningsskyldigheten när de ansöker om bygglov med stöd av den nya detaljplanen.

Om en fastighetsägare har blivit betalningsskyldig och fastigheten därefter byter ägare, är den nya ägaren betalningsskyldig i samma omfattning som den tidigare ägaren, förutsatt att gatukostnadsbeloppet inte har förfallit till betalning före tillträdesdagen (6 kap. 38 § PBL).

Debitering efter slutbesiktning
När allmän plats har byggts ut, byggts om eller på annat sätt ordnats, ska samtliga kostnader som ingår i kostnadsunderlaget sammanställas.

Ägare av befintlig fastighet debiteras gatukostnaden efter att slutbesiktningen har godkänts. Detta gäller samtliga fastigheter förutom de som erbjuds uppskjuten betalningsskyldighet, Glömsta 3:21 och Glömsta 3:22. De fastighetsägare som ansöker om bygglov innan kommunen fakturerat gatukostnaden kommer att faktureras eller behöva ställa säkerhet i samband med bygglovansökan, i enlighet med 9 kap. 37 § PBL.

Gatukostnaden räknas upp med den procentuella förändringen av konsumentprisindex (KPI, 1980=100) från tidpunkten då kommunstyrelsens förvaltning kungjorde förslag till kostnadsfördelning för granskning, fram till den godkända slutbesiktningen.

Övriga debiteringsprinciper
I övrigt ska betalning av gatukostnad följa principerna för debitering enligt gatukostnadsreglementet, vilka möjliggör för ansökan om avbetalning och anstånd.

9. Fortsatt handläggning

Kommunstyrelsens förvaltning har upprättat ett slutligt förslag till gatukostnadsuttag. Efter att gatukostnadsutredningen fastställs av kommunfullmäktige i Huddinge, med beslut som därefter vinner laga kraft, börjar gatukostnadsutredningen att gälla. Uppföljning av gatukostnadsersättningen ska ingå i förvaltningens löpande arbete och följa interna rutiner för gatukostnader.

Mark- och exploateringssektionen
Åsa Tjusberg
Exploateringsingenjör

Bilagor

1. Granskningsredogörelse
2. Fördelningsområde för gatukostnadsutredning Lövstastigen, Huddinge kommun
3. Översiktskarta för detaljplan Lövstastigen
4. Kostnadsunderlag och fördelningsgrund