Huddinge

TJÄNSTEUTLÅTANDE
KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

Datum
2026-09-14

Diarienummer
KS-2023/2007

Handläggare
Åsa Tjusberg
Asa.Tjusberg@huddinge.se

Mottagare
Kommunstyrelsen

Gatukostnadsutredning för Glömsta 2:59 med flera (Lövstastigen) inom Glömsta kommundel

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Gatukostnadsutredningen för Glömsta 2:59 med flera (Lövstastigen) inom kommundelen Glömsta godkänns enligt bilagor till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 14 september 2026.

Sammanfattning

Huddinge kommun har tagit fram ett förslag till en gatukostnadsutredning parallellt med förslag till en ny detaljplan för Lövstastigen (KS-2020/945). Inom planområdet planeras det för en förtätning och ny exploatering i form av friliggande småhus, grupphusbebyggelse, LSS-boende, förskola, lekpark, om- och utbyggnad av gatunät samt utbyggnad av vatten- och avloppsledningsnät.

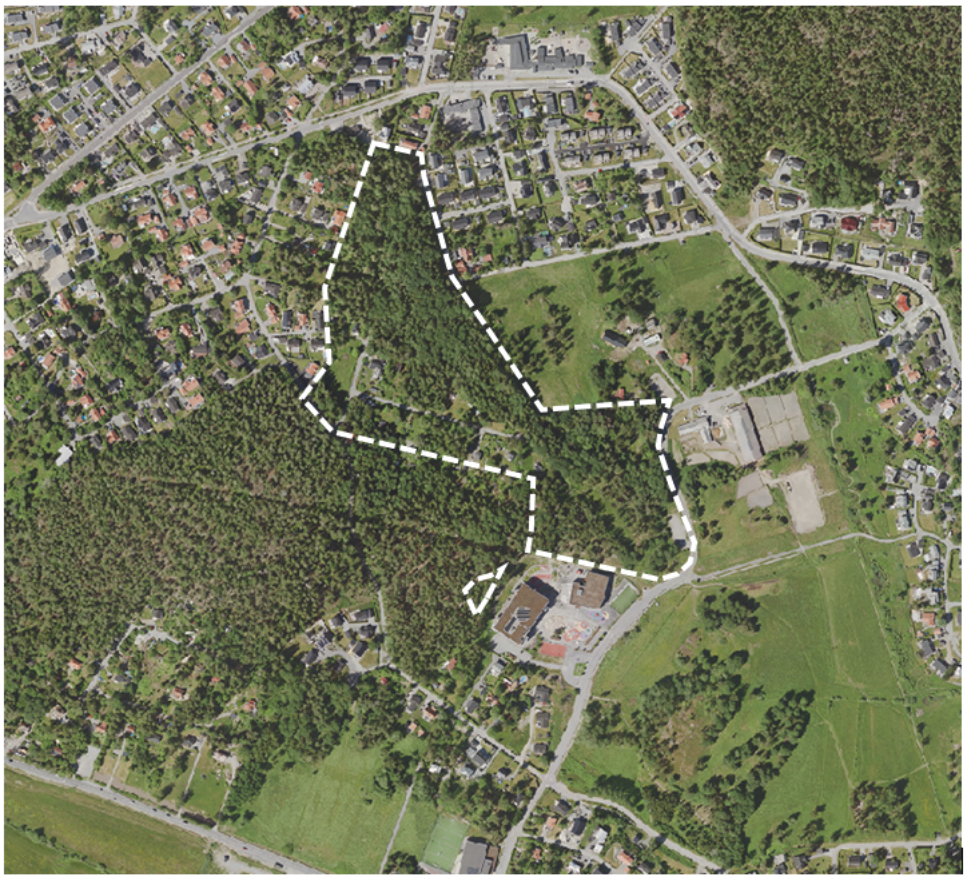
Huddinge kommun avser att bygga om och bygga ut allmänna platser inom planområdet samt vara huvudman för allmän plats. Principerna för gatukostnadsuttag i Huddinge kommun anges i gatukostnadsreglementet HKF 3110 (nedan gatukostnadsreglementet) och är gällande där inte annat anges i föreliggande gatukostnadsutredning. Avsteg från gatukostnadsreglementet förslås för § 8 punkterna 2b och 2c samt för § 9 punkt 1.

Den preliminära kostnaden att fördela uppgår till 89,7 miljoner kronor. Cirka 5,4 miljoner kronor, 385 888 kronor per fastighet, fördelas inom fördelningsområdet. 84,3 miljoner kronor fördelas mellan övriga fastighetsägare. 15 miljoner kronor avser anläggningar som delvis är till nytta för boende utanför planområdet, dessa jämkas för fastigheterna inom fördelningsområdet.

Kommunens beräknade kostnad för allmän plats uppgår till 26,5 miljoner kronor och avses täckas av kommande intäkter vid försäljning av mark. Projektnettot bedöms generera en intäkt på cirka 14 miljoner kronor.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund



Flygbild över förslag till planområde i vitstreckad linje

Huddinge kommun tar fram ett förslag till en ny detaljplan med tillhörande gatukostnadsutredning för Lövstastigen. Detaljplanen och gatukostnadsutredningen sändes ut på samråd 17 januari - 11 februari 2024 och granskning under tiden 3 februari - 3 mars 2026. Inga formella yttranden från sakägare inkom under samrådstiden. Under granskningstiden inkom två yttranden. Sakägare har således haft möjlighet att lämna synpunkter på gatukostnadsutredningen.

Inom planområdet planeras det för en förtätning och ny exploatering i form av friliggande småhus, grupphusbebyggelse, ett LSS-boende, en förskola, en lekpark,

om- och utbyggnad av gatunätet samt utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

Planområdet ligger cirka tre kilometer väster om Huddinge centrum och omfattar cirka elva hektar. Området angränsar till bostadsfastigheter med småhus, natur, Bergavägen, Lövsta gård, ridskola och Glömstaskolan. Inom föreslaget planområde äger Huddinge kommun, Hydroscand Fastighets AB, Bonava Sverige och flertalet privatpersoner mark.

Kommunstyrelsen beslutade om planuppdrag (KS-2020/945) den 2 december 2020. Detaljplanen bereds för ärendehantering parallellt med gatukostnadsutredningen och med till detaljplanen tillhörande exploateringsavtal (KS-2026/987).

Detaljplan

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar till permanentbostäder vid Lövstastigen i Glömsta. Vidare är syftet också att möjliggöra för tillägg med kompletteringsbebyggelse (gruppbebyggda småhus) i form av nya bostäder i omgivningarna kring Lövstastigen. För att möta behovet av offentlig service i Glömsta, som delvis planen ger upphov till, är också syftet att skapa planförutsättningar för en förskola, lekplats samt ett mindre LSS-boende inom planområdet. Genomförandet av detaljplanen förutsätter utbyggnad av nya kommunala gator och kommunalt vatten- och avlopp i området.

Fastigheterna inom gatukostnadsutredningens fördelningsområde planläggs som friliggande villor med en möjlighet att bygga 140 kvm i ett plan och 280 kvadratmeter i två plan. För mer information kring detaljplanen se separat ärende, (KS-2020/945).

Gatukostnadsutredning

Huddinge kommun avser att bygga om och bygga ut lokalgator med tillhörande anordningar samt ordna med andra allmänna platser som stadigvarande behövs inom planområdet. Det ska göras där kommunen är huvudman enligt förslaget till den nya detaljplanen för Lövstastigen.

Enligt det gällande gatukostnadsreglementet, antaget den 14 december 2020 av kommunfullmäktige, ska kommunen besluta om gatukostnadsuttag som avser kostnaderna för dessa åtgärder. Slutligt beslut fattas normalt av kommunstyrelsen

efter samråd och granskning. I detta fall kommer dock kommunfullmäktige att besluta, då avsteg från gatukostnadsreglementet föreslås. 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).

Kommunen har utrett och upprättat förslag om gatukostnadsuttag för Lövstastigen enligt gatukostnadsreglementet **med undantag för**

- § 8 punkt 2b som avser andel för tillkommande fastighet

Motivering: För den kvartersmark som möjliggör nya fastigheter för friliggande småhus vars planbestämmelser begränsar byggnadsarean till nivåer motsvarande par-, rad- eller kedjehus föreslås ett andelstal om 0,8 andelar per bostadsenhet. Gemensamt för dessa bebyggelsetyper är att det tillåts en maximal byggnadsarea om 90–100 kvm per bostadsenhet. Detta motiverar att samma andelstal tillämpas för dessa fastigheter, oavsett bebyggelsetyp.

- § 8 punkt 2c som avser andelstal för tillkommande fastighet för förskola

Motivering: Andelstalet har satts till 0,35 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 i relation till byggrättvärdet 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 § plan- och bygglagen) vilket inte bedöms uppfyllas i föreliggande fall vid tillämpning av 8 § punkt 2c i gatukostnadsreglementet.

- § 9 punkt 1 som avser tidpunkt för betalningsskyldighet

Motivering: Den nya detaljplanen har en planbestämmelse gällande golvhöjd som innebär att huvudbyggnaderna på fastigheterna Glömsta 3:21 och Glömsta 3:22 blir planstridiga. Ombyggnation eller rivning av huvudbyggnad måste ske för att fastighetsägarna ska kunna nyttja byggrätten i den nya detaljplanen. Med anledning av detta har det ansetts skäligt att deras betalningsskyldighet inträder i

samband med att de ansöker om bygglov enligt den nya detaljplanen och inte i samband med slutbesiktning.

Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som ska omfattas av fördelning av gatukostnad. Det rör sig om 14 fastigheter vilka tillsammans utgör en begränsad del av planområdet. Planområdets fastigheter som inte omfattas av fördelningsområdet ska omfattas av genomförandeavtal, där ersättning för utbyggnad av allmänna anläggningar regleras. Ingen uppdatering av fördelningsområdet har skett mellan samråd och granskning.

I **kostnadsunderlaget** ingår kostnader som uppstår till följd av att allmän plats inom området 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.

Kostnadsunderlaget har justerats upp med cirka 24,9 miljoner kronor mellan samråd och granskning på grund av generella kostnadsökningar och mer detaljerat beräkningsunderlag. Den preliminära kostnaden att fördela uppgår till cirka 89,7 miljoner kronor. Av denna summa föreslås cirka 5,4 miljoner kronor att belasta fastigheterna inom fördelningsområdet. Återstående summa bekostas av planområdets resterande tre stora markägare. Med dessa exploatörer ska genomförandeavtal tecknas för att reglera deras kostnadsandel för utbyggnad av allmän plats inom och i anslutning till planområdet, se bilaga 4.

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. Betalningsskyldighet för fastighetsägarna inom fördelningsområdet ska i förekommande fall jämkas för kostnader för allmän plats som inte är avsedd enbart för planområdets eget behov. Jämkning av betalningsskyldigheten för gatukostnad har föreslagits till cirka 15 miljoner kronor.

Fördelningsgrunden baseras på principen att den sammanlagda kostnaden från åtgärderna i kostnadsunderlaget ska fördelas på fastigheterna inom planområdet efter skälig och rättvis grund.

Andelstal för tillkommande fastighet för LSS-boende har beräknats enligt samma tillvägagångssätt som för tillkommande fastighet för förskola, vilket det redogörs

för ovan. Gatukostnadsreglementet behandlar inte andelstal för fastighet för LSS-boende. Utredningens andelstal för tillkommande fastighet för förskola innebär avsteg från gatukostnadsreglementet. Andelstal för kvartersmark som möjliggör nya fastigheter för friliggande småhus vars planbestämmelser begränsar byggnadsarean till nivåer motsvarande par-, rad- eller kedjehus har begränsats till 0,8, vilket också redogörs för ovan. I övrigt följer tillämpningen av andelstal gatukostnadsreglementets principer.

Befintliga fastigheter inom fördelningsområdet beräknas betala 385 888 kronor per fastighet, se bilaga 4 till gatukostnadsutredning.

Betalningsskyldigheten inträder vid godkänd slutbesiktning av den anläggning som betalningen avser då anläggningen kan användas för fastigheten på avsett sätt (se plan- och bygglagen 6 kap. 34 §). Detta gäller inte för Glömsta 3:21 och Glömsta 3:22, vilka erbjuds en uppskjuten tidpunkt för betalningsskyldigheten eftersom de tvingas riva befintliga hus innan de kan få bygglov enligt den nya detaljplanen.

Sakägare kan under tiden för granskning lämna synpunkter. Dessa sammanställs i en granskningsredogörelse. Därefter upprättar kommunstyrelsens förvaltning ett förslag till gatukostnadsuttag, med hänsyn till inkomna synpunkter och eventuella förändringar i detaljplanen och gatukostnadsutredningen. Efter granskning skriver kommunstyrelsens förvaltning ett slutligt förslag till gatukostnadsuttag. Förslaget ska därefter fastställas av kommunfullmäktige i Huddinge kommun. Detta planeras ske i samband med antagande av detaljplanen.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det föreligger ett behov av att bygga ut och bygga om allmän plats inom och i anslutning till planområdet med anledning av att förslag till ny detaljplan för Lövstastigen möjliggör för utökade och nya byggrätter inom hela planområdet.

Vidare gör kommunstyrelsens förvaltning bedömningen att ett gatukostnadsuttag enligt principerna i gatukostnadsutredningen är i enlighet med kommunens gatukostnadsreglemente, med undantag för 8 § punkt 2b och 2c samt 9 § punkt 1, och följer gällande rätt enligt plan- och bygglagen 6 kap. 24–38 §§. Dessa avsteg

anses nödvändiga med hänsyn till att kostnaderna ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt utifrån planområdets förutsättningar.

Kommunstyrelsens förvaltning gör inga enskilda avväganden avseende hållbarhet eller utifrån barnkonventionen för gatukostnadsutredningen. Frågorna behandlas i det separata planärendet (KS-2020/945).

Avslutningsvis gör kommunstyrelsens förvaltning bedömningen att föreslaget gatukostnadsuttag bedöms vara i proportion med nyttan för den enskilda fastighetsägaren vilket är förenligt med egendomsskyddet.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Den preliminära beräknade kostnaden att fördela enligt gatukostnadsutredningen uppgår till cirka 89,7 miljoner kronor. Av denna summa föreslås cirka 5,4 miljoner kronor att belasta fastigheterna inom fördelningsområdet. För fastighetsägarna inom fördelningsområdet ska beräknad kostnad ligga till grund för uttag av gatukostnadsersättning. Om de beräknade kostnaderna skulle visa sig vara högre än de faktiska kostnaderna efter godkänd slutbesiktning, ska de faktiska kostnaderna ligga till grund för betalningsskyldigheten för fastigheterna inom fördelningsområdet. Om de beräknade kostnaderna skulle visa sig vara lägre än de faktiska kostnaderna efter godkänd slutbesiktning, ska de beräknade kostnaderna ligga till grund för betalningsskyldigheten för fastigheterna inom fördelningsområdet och kommunen bära den merkostnad som uppstår.

Återstående summa om cirka 84,3 miljoner kronor ska fördelas mellan de tre större markägarna inom planområdet, där Huddinge kommun utgör en av dessa. För Hydroscand Fastighets AB och Bonava Sverige regleras kostnadsansvaret genom exploateringsavtal (se parallellt ärende KS-2026/987). Efter granskning har projektet påbörjat utredning om det krävs tillstånd för vattenverksamhet, vilket kan generera högre kostnader. I förslaget till genomförandebeslutet har därför ett riskpålägg om 5 miljoner kronor lagts på. Inkluderas riskpåslaget uppgår kommunens beräknade kostnader till 26,5 miljoner kr. Kommunens kostnader avses bekostas genom försäljning av kvartersmark.

Sammantaget bedöms projektnettot generera en intäkt till kommunen på cirka 14 miljoner kronor då kommunens intäkter genom bland annat markförsäljning bedöms överstiga kommunens kostnader inom projektet.

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

Camilla Broo
Kommundirektör

Mats Hermansson
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

Tjänsteutlåtande, Gatukostnadsutredning för Glömsta 2:59 med flera (Lövstastigen) inom Glömsta kommundel
Bilaga 1. Gatukostnadsutredning för Glömsta 2:59 m.fl. (Lövstastigen) inom Glömsta kommundel, Huddinge kommun
Underbilaga 1. Granskningsredogörelse
Underbilaga 2. Fördelningsområde för gatukostnadsutredning
Underbilaga 3. Översiktskarta för detaljplan Lövstastigen
Underbilaga 4. Kostnadsunderlag och fördelningsgrund

Beslutet ska skickas till

Fastighetsägare inom planområdet för Lövstastigen

Huddinge kommun
Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge
Besök
Kommunalvägen 28
Tfn vxl: 08-535 300 00
huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se