



Datum
2022-10-12

Diarienummer
KS-2022/2622

Mark- och exploateringssektionen
Samhällsbyggnadsavdelningen
Kommunstyrelsens förvaltning

SAMRÅDSHANDLING

Gatukostnadsutredning

Karta över fördelningsområdet

Bilagor 1-4



Flygbild över fördelningsområdet

Utdrag ut Huddinge kommuns kartdatabas.

Copyright Huddinge kommun.

Gatukostnadsutredning för Rosenhill inom Fullersta kommundel, Huddinge kommun

Kommunstyrelsens förvaltning

Oktober 2022

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



SAMRÅDSHANDLING

Gatukostnadsutredning för Rosenhill inom Fullersta kommundel, Huddinge kommun

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.

1. Allmänna bestämmelser

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. Innan kommunen bygger om gatan ska kommunen besluta om att berörda fastighetsägare inom fördelningsområdet ska betala kostnaderna för dessa åtgärder. Slutligt beslut fattas av samhällsbyggnadsutskottet i enlighet med reglerna i 6 kap. plan- och bygglagen (nedan PBL) efter samråd och granskning. Beslutet omfattar avgränsning av det område som ska omfattas av fördelning, vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för fördelningen. När kommunen fattar beslut om uttag av gatukostnadsersättning beaktar kommunen det så kallade äganderättsskyddet/egendomsskyddet, se punkt 6 nedan.

Enligt 6 kap. 24–38 § PBL 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 förrätningskostnader för dessa ändamål. Förslaget till gatukostnadsutredningen för Rosenhill följer kommunens gatukostnadsreglemente HKF 3110.

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.



2. Fördelningsområde

Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som har nytta av föreslagna åtgärder och ska omfattas av gatukostnader. Omfattning och avgränsning av fördelningsområdet framgår av bilaga 1. 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.

Övriga fastigheter som planläggs som kvartersmark med bostadsbyggrätt inom fördelningsområdet bedöms få nytta, i varierande grad, av anläggningsåtgärderna som föreslås i kostnadsunderlaget. Kostnadsfördelningen framgår nedan under *Fördelningsgrund*.

Då den nya detaljplanen medger ökade byggrätter i hela området bedömer kommunen att det finns ett behov av att bygga ut gatan inom fördelningsområdet. Kommunen gör även bedömningen att de föreslagna åtgärderna som ingår i kostnadsunderlaget för gatukostnaden har en omfattning och ett utförande som inte överstiger vad som kan anses vara normalt med hänsyn till den användning som den nya detaljplanen medför.

3. Utbyggnad

För mer ingående information om anläggning och ombyggnation av Björnmossevägen, se detaljplanehandlingar för Rosenhill (KS-2015/252). Handlingarna finns att tillgå på huddinge.se/rosenhill.

Detaljplanehandlingar för Rosenhill kommer att redovisas i ett separat ärende till samhällsbyggnadsutskottet i samband med förnyad granskning. Det är planerat att ske kvartal 2 år 2023.

4. Kostnadsunderlag

I kostnadsunderlaget ingår kostnader som uppstår för kommunen till följd av att anläggningar på allmän plats inom området byggs om för att motsvara de krav på säkerhet och långsiktigt hållbara anläggningar som ställs i ett område med permanent villabebyggelse.

Kommunen har utrett vilka åtgärder som behövs för att vägnätet ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet.



Gatukostnaderna skall vara skäligen i förhållande till områdets behov av gator och andra allmänna platser. Det kostnadsunderlag som förekommer inom området omfattar:

- Entreprenadkostnader för anläggning och upprustning av gata med tillhörande anordningar
- 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

Bedömning av entreprenadkostnader för anläggning och upprustning av gata med tillhörande anordningar är utförd av kommunens anlitade projektörer utifrån framtagna ritningar och andra projekteringshandlingar. Byggherrekostnader samt kostnader för inlösen, intrång, tomtanläggningar och lantmäteriförrättningar har beräknats med schablonbelopp, värderingar utförda av kommunen och värderingar utförda av extern part.

Kostnadsunderlaget redovisas i bilaga 2.

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

Den preliminära kostnaden att fördela uppgår till sammanlagt 12 600 543 kr.

Kommunen har rätt att, enligt 6 kap. 27 § PBL, ta ut kostnader baserat på beräkningar av vad det erfarenhetsmässigt kostar att i motsvarande utförande anlägga eller förbättra gator och andra allmänna platser.

Beräkning för bestämmande av betalningsskyldighetens omfattning ska ske per den tidpunkt kommunstyrelsen kungjort förslag till kostnadsfördelning. 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.

5. Fördelningsgrund

En fastighet ska bära kostnaderna som uppstår till följd av att anläggningar på allmän plats inom fördelningsområdet byggs ut efter vilken nytta fastigheten kan anses ha i enlighet med kommunens gatukostnadsreglemente HKF 3110. 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 omfattningen av den enligt detaljplanen på fastigheterna medgivna bebyggelsen.

Kostnadsunderlaget delas med det sammanlagda andelstalet för fastigheterna inom fördelningsområdet. Följande andelstal ska tillämpas:

- a) Befintlig fastighet (fastighet för friliggande en- eller tvåbostadshus, parhus, radhus eller kedjehus), fastighet enligt den fastighetsindelning som föreligger vid tidpunkten för beslut om granskning av förslag till ny detaljplan för området, 0,5 andelar
- b) Tillkommande fastighet (fastighet för friliggande en- eller tvåbostadshus), fastighet som med stöd av detaljplanen kan bildas av del av befintlig fastighet eller av delar av befintliga fastigheter efter tidpunkten för beslut om granskning av förslag till ny detaljplan för området, 1 andel

Kategori	Antal	Andel	Andelar totalt	Per fastighet, Samråd
<i>Tillkommande fastigheter för småhusbebyggelse</i>	17	1,0	17	614 661 kr
<i>Befintliga fastigheter för småhusbebyggelse</i>	7	0,5	3,5	307 330 kr

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.

Del eller delar av befintliga fastigheter som med stöd av förslag till detaljplan för fördelningsområdet som ensam eller tillsammans med del eller delar av annan fastighet kan bilda tillkommande fastighet/fastigheter har påförts ytterligare andel i proportion till hur stor andel av sådan tillkommande fastighet alternativt sådana tillkommande fastigheter som fastigheten bedöms kunna bidra med. Då sådan tillkommande fastighet bildas förs betalningsskyldigheten för i denna fastighet ingående andel/andelar över från ursprungsfastigheten eller ursprungsfastigheterna till den tillkommande fastigheten.



6. Äganderättsskyddet/Egendomsskyddet

Var och ens egendom är skyddad enligt nationell och internationell rätt. Skyddet är dock inte absolut. När det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen, kan en fastighetsägare krävas avstå sin fastighet eller tåla att det allmänna inskränker fastighetsägarens användning av sin fastighet. Att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare syftar till att säkerställa den kommunala budgeten, vilket är ett angeläget allmänt intresse.

Huddinge kommuns utgångspunkt är att en fastighetsägare enbart ska betala för så kallade gatukostnader, om fastighetsägaren har tillförts nytta av åtgärden och då enbart i den utsträckning som står i proportion till nyttan i enlighet med gatukostnadsreglemente HKF 3110 för Huddinge kommun. Ägare till fastigheter som kan avstyckas eller genomgå fastighetsreglering som kan jämföras med en avstyckning ska inte betala för än beslut om fastighetsbildning registrerats i fastighetsregistret (dock senast inom nio år från godkänd slutbesiktning om inte avstyckning eller fastighetsreglering som kan jämföras med fastighetsbildning skett inom denna tidsperiod).

Huddinge kommun bedömer att den bebyggelse som medges enligt ny detaljplan för Rosenhill ställer krav på utbyggnad av gatunätet och de fastigheter som åsatts andelstal inom fördelningsområdet får därför anses ha nytta av anläggningarna. Fastigheterna bär kostnad efter vilken nytta de förväntas ha av anläggningsåtgärderna. Kommunen bedömer att den kostnad som varje fastighet ska bära är lägre än och står i proportion till den sammantagna nytta och värdeökning som respektive fastighet förväntas ha och få. Kostnaderna hänförs 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. Det föreslagna uttaget av gatukostnadsersättning bedömer kommunen som förenligt med äganderättsskyddet/egendomsskyddet.

7. Betalningsskyldighets inträde, debitering, uppräknings av gatukostnad

Betalningsskyldigheten inträder vid slutbesiktning när den anläggning som betalning avser kan användas för fastigheten på avsett sätt enligt 6 kap. 34 § PBL. Betalning ska ske när kommunen begär det enligt 6 kap. 35 § PBL. Fastighetsägarers betalningsskyldighet vid ägarbyte regleras i 6 kap. 38 § PBL.

Efter att Björnmossevägen har byggts ut ska samtliga kostnader som ingår i kostnadsunderlaget sammanställas. Ägare av befintlig fastighet liksom ägare till tillkommande fastighet som bildats före slutbesiktningen debiteras gatukostnaden efter slutbesiktningen. Gatukostnaden räknas här upp med konsumentprisindex (1980=100) fastställda tal (nedan KPI) från och med tidpunkten då kommunstyrelsen kungjort förslag till kostnadsfördelning fram till slutbesiktningen.



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. Gatukostnaden ska i så fall räknas upp med KPI från och med tidpunkten då kommunstyrelsen kungjort förslag till kostnadsfördelning fram till det förflutit nio år från slutbesiktningen.

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 i fastighetsregistret. Gatukostnaden ska i så fall räknas upp med KPI från och med tidpunkten då kommunstyrelsen kungjort förslag till kostnadsfördelning fram till dess beslut om fastighetsbildning registrerats.

I övrigt ska erläggande av gatukostnad följa principerna för debitering i gatukostnadsreglemente för Huddinge Kommun, HKF 3110, 9-11 §.

8. Fortsatt handläggning

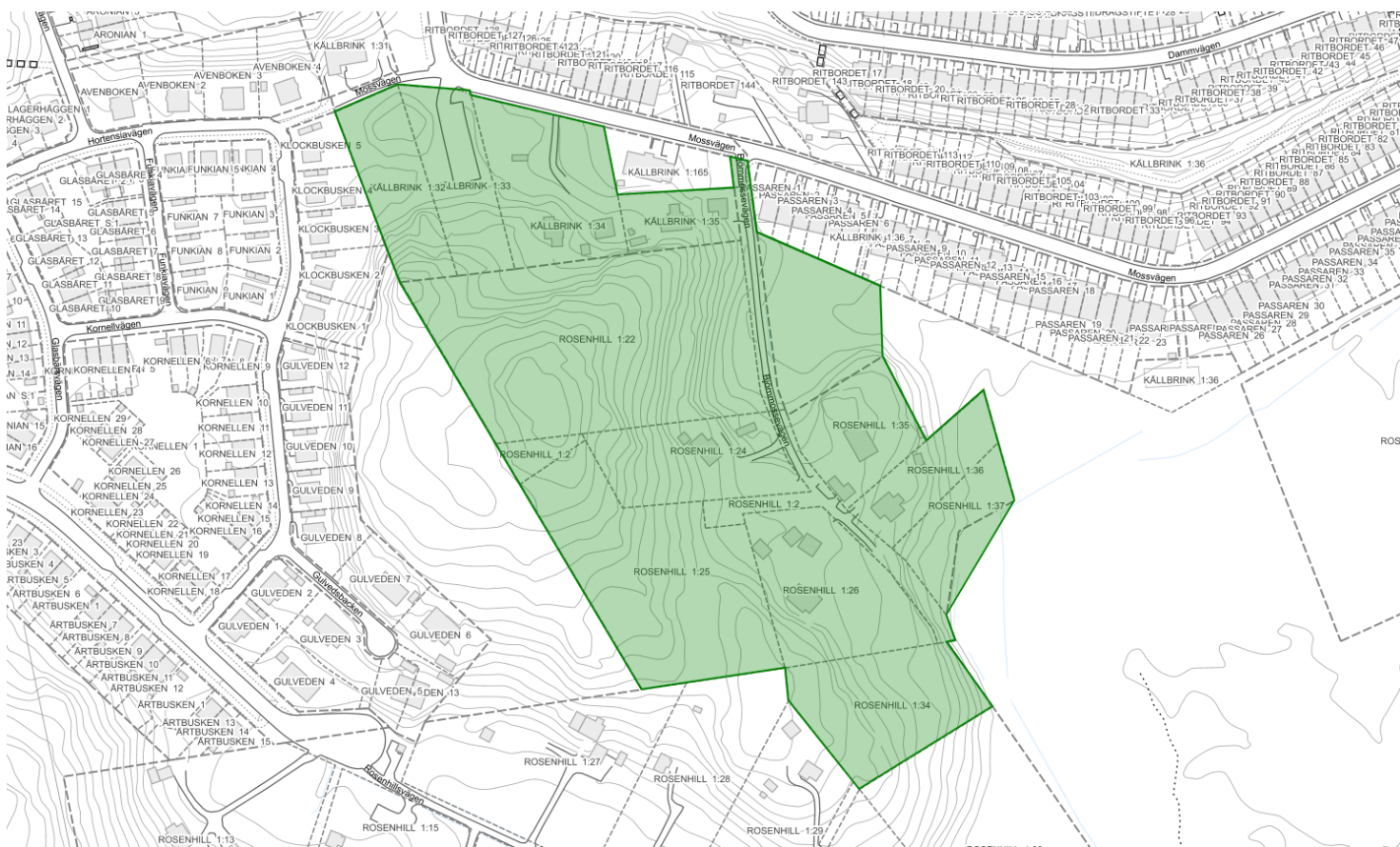
Berörda fastighetsägare kan under tiden för samråd lämna synpunkter. Dessa sammanställs i en samrådsredogörelse. Därefter upprättar kommunstyrelsens förvaltning ett förslag till gatukostnadsuttag, med hänsyn till inkomna synpunkter och eventuella förändringar i detaljplanen och gatukostnadsutredningen. Förslaget tillsammans med samrådsredogörelsen ställs sedan ut i minst tre veckor för granskning, där fastighetsägare återigen kan lämna synpunkter. 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 i Huddinge kommun.

Mark- och exploateringssektionen
Lucas Sandberg
Exploateringsingenjör

Bilagor

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

Bilaga 1



Fördelningsområde för gatukostnadsutredning Rosenhill, Huddinge kommun



Bilaga 2

Gata	Gatutyp	Gatustandard	Vägområde (bredd)	Längd
Björnmossevägen	Lokalgata utan gångbana	L3	7 m	280 m

Kostnadspost	Summa
<i>Entreprenadkostnader</i>	8 344 873 kr
<i>Byggherrekostnader</i> (projektering, projekt- och byggledning samt byggherreadministration)	1 683 000 kr
<i>Inlösenkostnader samt intrångsersättningar</i>	1 834 420 kr
<i>Ersättningskostnader tomtanläggningar</i>	91 000 kr
<i>Förrättningskostnader</i>	647 250 kr
Totalsumma att fördela	12 600 543 kr

Fördelning för nya och befintliga fastigheter

	Antal	Andel	Delar totalt	Per fastighet	Totalt
Nyttillkomna fastigheter	17	1,00	17	614 661 kr	10 449 231 kr
Befintliga fastigheter	7	0,50	3,5	307 330 kr	2 151 312 kr
Summa	24		20,5		12 600 543 kr

Kalkyl för kostnadsunderlag och fördelningsgrund



Bilaga 3

Fastighetsnamn	Kategori	Andelstal	Prel gatukostnad efter slutbesiktning (om fastighetsbildning ej skett)	Prel gatukostnad efter 9 år från slutbesiktning (om fastighetsbildning ej skett)	Kommentar
Källbrink 1:34	Småhus	0			
Källbrink 1:34 (ny)	Styckningslott	1		614 661 kr	
Källbrink 1:34 (ny)	Styckningslott	1		614 661 kr	
Källbrink 1:34 (ny)	Styckningslott	1		614 661 kr	
Källbrink 1:35	Småhus	0,5	307 330 kr		
Källbrink 1:35 + Rosenhill 1:22 (ny)	Styckningslott	1		614 661 kr	0,32 andelar från Källbrink 1:35, 0,68 från Rosenhill 1:22
Rosenhill 1:22 (ny)	Styckningslott	1		614 661 kr	
Rosenhill 1:22 (ny)	Styckningslott	1		614 661 kr	
Rosenhill 1:24	Småhus	0,5	307 330 kr		
Rosenhill 1:24 (ny)	Styckningslott	1		614 661 kr	
Rosenhill 1:26	Småhus	0,5	307 330 kr		
Rosenhill 1:26 (ny)	Styckningslott	1		614 661 kr	
Rosenhill 1:26 (ny)	Styckningslott	1		614 661 kr	
Rosenhill 1:26 (ny)	Styckningslott	1		614 661 kr	
Rosenhill 1:34	Småhus	0,5	307 330 kr		
Rosenhill 1:34 (ny)	Styckningslott	1		614 661 kr	
Rosenhill 1:34 (ny)	Styckningslott	1		614 661 kr	
Rosenhill 1:34 (ny)	Styckningslott	1		614 661 kr	
Rosenhill 1:37	Småhus	0,5	307 330 kr		
Rosenhill 1:37 + Rosenhill 1:36 + Källbrink 1:1 (ny)	Styckningslott	1		614 661 kr	0,13 andelar från Källbrink 1:1, 0,42 andelar från Rosenhill 1:37, 0,45 andelar från Rosenhill 1:36
Rosenhill 1:36	Småhus	0,5	307 330 kr		
Rosenhill 1:35	Småhus	0,5	307 330 kr		
Rosenhill 1:35 + Källbrink 1:1 (ny)	Styckningslott	1		614 661 kr	0,61 andelar från Rosenhill 1:35, 0,39 andelar från Källbrink 1:1



Rosenhill 1:35 + Källbrink 1:1 (ny)	Styckningslott	1	614 661 kr	0,94 andelar från Rosenhill 1:35, 0,06 andelar från Källbrink 1:1
Källbrink 1:1 (ny)	Styckningslott	1	614 661 kr	
20,5				

Sammanställning		Prel gatukostnad efter slutbesiktning (om fastighetsbildning ej skett)	Prel gatukostnad efter 9 år från slutbesiktning (om fastighetsbildning ej skett)	Kommentar
Källbrink 1:34	3		1 843 982 kr	
Källbrink 1:35	0,82	307 330 kr	196 691 kr	Andelar: 0,5+0,32
Rosenhill 1:22	2,68		1 647 291 kr	Andelar: 0,68+2
Rosenhill 1:24	1,5	307 330 kr	614 661 kr	
Rosenhill 1:26	3,5	307 330 kr	1 843 982 kr	
Rosenhill 1:34	3,5	307 330 kr	1 843 982 kr	
Rosenhill 1:37	0,92	307 330 kr	258 157 kr	Andelar: 0,5+0,42
Rosenhill 1:36	0,95	307 330 kr	276 597 kr	Andelar: 0,5+0,45
Rosenhill 1:35	2,05	307 330 kr	952 724 kr	Andelar: 0,61+0,94+0,5
Källbrink 1:1	1,58		971 164 kr	Andelar: 1+0,13+0,39+0,06
20,5				
		2 151 312 kr	10 449 231 kr	

Fördelning av andelstal per fastighet



Bilaga 4



Illustrationskarta för detaljplan Rosenhill