



Handläggare
Lucas Sandberg
lucas.sandberg@huddinge.se

Samhällsbyggnadsutskottet

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

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottets beslut

Gatukostnadsutredningen för Glömsta 2:59 m.fl. (Lövstastigen) inom kommundelen Glömsta sänds ut på samråd enligt bilaga till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 4 oktober 2023.

Sammanfattning

Huddinge kommun tar fram ett förslag till en ny detaljplan för Lövstastigen. Gatukostnadsutredningen kommer att sändas ut på samråd parallellt med planförslaget. Sakägare kan under tiden för samråd lämna synpunkter. 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 gatunät samt utbyggnad av vatten- och avloppsledningsnät.

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

Principerna för gatukostnadsuttag i Huddinge kommun anges i gatukostnadsreglementet HKF 3110 (nedan gatukostnadsreglementet) antaget den 14 december 2020 av kommunfullmäktige och är gällande där inte annat anges i föreliggande gatukostnadsutredning. Kommunen har utrett och upprättat förslag till samråd om gatukostnadsuttag för Lövstastigen enligt gatukostnadsreglementet med undantag för 8 § punkt 2c.

Den preliminära kostnaden att fördela uppgår till sammanlagt cirka 65 miljoner kronor. Av denna summa föreslås cirka fyra miljoner kronor finansieras genom gatukostnadsuttag av fastigheterna inom fördelningsområdet. Cirka 49 miljoner kronor fördelas mellan planområdets resterande tre stora fastighetsägare; Hydroscand Fastighets AB, Bonava Sverige och kommunen. Kostnaden regleras genom avtal. Cirka 12 miljoner kronor avser anläggningar som delvis är till nytta

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



för boende utanför planområdet och som därför jämkas för fastigheterna inom fördelningsområdet. Jämkning föreslås eftersom dessa anläggningar har en högre standard än vad som krävs för områdets behov.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund



Flygbild över förslag till planområde

Huddinge kommun tar fram ett förslag till en ny detaljplan med tillhörande gatukostnadsutredning för Lövstastigen. Gatukostnadsutredningen kommer att sändas ut på samråd parallellt med planförslaget. Sakägare kan under tiden för samråd lämna synpunkter. 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 gårds 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. Intentionsavtal (KS-2020/1724) har tecknats med Hydroscand Fastighets AB och Bonava Sverige AB i samband med planuppdrag.



Detaljplan

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar till permanentbostäder vid Lövestastigen i Glömsta. Vidare är syftet också att möjliggöra för tillägg med kompletteringsbebyggelse (gruppbebyggda småhus) i form av nya bostäder i omgivningarna kring Lövestastigen. 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. Som del av detaljplanearbetet förutsätts utbyggnad av nya kommunala gator och vatten- och avlopp i området.

De nya bostäderna kommer att ha närhet till natur, park, förskola och skola. Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft planeras det kommunala vatten- och avlopps nätet byggas ut i samband med att lokalgatorna byggs ut och byggs om. Nya vatten- och avloppsledningar kommer att anslutas till befintligt vatten- och avlopps nät som angränsar till planområdet.

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 Lövestastigen.

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 kommunfullmäktige att besluta om detta då ett avsteg från gatukostnadsreglementet föreslås. Beslutet omfattar avgränsningen för det område inom vilket fördelning av gatukostnader ska ske (nedan fördelningsområdet), kostnader som skall fördelas (nedan kostnadsunderlaget) och grunderna för fördelning av dessa kostnader (nedan fördelningsgrunden).

Kommunen har utrett och upprättat förslag om gatukostnadsuttag för Lövestastigen enligt gatukostnadsreglementet med undantag för § 8 punkt 2c som avser andelstal för tillkommande fastighet för förskola. Andelstalet har satts till 0,2 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 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.



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.

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.

Den preliminära kostnaden att fördela uppgår till cirka 65 miljoner kronor. Av denna summa föreslås cirka fyra 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 kostnad för utbyggnad av allmän plats inom planområdet, se bilaga 2 till gatukostnadsutredning.

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 tolv 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, i övrigt följer tillämpningen av andelstal gatukostnadsreglementets principer.

Befintliga fastigheter inom fördelningsområdet beräknas betala cirka 291 000 kronor per fastighet, se bilaga 3 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 §).

Sakägare 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 sakägare återigen kan lämna synpunkter. Förslaget kommer att kungöras innan granskningstiden påbörjas. Granskning av gatukostnadsutredningen är planerad att



ske under kvartal 4 år 2024. Efter granskning skriver kommunstyrelsens förvaltning ett slutligt förslag till gatukostnadsuttag. Förslaget ska därefter fastställas av kommunfullmäktige i Huddinge kommun.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det föreligger ett behov av att bygga ut och bygga om gatunätet inom 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 2c, 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 behandlas i det separata planärendet, KS-2020/945.

Avslutningsvis gör kommunstyrelsens förvaltning bedömningen att föreslaget gatukostnadsuttag är förenligt med egendomsskyddet.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Den preliminära beräknade kostnaden att fördela uppgår till cirka 65 miljoner kronor. Av denna summa föreslås cirka fyra miljoner kronor att belasta fastigheterna inom fördelningsområdet. För fastighetsägarna inom fördelningsområdet ska beräknad kostnad ligga till grund för uttag av gatukostnadsavgift. 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 kommer att bekostas av planområdets resterande tre stora markägare. Med dessa exploatörer ska genomförandeavtal tecknas för att reglera deras kostnad för utbyggnad av allmän plats inom planområdet.

För kommunen bedöms genomförandet av allmän platsmark innebära en nettoinvestering om cirka 12 miljoner kronor. Nettoinvesteringen avser de kostnader som ska jämkas för de anläggningar som helt eller delvis är till förmån för fastigheter utanför planområdet. Sammantaget bedöms dock projektnettot generera en intäkt till kommunen på cirka 7 miljoner kronor då kommunens intäkter genom bland annat markförsäljning bedöms överstiga kostnaderna ovan.

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

Bilaga

Gatukostnadsutredning för Lövstastigen inom Glömsta kommundel, Huddinge kommun, med därtill hörande bilagor enligt följande:

- Bilaga 1 till gatukostnadsutredning - Fördelningsområde för gatukostnadsutredning Lövstastigen, Huddinge kommun
- Bilaga 2 till gatukostnadsutredning - Kalkyl för kostnadsunderlag och fördelningsgrund
- Bilaga 3 till gatukostnadsutredning - Fördelning av andelstal per fastighet
- Bilaga 4 till gatukostnadsutredning - Illustrationskarta för detaljplan Lövstastigen

Beslutet delges

Fastighetsägare inom planområdet för Lövstastigen