



Datum
2023-02-15

Diarienummer
KS-2022/2622

Handläggare
Lucas Sandberg
lucas.sandberg@huddinge.se

Mottagare

Gatukostnadsutredning för Rosenhill inom Fullersta kommundel, Huddinge kommun

Förslag till beslut

Samhällsbyggnadsutskottets beslut

Gatukostnadsutredningen för Rosenhill inom kommundelen Fullersta sänds ut på granskning enligt bilaga till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 2023-02-15.

Sammanfattning

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, om- och utbyggnad av lokalgatan Björnmossevägen samt utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

Huddinge kommun avser att bygga om och bygga ut gatan Björnmossevägen med tillhörande anordningar samt ordna med andra allmänna platser som stadigvarande behövs inom planområdet där kommunen är huvudman i enlighet med den nya detaljplanen för Rosenhill.

För att finansiera kostnaderna som omfattar dessa åtgärder tillämpar Huddinge kommun beslutat gatukostnadsreglemente HKF 3110 för bestämmandet av gatukostnadsersättning.

Den preliminära utbyggnadskostnaden är beräknad till sammanlagt cirka 12,6 miljoner kronor. Kostnader för park- och landskapsåtgärder intill Mossvägen är inte inkluderat i utbyggnadskostnaden och kommer att bäras av kommunen.

Tillkommande fastigheter för småhusbebyggelse beräknas att behöva betala cirka 615 tusen kronor per fastighet. Befintliga fastigheter för småhusbebyggelse beräknas att behöva betala cirka 307 tusen kronor per fastighet.

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 Huddinge

Besök
Kommunalvägen 28

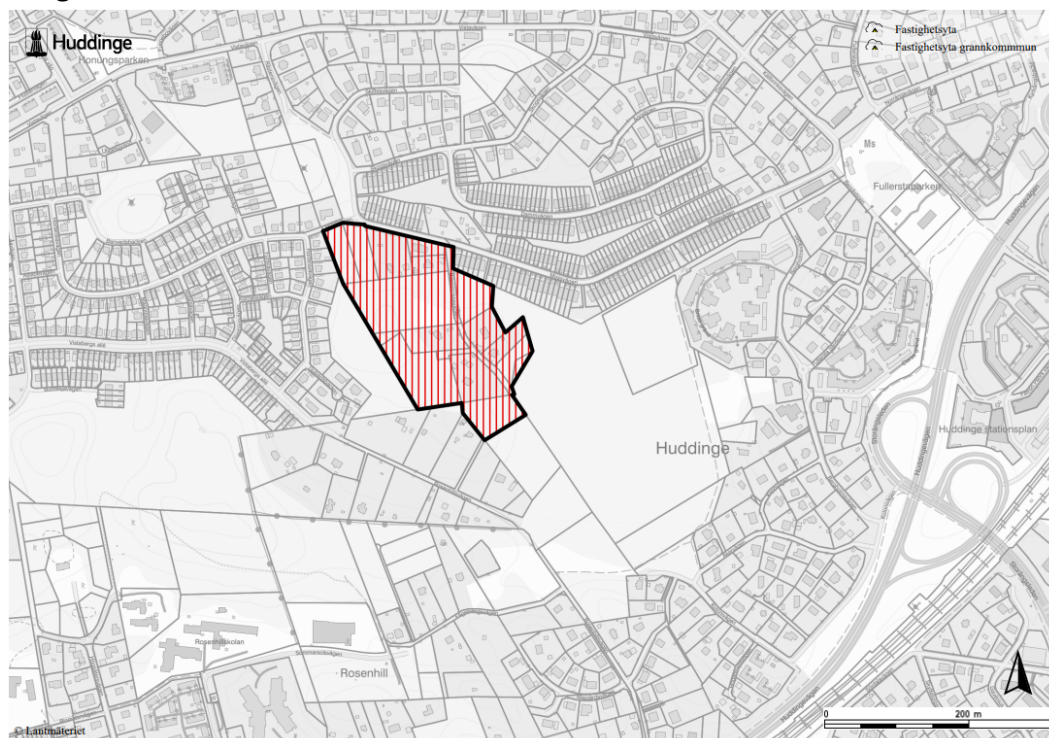
Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se



Beskrivning av ärendet

Bakgrund



Figur 1 - Planområdets preliminära avgränsning markerad i röd skraffering

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, om- och utbyggnad av lokalgatan samt utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

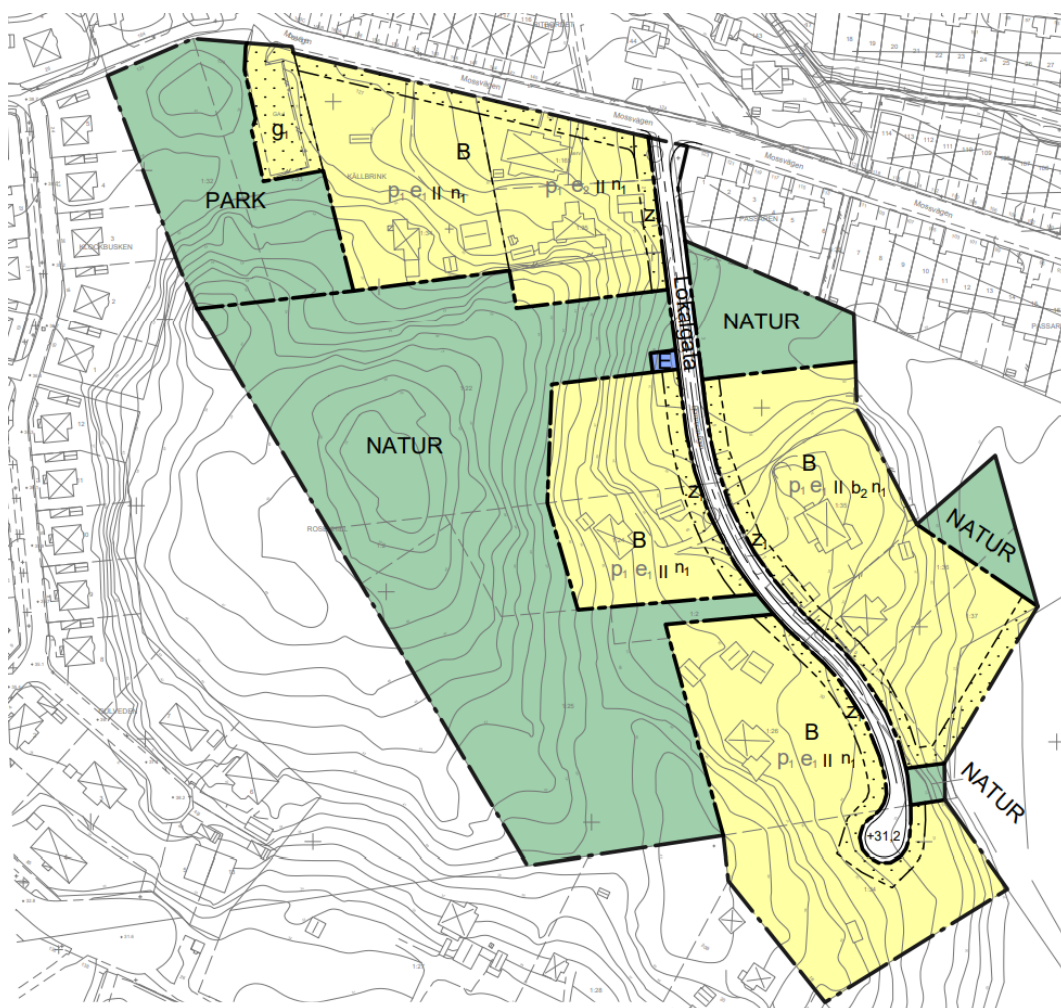
Planområdet ligger cirka en kilometer väster om Huddinge centrum och omfattar cirka fyra hektar. Området angränsar i norr till Mossvägen och i söder till natur samt två bostadsfastigheter. I väster angränsar planområdet till natur samt fyra bostadsfastigheter och i öster till natur samt radhusbebyggelse.

Ett planprogram upprättades i september 2012 och kommunstyrelsen beslutade om planuppdraget den 15 december 2014. Plansamråd skedde under maj-juli 2017 och granskning under mars-april 2019. Länsstyrelsen påpekade i sitt granskningsyttrande om risk för sulfidhaltigt berg. Projektets ekonomi och osäkerheten kring hantering av sulfidberg bidrog till att planarbetet pausades i november 2019. Projektet bedömdes inte vara ekonomiskt genomförbart. Kommunstyrelsen beslöt den 6 maj 2020 att planarbete fick fortsätta men att planområdet skulle minskas till att omfatta området kring Björnmossevägen enligt figur 1. Mellan den 5 – 23 december 2022 har gatukostnadsutredningen funnits utställd för samråd där fördelningsområdet för gatukostnad varit avgränsat till områdena runt Björnmossevägen i enlighet med kommunstyrelsens beslut den 6 maj 2020.



Detaljplan

Planen syftar till att möjliggöra en mindre förtätning och ny exploatering i form av friliggande småhus, uppförande av en lekpark, om- och utbyggnad av lokalgatan samt utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Förslaget innehåller cirka 26 fastigheter för småhusbebyggelse.



Figur 2 – Plankarta, granskningshandling II

Området är glesbebyggt med villor och planförslaget medger en mindre förtätning genom att flertalet befintliga fastigheter får avstyckas och bilda nya småhusfastigheter. Inom planområdet finns en lummig vegetation med ett antal stora uppvuxna träd som utgör ett fint tillskott till den framtida boendemiljön.

De nya bostäderna detaljplanen möjliggör kommer att ha närhet till såväl natur, park som skolor och kollektivtrafik. Detaljplanen medger att bostäderna byggs som småhus. Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft planeras det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet byggas ut i samband med att Björnmossevägen byggs ut och byggs om. Nya vatten- och avloppsledning kommer att anslutas till befintligt vatten- och avloppsledningsnät i Mossvägen.



Datum
2023-02-15

Diarienummer
KS-2022/2622

Gatukostnadsutredning

Huddinge kommun avser att bygga om och bygga ut gatan Björnmossevägen med tillhörande anordningar samt ordna med andra allmänna platser som stadigvarande behövs inom planområdet där kommunen är huvudman i enlighet med den nya detaljplanen för Rosenhill. I enlighet med gällande gatukostnadsreglemente HKF 3110 ska kommunen besluta om gatukostnadsuttag som omfattar kostnaderna för dessa åtgärder. När kommunen fattar beslut om uttag av gatukostnadsersättning beaktar kommunen det så kallade äganderättsskyddet/egendomsskyddet. Att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare syftar till att säkerställa finansiering från de fastighetsägare som kan tillgodogöra sig nyttan av åtgärderna. Det görs med anledning av att skattekollektivet och den kommunala budgeten inte ska belastas med sådana åtgärder, vilket ses som ett angeläget allmänt intresse. Slutligt beslut fattas i enlighet med reglerna i 6 kap. plan- och bygglagen av samhällsbyggnadsutskottet på delegation av kommunstyrelsen efter samråd och granskning. Beslutet omfattar avgränsning av det område som ska omfattas av fördelning, vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för fördelningen.

Enligt plan- och bygglagen, 6 kap. 24–38 §, 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 den 14 december 2020 av kommunfullmäktige. Gatukostnadsuttaget ska täcka kommunens entreprenadkostnader för anläggning och upprustning av gata med tillhörande anordningar, byggherrekostnader, kostnader för inlösen av mark, inträngsersättning, ersättning för tomtanläggningar samt förrättningskostnader för dessa ändamål.

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.

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, framför allt med anledning av att fastigheten har angöring mot befintlig kommunal gata utanför fördelningsområdet.

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



Datum
2023-02-15

Diarienummer
KS-2022/2622

- Inlösenkostnader för allmän platsmark för gatumark och naturmark samt intrångsersättningar
- Ersättningskostnader för tomtanläggningar
- Förrättningskostnader för fastighetsbildning, särskild gränsutmärkning och fastighetsbestämning

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

Preliminär totalsumma att fördela uppgår till sammanlagt 12,6 miljoner kronor.

Fördelningsgrunden baseras på principen att kostnadsunderlaget ska fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund.

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.

För övriga småhusfastigheter ges befintliga fastigheter andelstal 0,5 och tillkommande fastigheter 1,0. Totalt finns 7 befintliga och 17 tillkommande fastigheter som omfattas av gatukostnaden.

Tillkommande fastigheter för småhusbebyggelse beräknas att behöva betala 615 tusen kronor per fastighet. Befintliga fastigheter för småhusbebyggelse beräknas att behöva betala 307 tusen kronor per fastighet.

Fastigheterna bär kostnad efter vilken nytta de förväntas ha av anläggningsåtgärderna. Kostnaderna hänför sig till nytta som fastighetsägare kan tillgodogöra sig i samband med att anläggningarna och anordningarna kan användas på avsett sätt eller då den nya detaljplanen vunnit laga kraft.

Betalningsskyldigheten inträder vid slutbesiktning när den anläggning som betalning avser kan användas för fastigheten på avsett sätt enligt plan- och bygglagen, 6 kap. 34 §.

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.

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.

Under samrådet för gatukostnadsutredningen som genomfördes mellan den 5–23 december 2022 framfördes ett antal yttranden vilka har sammanställts i en samrådsredogörelse. Berörda fastighetsägare kan under tiden för granskning



Datum
2023-02-15

Diarienummer
KS-2022/2622

återigen lämna synpunkter. Dessa sammanställs i en granskningsredogörelse. Därefter upprättar kommunstyrelsens förvaltning ett slutligt förslag till gatukostnadsuttag, med hänsyn till inkomna synpunkter och eventuella förändringar i detaljplanen. Förslaget ska fastställas av samhällsbyggnadsutskottet i Huddinge kommun.

Förvaltningens synpunkter

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det föreligger ett behov av att bygga ut och bygga om Björnmossevägen eftersom den nya detaljplanen medger ökade och nya byggrätter i hela planområdet.

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att ett uttag av gatukostnadsersättning enligt principerna i gatukostnadsutredningen är i enlighet med gatukostnadsreglemente HKF 3110 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-2015/252.

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att föreslaget uttag av gatukostnadsersättning är förenligt med äganderättsskyddet/egendomsskyddet.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

De preliminära kostnaderna i kostnadsunderlaget uppgår till 12,6 miljoner kronor. Kostnaderna kommer att uppstå till följd av att gatan Björnmossevägen med tillhörande anordningar byggs om och byggs ut samt att andra allmänna platser ordnas som stadigvarande behövs inom planområdet där kommunen är huvudman i enlighet med den nya detaljplanen för Rosenhill.

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 ska de beräknade kostnaderna ligga till grund för betalningsskyldigheten och kommunen bära merkostnaden.

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



Datum
2023-02-15

Diarienummer
KS-2022/2622

Camilla Broo
Kommundirektör

David Grind
Tillförordnad Samhällsbyggnadsdirektör

Bilaga

Gatukostnadsutredning för Rosenhill inom Fullersta kommundel, Huddinge kommun, med därtill hörande bilagor enligt följande:

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

Beslutet delges

Fastighetsägare inom planområdet för Rosenhill