

Kommunstyrelseförvaltningen  
Mark- och exploateringsenheten  
Kaj Brantemark

## **FÖRSLAG TILL GATUKOSTNADSUTREDNING**

### **Kolartorp 3, Åsvägen - Bergknallevägen m fl**

2015-04-01

#### **INLEDNING**

Rubricerade förslag till gatukostnadsutredning har, parallellt med förslag till detaljplan för området, varit föremål för samråd under perioden 2014-02-07 - 2014-03-21. Inkomna skriftliga synpunkter redovisas i separat samrådsredogörelse.

Vidare har förslaget varit utställt för granskning under perioden 2014-11-17 – 2014-12-08. Inkomna skriftliga synpunkter redovisas i separat granskningsredogörelse.

#### **Förslaget till detaljplan**

Detta förslag till gatukostnadsutredning bygger på förslag till detaljplan för Kolartorp 3 Åsvägen - Bergknallevägen m fl (SBN Plan 2007.76).

Detaljplaneförslaget omfattar ett område om ca 11 ha i den nordvästra delen av kommunen, 1,5 km från Handen, benämnt Kolartorp 3. Planförslaget syftar till att, i enlighet med tidigare upprättat program, skapa möjligheter till förtätning av bostäder, bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt att förbättra vägstandarden inom området. I detaljplanen föreslås kommunalt huvudmannaskap, vilket innebär att Haninge kommun tar ansvar för utbyggnad samt framtida drift av gator och andra allmänna platser inom detaljplaneområdet.

Planområdet, som det ser ut idag, innehåller ca 30 stycken fastigheter av varierande storlek. Av dessa är 17 bebyggda (16 fastigheter med taxerat byggnadsvärde, samt en med bygglov/byggrätt enligt gällande detaljplan). Med planförslaget ges möjlighet till viss förtätning i form av utökade byggrätter samt nybildning av fastigheter. Detaljplaneförslaget medger totalt 62 bostäder i form av friliggande enbostadshus, kedje-/parhus samt radhus.

## Allmänt om gatukostnader

Kommunalt huvudmannaskap inom ett detaljplaneområde innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av gator och andra allmänna anläggningar inom området. Som huvudman har kommunen, enligt 6 kap 24 § plan- och bygglagen (PBL, 2010:900), rätt att ta ut anläggnings- och förbättringskostnaderna för gatorna som föreslås i detaljplanen. Kostnaderna betalas av ägarna till de berörda fastigheterna inom området. Även kostnader för anknytande åtgärder, så som belysning, markinlösen, fastighetsbildning, administration, projektering m.m. ingår i dessa kostnader, som kallas gatukostnader.

Kostnaderna ska fördelas mellan ägarna till de berörda fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Oskäligt höga ersättningar eller ersättningar för åtgärder som överstiger en normalstandard ska jämkas. Det är kommunen som beslutar om avgränsningen av det område inom vilken fördelningen ska ske, vilka kostnader som ska fördelas samt hur fördelningsgrunden ska se ut.

Till grund för de gatukostnader som fastighetsägarna ska betala till kommunen ligger kommunens Gatukostnadspolicy, beslutad 2013-04-08. Policyn anger att kostnaderna i gatukostnadsutredningen är preliminära och fastställs då anläggningen slutbesiktigats. Det beräknade beloppet, från beslutad gatukostnadsutredningen, räknas då upp med SCB:s entreprenadindex och debiteras fastighetsägarna. Detta leder till att det beräknade beloppet, uppräknat med entreprenadindex, utgör ett takbelopp vid faktureringstillfället. Skulle de faktiska kostnaderna för utbyggnaden understiga de beräknade gatukostnaderna, tas de faktiska kostnaderna ut istället.

Beslut om uttag av gatukostnader fattas av kommunstyrelsen. Före sådant beslut ska utredning i frågan ske samt ett förslag till gatukostnadsutredning tas fram. Förslaget till gatukostnadsutredning ska, i likhet med förslaget till detaljplan, ut på samråd. Sakägare och andra berörda av förslaget har då tillfälle att framföra sina synpunkter. Samrådet ska sedan, i likhet med samråd för detaljplanen, redovisas i en samrådsredogörelse. Efter samrådet ska förslaget till gatukostnadsutredning även ställas ut under minst 3 veckor, under vilken tid det finns ett andra tillfälle att yttra sig över gatukostnadsförslaget. Därpå beslutar kommunstyrelsen i ärendet.

Skyldighet för fastighetsägarna att betala gatukostnaderna infaller först när gatorna och de andra allmänna anläggningarna är färdigställda och kan användas för avsett ändamål samt då kommunen utfärdat faktura. Det är ägaren av fastigheten vid utfärdandet av fakturan som är betalningsskyldig gentemot kommunen.

## **Gatukostnadsutredningens innehåll**

Ett förslag till gatukostnadsutredning ska redovisa:

1. Fördelningsområde: avgränsningen av det geografiska område inom vilket fördelningen av kostnaderna ska ske. Ägarna till fastigheterna belägna inom detta område är de som kommer debiteras gatukostnader.

2. Kostnadsunderlag: de beräknade, preliminära, kostnaderna för anläggande samt förbättring av gator och andra allmänna anläggningar som ska fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet.

3. Fördelningsgrund: grunderna för fördelningen av kostnaderna mellan fastighetsägarna inom området. Fördelningen görs efter andelstal.

## **FÖRDELNING SOMRÅDE**

I huvudsak föreslås detaljplaneområdet utgöra fördelningsområdet för uttagande av gatukostnader. Det finns dock vissa fastigheter som föreslås tas ur fördelningsområdet. Dessa fastigheter samt motiveringen redovisas nedan.

Inom detaljplaneområdet finns fastigheterna Kolartorp 7:1 och marksamfälligheten Söderby S:45, som inte bedöms ha någon direkt nytta av planen då dessa i huvudsak är utlagda såsom allmän platsmark och inte tilldelas någon hel byggrätt eller styckningsmöjlighet. Dessa två enheter föreslås tas ur fördelningsområdet och därmed inte belastas av gatukostnader.

Kolartorp 1:8 är endast berörd av detaljplanen inom en mindre del, planlagd för del av gemensamhetsanläggning inom kvartersmark. Fastigheten bedöms inte ha någon nytta av planen och föreslås tas ur fördelningsområdet.

Därutöver föreslås fastigheten Kolartorp 1:198 tas ur fördelningsområdet och därmed inte belastas av gatukostnader. Fastigheten är sedan tidigare planlagd och bebyggd. Fastigheten har även sin befintliga utfart till en kommunal gata som inte ingår i fördelningsområdet. Fastigheten är endast med i detaljplanen för att den befintliga byggnaden idag är belägen i gränsen mellan två befintliga detaljplaner. Fastigheten bedöms inte ha nämnvärd nytta av planen och utbyggnaden av de kommunala anläggningarna.

Övriga fastigheter, både befintliga och nytillkommande, som är belägna inom det redovisade fördelningsområdet föreslås ingå i detta förslag till gatukostnadsutredning och således belastas med gatukostnader.

Observera att flera av de i fördelningsområdet ingående fastigheterna i detaljplanen föreslås få möjlighet att avstycka till två eller flera fastigheter och således tilldelas flera byggrätter samt därigenom fler andelar av gatukostnaden.

Alla fastigheter inom fördelningsområdet, både befintliga samt avstyckningsmöjligheterna, redovisas på bifogad kartbilaga, bilaga 1.

## KOSTNADSUNDERLAG

### **Anläggningskostnader för gator och övriga allmänna anläggningar**

De olika gatorna samt övriga allmänna anläggningar som föreslås ingå i kostnadsunderlaget redovisas nedan:

#### Lokalgator

Inom detaljplaneområdet finns idag ett antal befintliga vägar som i förslaget till detaljplan för Kolartorp etapp 3 planeras användas så långt som möjligt. I detaljplaneförslaget föreslås dock en delvis ny sträckning av framförallt Sippvägen.

För lokalgator är principen att fastighetsägarna betalar hela kostnaden. Vad gäller gång- och cykelvägar är principen att fastighetsägarna betalar hela kostnaden för dessa om de är av normalstandard. Om standarden är högre än områdets enskilda behov betalar kommunen en andel motsvarande den överskjutande standarden.

Lokalgatorna inom planområdet kommer att asfalteras till en körbanebredd om 4,5 m. Gatorna kommer att förses med gatubelysning av standardtyp. Dagvattenhanteringen på vägbanan planeras ske genom öppna/krossfyllda diken eller med konventionella dagvattenbrunnar, beroende på vilken teknik som passar respektive gatusträcka. Vissa höjdjusteringar av befintliga gator kan komma att ske, för att förbättra gatans profil. Kommunen utför anpassning av befintliga huvudinfarter till enskilda fastigheter vid gatuutbyggnaden.

#### *Befintliga*

- De fyra befintliga vägarna Sippvägen, Åsvägen, Bergknallevägen och Linnévägen planeras att byggas om och utgöra lokalgator inom området.

#### *Nyttillkommande*

- Längs Sippvägen, mellan Kolartorpsvägen och Åsvägen, planeras en gångbana ca 100 m lång och 2,25 m bred.

- Sippvägen förlängs norrut i en båge och ansluter mot den befintliga delen av Sippvägen som grenar ut från Bergknallevägen. Anslutningen mellan Bergknallevägen och Sippvägen kommer endast att vara öppen för gång- och cykeltrafik. Sippvägen avslutas med en vändmöjlighet genom yta för backvändning.

- Bergknallevägen avslutas med en vändplan.

- Linnévägen planeras att förlängas och ansluta till den framtida utbyggnaden av stadsdelen Vega, etapp 4.

#### Gång- och cykelvägar

Längs med järnvägen i fördelningsområdets östra del planeras en gång- och cykelväg som är tänkt att ansluta den kommande pendeltågsstationen i Vega med Kolartorps allé. Denna gång- och cykelväg bedöms *inte* enbart vara till

nytta för de i detaljplan för Kolartorp 3 ingående fastigheterna. Denna gång- och cykelväg skall således *inte* vara del av kostnadsunderlaget.

#### Park- och naturområden

I förslaget till detaljplan för Kolartorp etapp 3 planeras det för två mindre naturstråk och ett större sammanhängande park- och naturområde.

- Från Sippvägen i den centrala delen av fördelningsområdet planeras ett naturstråk för att möjliggöra allmänhetens passage.

- Från vändplanen i norra änden på Bergknallevägen, fram till fördelningsområdets gräns i norr planeras ett naturstråk för att möjliggöra allmänhetens passage.

I fördelningsområdets östra del planeras det ett större park- och naturområde som sträcker sig längs hela detaljplaneområdets östra kant, längs med pendeltågsspåret.

För anläggningar, så som naturområden, som i sin helhet är till nytta för fastigheterna inom fördelningsområdet ska fastighetsägarna betala hela kostnaden. För anläggningar som även är till nytta för boende i andra områden ska fastighetsägarna inom fördelningsområdet betala en andel av kostnaderna.

Det stora naturområdet i öster ligger intill den genomgående gång- och cykelvägen samt ansluter mot naturmark inom planförslaget till Vega dp 4. Detta ger bedömningen att nyttan av naturmarken inte endast tillfaller fastighetsägarna i fördelningsområdet. Fördelningsområdet föreslås stå för 50% av kostnaderna för inlösen av naturmarken och kommunen står för resterande del.

#### **Projektering av gator och allmänna anläggningar**

Kommunen anlitar konsulter för projektering av gator och övriga allmänna anläggningar. Under detaljplanearbetet har det hittills genomförts en förprojektering av gator och anläggningar för att redan i ett tidigt skede ge en så bra och tillförlitlig bild som möjligt av anläggningskostnaderna.

I kostnaden för projektering ingår även de geotekniska undersökningar som krävs för att utforma lokalgatorna på ett lämpligt vis. Projektören levererar under detaljplanearbetet bland annat mängdförteckningar och kostnadsberäkningar.

Projektören levererar slutligen en bygghandling inför utbyggnadens start. Under pågående utbyggnadsarbete kan det även krävas mindre anpassningar och omprojekteringar.

## **Markinlösen**

För utbyggnaden och förbättringen av gator samt andra allmänna anläggningar enligt detaljplaneförslaget krävs det att kommunen löser in viss mark. Kommunen har rätt att lösa in mark som i detaljplan är planlagd som allmän plats.

Kostnaden för markinlösen består dels av själva markpriset, men utöver detta ersätts även tomtanläggningar inom det markområde som kommunen löser in. Inom kostnadsposten marklösen ingår även erforderliga kostnader för fastighetsbildning (förrättningskostnader).

För många fastigheter inom fördelningsområdet, är delar av den nuvarande fastigheten planlagda för att utgöra allmän platsmark, d.v.s. lokalgata, park- och naturområde. Utöver allmän platsmark redovisar planförslaget även släntområde (z-område) inom enskilda fastigheter. Z-områden är markreservat för anläggande av vägslänter. Områden utlagda som lokalgata samt park- och naturmark löser kommunen in med äganderätt och för släntområden bildas servitut. Servituten ger kommunen rätt att anlägga vägslänt inom enskilda fastigheter, men marken ägs fortfarande av den enskilda fastighetsägaren.

### Tomtmark och tomtanläggningar

Med tomtanläggningar menas exempelvis buskar, staket, träd etc. som måste rivras eller kan komma till skada under utbyggnaden. Inför inlösen av mark samt inför upprättande av släntservitut inventeras och värderas vilka tomtanläggningar som måste lösas in.

Kostnaden för ersättning för tomtmark och tomtanläggningar till berörda fastighetsägare uppskattas att uppgå till 1 500 000 kr. (Denna summa gäller efter avdrag om 50% för inlösen av natur- och parkmark.)

### Förrättningskostnader

Förrättningskostnaderna till Lantmäteriet för mark- och servitutsreglering bedöms till 500 000 kr.

## **Övrigt**

Övriga kostnader som beräknas ingår i gatukostnaderna är:

- Administration.
- Räntekostnader för upplåning under utbyggnadstiden.
- Tillfälliga anordningar under byggtiden, tillfällig ledningsflytt etc.

## **Sammanfattning**

Tabell över alla poster samt totalkostnaden

Anläggningskostnader för gator, diken, gångväg, belysning etc. (inklusive byggledning, riskanalys, vibrationsmätning etc.)	8 800 000 kr
--	--------------

Projektering av gator och park/natur (inklusive geotekniska undersökningar)	1 100 000 kr
Markinlösen och förrättning (redovisad summa gäller efter avdrag om 50% för inlösen av park-/naturmark)	2 000 000 kr
Övrigt	800 000 kr

**Summa prel. Gatukostnader** **12 700 000 kr**

I summan för anläggningskostnader (8 800 000) har avdrag gjorts för den överstandard som inte ska belasta fördelningsområdet. Gång- och cykelväg längs Kolartorpsvägen samt längs med järnvägen ingår således ej i dessa kostnader.

## FÖRDELNINGSGRUND

Fördelningen av gatukostnaderna föreslås ske på de, i fördelningsområdet, ingående befintliga samt nytillkomna fastigheter/byggrätter.

- Befintliga fastigheter/byggrätter, det vill säga bebyggda fastigheter (fastigheter med taxerat byggnadsvärde) eller fastigheter som enligt gällande plan innehar befintlig byggrätt, föreslås tilldelas andelstalet 0,5.

- Nytillkomna fastigheter/byggrätter, det vill säga befintliga obebyggda fastigheter (fastigheter utan taxerat byggnadsvärde) eller fastigheter som föreslås tillkomma genom avstyckning enligt detaljplanen, med en byggrätt för:

- *enbostadshus* föreslås tilldelas andelstalet 1,0
- *kedjehus* föreslås tilldelas andelstalet 0,8
- *parhus* föreslås tilldelas andelstalet 0,8
- *radhus* föreslås tilldelas andelstalet 0,8
- *förskola* föreslås tilldelas andelstalet 5

Befintliga samt nytillkommande fastigheter med tilldelade andelstal redovisas på bifogad kartbilaga, bilaga 1.

### Sammanställning av gatukostnadsandelarna:

16 befintliga fastigheter	8 andelar
15 nytillkommande enbostadshus	15 andelar
31 nytillkommande par-/kedjehusenheter	24,8 andelar
1 nytillkommande förskola	5 andelar
<b>Summa andelar</b>	<b>52,8 andelar</b>

Den beräknade kostnaden på 12 700 000 kr delas på dessa 52,8 andelar vilket ger ca 240 530 kr/andel.

### **Sammanställning av gatukostnad per andelstyp:**

befintlig byggnad/byggrätt	ca 120 265 kr
nyttillkommande byggrätt enbostadshus	ca 240 530 kr
nyttillkommande byggrätt par/rad/kedjehus(per st)	ca 192 425 kr
nyttillkommande byggrätt förskola	ca 1 202 650 kr

*Exempelvis* belastas en fastighet med befintlig byggnad, samt en nyttillkommande byggrätt för enbostadshus med 0,5 + 1,0 andelar. Vilket ger en kostnad om 125 000 + 250 000 = 375 000 kr

Det bör observeras att dessa kostnader är preliminära. Vid slutbesiktning av gatuutbyggnaden indexregleras de beslutade kostnaderna och därför kan dessa kostnader ändras. Skulle de faktiska kostnaderna för utbyggnaden understiga de beräknade gatukostnaderna, tas de faktiska kostnaderna ut istället.

## **BETALNING AV GATUKOSTNADER**

Enligt 6 kap 34 § PBL inträder betalningsskyldighet av gatukostnaderna för fastighetsägarna när anläggningarna är färdigställda och kan brukas för sina avsedda ändamål. När betalningsskyldigheten inträtt ska betalning ske efter att kommunen begärt det genom utfärdande av faktura (6 kap 35 § PBL). Fakturan tillställs den som äger fastigheten vid faktureringsstillfället. Även ännu ej nyttjade byggrätter faktureras direkt. Om gatukostnaden som debiteras viss fastighet anses betungande får fastighetsägare betala ersättningen genom avbetalning. Om betalningsvillkoren ändå anses betungande ska de jämkas.

I enlighet med 6 kap 36 § PBL har Haninge kommun upprättat principer för fakturering av gatukostnader. Dessa principer medger att fastighetsägare till bebyggda tomter/fastigheter, det vill säga de fallen där man utnyttjat byggrätten enligt detaljplanen, kan erlægga gatukostnaderna genom avbetalning med förutsättning att en godtagbar säkerhet ställs. För obebyggda tomter och ej utnyttjade byggrätter, det vill säga de fallen där man ej utnyttjat byggrätten enligt detaljplanen, gäller samma som ovanstående samt möjligheten att skjuta upp betalningen till dess att bygglov söks för den nya byggrätten, dock som längst i 4 år.

Vid amortering förfaller hela gatukostnadsavgiften till omedelbar betalning i det fall fastigheten överlåtes eller om amorteringsplanen inte fullföljs.



## **BESVÄRSRÄTT**

Om fastighetsägare inte är nöjd med föreslagen gatukostnadsutredning gäller följande besvärshänvisning:

1. Om fastighetsägare inte är nöjd med föreslagen gatukostnadsutredning kan synpunkterna, vid samråd- respektive granskningskedet, skriftligen framföras till Haninge kommun:

Kommunstyrelseförvaltningen  
Mark och exploatering  
136 81 Haninge.

2. Om fastighetsägare därefter inte är nöjd med kommunstyrelsens beslut om antagande av föreslagen gatukostnadsutredning, med grunderna för skyldighet att betala gatukostnader samt villkoren för sådan betalning, kan detta överklagas till förvaltningsrätten. Besvärstiden är tre veckor från den dag protokollet justerats.

3. En tvist mellan kommunen och en fastighetsägare om ersättning för gatukostnader eller kostnader för andra allmänna platser eller om villkoren för betalning av sådan ersättning prövas av den mark- och miljödomstol inom vars område fastigheten ligger.

## **UPPLYSNING**

Upplysningar om gatukostnader och detta förslag till gatukostnadsutredning lämnas av exploateringsingenjör:

Kaj Brantemark  
Kommunstyrelseförvaltningen  
Mark och exploatering  
136 61 Haninge  
Tel: 08-606 83 12, E-post: [kaj.brantemark@haninge.se](mailto:kaj.brantemark@haninge.se)