

Kommunstyrelseförvaltningen
Mark- och exploateringsenheten
Kaj Brantemark

FÖRSLAG TILL GATUKOSTNADSUTREDNING

Hermanstorp

2016-03-09

INLEDNING

Förslaget till detaljplan

Detta förslag till gatukostnadsutredning bygger på förslag till detaljplan för Hermanstorp (SBN Plan 2010.43).

Detaljplaneförslaget omfattar ett område om ca 43 ha i den nordvästra delen av kommunen, ca 2 km från Handen och i anslutning till nya stadsdelen Vega. Planförslaget syftar till att, i enlighet med tidigare upprättat planprogram, skapa möjligheter till förtätning av bostäder, bygga ut kommunalt vatten och avlopp samt att förbättra gatustandarden 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 104 stycken bostadsfastigheter av varierande storlek. Med planförslaget ges möjlighet till viss förtätning i form av utökade byggrätter samt nybildning av fastigheter. Detaljplaneförslaget medger 43 nya byggrätter för bostäder i form av friliggande enbostadshus och 50 bostäder i form av radhusenheter (varav 46 enheter räknas som tillkommande). Utöver bostadsbebyggelsen planeras för en förskola.

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, markin-

lösen, 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 2013-03-25. Policyn anger att kostnaderna i gatukostnadsutredningen är preliminära och fastställs då anläggningen slutbesiktigats. Det beräknade beloppet, från beslutad gatukostnadsutredning, räknas då upp med SCB:s entreprenadindex och debiteras fastighetsägarna. Det beräknade beloppet, uppräknat med entreprenadindex, utgör ett takbelopp för vilken kostnad som kan debiteras fastighetsägarna vid faktureringstillfället. Skulle de faktiska kostnaderna för utbyggnaden vara lägre än 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. Därefter 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. Fakturan utställs på den som i fastighetsregistret är upptagen som lagfaren ägare för respektive fastighet.

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.

FÖRDELNINGSSOMRÅDE

Detaljplaneområdet föreslås utgöra fördelningsområde för uttagande av gatukostnader.

Befintliga och nytillkommande fastigheter, som är belägna inom det redovisade fördelningsområdet och erhåller byggrätt i förslag till detaljplan, föreslås således belastas med gatukostnader.

Observera att flera fastigheter inom fördelningsområdet genom detaljplanen föreslås få möjlighet att delas 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:

Huvudgata

Genom detaljplaneområdet föreslås en huvudgata för att sammanbinda Hermanstorpsvägen i södra delen av planområdet till Nordenskiölds väg i norr. Huvudgatan byggs för att möjliggöra busstrafik, med en 7 meter bred körbana samt intilliggande gång- och cykelväg med 3 meters bredd. Längs en del av nuvarande Solsåtravägen föreslås körbanorna separeras (med enkelriktade körbanor som följd) för att möjliggöra dagvattenhantering mellan körbanorna. Gatubelysningen är planerad med gatlykta av "Stockholmsmodell".

Denna huvudgata har högre standard än vad som är brukligt för områdets enskilda behov, i och med möjligheten för busstrafik som även betjänar intilliggande områden i högre utsträckning än övriga gator. Kostnaden för denna överstandard ska därmed jämkas i enlighet med Gatukostnadspolicyn. Fördelningsområdet föreslås belastas med 65% av anläggningskostnaderna för huvudgatan samt 65% av kostnaderna för intrångsersättningar längs med huvudgatan.

Lokalgator

Inom detaljplaneområdet finns idag ett antal befintliga vägar, vars sträckningar planeras användas så långt som möjligt i förslaget till ny detaljplan för Hermanstorp.

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

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

Lokalgator som har en kvarterslängd på eller över 150 meter föreslås byggas med gångbana (2,25 m bred) i enlighet med gestaltungsprogram för yttre miljö, antaget av Kommunfullmäktige 2013-02-04. Gångbanor längs dessa vägar anses inte vara en överstandard för området.

Gång- och cykelvägar

Från korsningen Brusewitz väg/Olsängsvägen föreslås en gångväg anslutas norrut till Ishavsvägen inom intilliggande planområde. Denna gångväg anses inte utgöra en överstandard för området.

Mellan Brusewitz väg och Olsängsvägen föreslås även en gångväg genom nuvarande grönområde. Denna gångväg anses inte utgöra en överstandard för området.

Utöver ovanstående planeras en gång- och cykelvägsanslutning från slutet på Gräsvretsvägen till verksamhetsområdet Gräsvreten i Huddinge kommun. Denna anslutning bedöms vara en överstandard för området och ska inte belasta fördelningsområdet till någon del.

Park- och naturområden

Befintliga naturområden ägs och förvaltas av kommunen, så inga kostnader tillkommer för iordningställandet av naturmark.

I anslutning till dagvattenanläggningen, längs nya huvudgatan, planeras för vissa parkanläggningar, såsom trädplantering samt parkbänkar. Kostnader för detta belastar till fullo fördelningsområdet.

Byggherrekostnader

Projektering av gator och allmänna anläggningar

Kommunen anlitar konsulter för projektering av gator och övriga allmänna anläggningar. Under detaljplanearbetet har det hittills genomförts en förpro-

jektering av gator och anläggningar för att redan i ett tidigt skede ge en tillräckligt god 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 detaljplanarbetet bland annat mängdförteckningar och kostnadsberäkningar. Genomförda dagvattenutredningar belastar inte gatukostnaderna.

Efter samrådet påbörjar projektörer en detaljprojektering för att bestämma slutlig utformning av anläggningarna samt en reviderad kostnads kalkyl. Under pågående utbyggnadsarbete kan det även krävas mindre anpassningar och omprojekteringar.

Markinlösen

För utbyggnaden och förbättringen av gator samt andra allmänna anläggningar enligt detaljplaneförslaget kan det krävas att kommunen löser in viss enskild 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).

Med tomtanläggningar menas exempelvis buskar, staket, träd etc. som måste rivas 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.

I planförslaget är vissa delar av flera fastigheter utlagda som allmän platsmark, d.v.s. lokalgata, park- och naturområde. Utöver allmän platsmark redovisar planförslaget även vissa släntområden (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, alltså gräva och ändra höjdläget inom enskilda fastigheter, men marken ägs fortfarande av den enskilda fastighetsägaren.

Förrättningskostnader

Avser förrättningskostnader till Lantmäteriet för mark- och servitutsreglering.

Risکانالys och besiktningar

Riskutredning samt sprängbesiktningar och vibrationsmätningar utförs vid sprängningsarbeten samt andra eventuella riskfyllda moment.

Byggledning

Byggledare som företräder kommunen under pågående entreprenadarbeten.

Övrigt

Övriga kostnadsposter som beräknas ingå i gatukostnaderna är administration och olika typer av tillfälliga anordningar för ledningar m.m.

Sammanfattning

Tabell över alla poster samt totalkostnaden

Anläggningskostnader **31 000 000 kr**

- Huvudgata (65% av faktisk kalkyl)
- Lokalgator
- Parkanläggningar
- Friliggande gång- cykelvägar

Byggherrekostnader **7 500 000 kr**

- Projektering av gator och allmänna anläggningar
- Markinlösen och förrättningskostnader (65% av faktisk kalkyl längs huvudgatan)
- Geotekniska undersökningar
- Riskanalys
- Besiktningar / dokumentation
- Byggledning
- Övrigt

Summa prel. Gatukostnader **38 500 000 kr**

I summan för anläggningskostnader har avdrag gjorts för den överstandard som inte ska belasta fördelningsområdet.

FÖRDELNINGSGRUND

Fördelningen av gatukostnaderna föreslås ske på de, i fördelningsområdet, ingående befintliga samt nytillkomna fastigheterna/byggrätterna. Fördelningen följer kommunens policy för uttag av gatukostnader.

- 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, eller fastigheter som föreslås tillkomma genom avstyckning enligt detaljplanen, tilldelas andelstal utifrån den tillkommande byggrätten de erhåller:

- *enbostadshus/fristående villa* föreslås tilldelas andelstalet 1,0
- *kedjehus* föreslås tilldelas andelstalet 0,8 (per enhet)
- *parhus* föreslås tilldelas andelstalet 0,8 (per enhet)
- *radhus* föreslås tilldelas andelstalet 0,8 (per enhet)
- *förskola* föreslås tilldelas andelstalet 5

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

Sammanställning av gatukostnadsandelarna:

104 befintliga fastigheter	52 andelar
43 nytillkommande enbostadshus	43 andelar
50 nytillkommande rad-/kedjehusenheter	36,8 andelar
1 nytillkommande förskola	5 andelar
Summa andelar	136,8 andelar

Den beräknade kostnaden på 38 500 000 kr delas på dessa 136,8 andelar vilket ger 281 433 kr/andel.

Sammanställning av gatukostnad per andelstyp:

befintlig byggnad/byggrätt	140 716 kr
nytillkommande byggrätt enbostadshus	281 433 kr
nytillkommande byggrätt par/rad/kedjehus(per enhet)	225 146 kr
nytillkommande byggrätt förskola	1 407 164 kr

Exempelvis belastas en fastighet med befintlig byggnad, samt en nytillkommande byggrätt för enbostadshus med totalt 0,5 + 1,0 andelar. Vilket ger en kostnad om totalt ca 140 716 + 281 433 = 422 149 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 är lagfaren ägare av fastigheten vid fakturerings-tillfället. Även ännu ej nyttjade byggrätter faktureras direkt. Om gatukostnaden som debiteras viss fastighet anses betungande får fastighets-ägare 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 erlägga 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. Godtagbar säkerhet ska kunna ställas och ränta på fordringsbeloppet utgår.

Vid amortering förfaller hela gatukostnadsavgiften till omedelbar betalning i det fall fastigheten överlåtes eller om amorteringsplanen inte fullföljs. De fullständiga principerna för fakturering och där tillhörande villkor finns på haninge.se (<http://haninge.se/bygga-bo-och-miljo/byggprojekt/gatukostnader/>)

BESVÄRSRÄTT

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

Yttranden vid samråd och granskning

Om fastighetsägare inte är nöjd med föreslagen gatukostnadsutredning kan synpunkterna, under samråd- respektive granskningsskedet, skriftligen framföras till kommunen:

Haninge kommun
Kommunstyrelseförvaltningen
Mark och exploatering
136 81 Haninge.

Överklagan av beslut att anta gatukostnadsutredning

1. Om fastighetsägare 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 kommunstyrelsens mötesprotokoll justerats.

2. 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.

UPPLYSNINGAR

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