

Kommunstyrelseförvaltningen
Mark- och exploateringsenheten
Ida Karlsén Hultman
Niklas Ymerson

FÖRSLAG TILL GATUKOSTNADSUTREDNING

Norrby södra etappen, Norrbyvägen - Smultronvägen m fl

2017-05-12

INLEDNING

Förslaget till detaljplan

Detta förslag till gatukostnadsutredning bygger på förslag till detaljplan för Norrby södra etappen, Norrbyvägen - Smultronvägen m fl (SBN Plan 2014.19).

Detaljplaneförslaget omfattar ett område om ca 55 ha i den nordvästra delen av kommunen, ca 4 km från Handens centrum, benämnt Norrby. 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 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 ett hundratal fastigheter av varierande storlek. Av dessa är 86 bebyggda. Med planförslaget ges möjlighet till viss förtätning i form av utökade byggrätter samt nybildning av fastigheter. Detaljplaneförslaget medger 85 nya byggrätter i form av friliggande enbostadshus och 203 bostäder i form av kedje-/parhus samt radhus. Utöver bostadsbebyggelsen planeras för en förskola och en mindre park.

Allmänt om gatukostnader

Kommunalt huvudmannaskap inom ett detaljplaneområde innebär att kommunen är ansvarig för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av allmänna 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 2013-03-25. 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 faktureringsstillfället. 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. Fakturan utställs på den som i fastighetsregistret är upptagen som lagfaren ägare för respektive fastighet. 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.

FÖRDELNINGSSOMRÅDE

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

Inom detaljplaneområdet finns till viss del fastigheterna Opp-Norrby 2:441 och Opp-Norrby 2:442, som inte bedöms ha någon nytta av planen då de till viss del ingående delarna i detaljplaneförslaget enbart är utlagda som allmän platsmark för gata. De tilldelas inte någon byggrätt eller styckningsmöjlighet. Resterande delar av fastigheterna kommer att ingå i detaljplanen för mitten-etappen. Dessa två enheter föreslås tas ut ur fördelningsområdet.

Opp-Norrby 2:98 är enbart 660 kvm och i sin helhet planlagd som n₁ vilket innebär att ingen styckning eller byggrätt medges. Fastigheten bedöms inte ha någon nytta av planen och föreslås tas ut ur fördelningsområdet.

Delar av fastigheterna Opp-Norrby 2:428-2:431 och Opp-Norrby 2:433-2:435 finns inom detaljplaneområdet. Fastigheterna korsar Torfastleden och är utlagda som natur i denna plan och resterande delar är planlagda som natur i stadsplan från 1976. Dessa föreslås tas ut ur fördelningsområdet.

Opp-Norrby 2:552-2:555 och Söderby Huvudgård 2:1 är gatufastigheter och föreslås tas ut ur fördelningsområdet.

Övriga fastigheter, både befintliga, det vill säga bebyggda fastigheter (fastigheter med taxerat byggnadsvärde) och nytillkommande, som är belägna inom det redovisade fördelningsområdet föreslås ingå i detta förslag till gatukostnadsutredning och således belastas med gatukostnader.

Observera att vissa av de i fördelningsområdet ingående fastigheterna i detaljplanen föreslås få möjlighet att stycka av en 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

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

Anläggningskostnader

I posten anläggningskostnader ingår alla kostnaderna för själva byggandet av nedanstående gator, park och övrig allmän platsmark. I dessa kostnader ingår bland annat bergsprängning, röjning, uppbyggnad av vägkropp, asfaltsbeläggning, belysning och kantsten.

Huvudgata

Genom detaljplaneområdet går huvudgatan Norrbyvägen som idag har busstrafik. Norrbyvägen görs bredare med en 7 meter bred körbana samt en intilliggande gång- och cykelväg på 3 meters bredd. Busshållplatserna mitt i området vid tomten för den planerade förskolan görs med avsmalning, så kallad timglashållplats. Busshållplatserna närmast Torfastleden görs av typen kantstensuppställning något förskjutna från varandra. Huvudgatan kommer att förses med gatubelysning med gatlykta av "Stockholmsmodell".

Denna huvudgata har högre standard än vad som är brukligt för områdets enskilda behov, i och med busstrafiken som även betjänar intilliggande områden i högre utsträckning än övriga gator. Även den planerade förskolan medför att huvudgatan även betjänar intilliggande områden. Kostnaderna 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 detaljplan.

Lokalgatorna inom planområdet kommer på de flesta ställen att asfalteras till en körbanebredd om 4,5 meter. Gatorna kommer att förses med gatubelysning av standardtyp. Dagvattenhanteringen från vägen planeras ske genom öppna 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 i normalfall anpassning av befintliga huvudinfarter mellan enskilda fastigheter och gatumarken vid gatuutbyggnaden.

De i detaljplaneförslaget föreslagna nya lokalgatorna utgör en förlängning av Smultronvägen som ansluter till Gammelgårdsvägen, en förlängning av Terrängvägen som ansluter till Floravägen, Gammelgårdsvägen förlängs och delar upp sig för att ansluta till föreslagen ny bebyggelse samt skapa entréer mot Norrbyskogen. Ladugårdsvägen vid den planerade förskolan avslutas med en vändplan och ansluter mot Gammelgårdsvägen med en gång och

cykelväg. Bygdevägen stängs av för genomgående trafik då anslutningen mot Norrbyvägen är för brant. Alla återvändsgator kommer att förses med vändplan.

Några lokalgator kommer att asfalteras till en körbanebredd om 5 meter för att leda trafiken mot Torfastleden och inte genom kvarteren mot Norrbyvägen. Dessa är Smultronvägen från Norrbyvägen upp till Gammelgårdsvägen, en kort sträcka västerut på Gammelgårdsvägen till Terrängvägen fram till anslutning av Floravägen.

På vissa av lokalgatorna har bedömningen gjorts att trafikrörelserna kommer att öka så pass mycket att gångbana (2,25 meter bred) anläggs på ena sidan. Dessa gator är en kort sträcka av Gamla Norrbyvägen i väst som övergår till att bli Gammelgårdsvägen, hela Gammelgårdsvägen, Gamla Norrbyvägen längs med den planerade tomten för förskola, Smultronvägen, Terrängvägen samt Floravägen.

För lokalgator är principen att fastighetsägarna inom fördelningsområdet betalar hela kostnaden. Detta gäller även eventuella intilliggande gångbanor.

Gång- och cykelväg

Längs med Smultronvägen i fördelningsområdets sydvästra del planeras en gång- och cykelväg som är tänkt att ansluta mot den befintliga gång- och cykelvägen som leder till Vega. Denna gång- och cykelväg bedöms inte enbart vara till nytta för de i detaljplan för Norrby ingående fastigheterna och skall således inte vara del av kostnadsunderlaget.

Parkområde

I fördelningsområdets mitt i anslutning till den planerade tomten för förskola planeras det en mindre park. Parkområdet bedöms i sin helhet vara till nytta för fastigheterna inom fördelningsområdet och ingår således i kostnadsunderlaget.

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 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.

Efter samrådet påbörjar projektörer en detaljprojektering för att bestämma slutlig utformning av anläggningarna samt en reviderad kostnadskalkyl.

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.

Utöver allmän platsmark redovisar planförslaget även släntområden (z-område) inom vissa 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.

Risakanalys och besiktningar

Riskutredning samt sprängbesiktningar och vibrationsmätningar utförs vid sprängningsarbeten samt andra 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 samt totalkostnad

Anläggningskostnader

Huvudgata (Norrbyvägen), lokalgator, parkanläggning **60 700 000 kr**

Byggherrekostnader

11 600 000 kr

Summa prel. Gatukostnader*

72 300 000 kr

**I summan 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 fastigheter/byggrätterna. Fördelningen följer kommunens policy för uttag av gatukostnader.

- Befintliga fastigheter/byggrätter, det vill säga bebyggda fastigheter (fastigheter med taxerat byggnadsvärde) 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

De obebyggda delar av fastigheter som genom detaljplanen kan bilda nya fastigheter med byggrätt räknas som nytillkommande fastighet.

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

Sammanställning av gatukostnadsandelarna:

86 befintliga fastigheter	43 andelar
85 nytillkommande enbostadshus	85 andelar
203 nytillkommande par-/kedje-/radhusenheter	162,4 andelar
1 nytillkommande förskola	5 andelar

Summa andelar **295,4 andelar**

Den beräknade kostnaden på 72 300 000 kr delas på dessa 295,4 andelar vilket ger ca 244 753 kr/andel.

Sammanställning av gatukostnad per andelstyp:

befintlig byggnad/byggrätt	122 376 kr
nyttillkommande byggrätt enbostadshus	244 753 kr
nyttillkommande byggrätt par/rad/kedjehus(per enhet)	195 802 kr
nyttillkommande byggrätt förskola	1 223 764 kr

Exempelvis belastas en fastighet med befintlig byggnad, samt en nyttillkommande byggrätt för enbostadshus med totalt 0,5 + 1,0 andelar. Vilket ger en kostnad om totalt ca 122 376 + 244 753 = 367 129 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 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 erlagga 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 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:

1. Om fastighetsägare inte är nöjd med föreslagen gatukostnadsutredning kan synpunkterna, vid samråd- respektive granskningssskedet, 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:

Ida Karlsén Hultman
Kommunstyrelseförvaltningen
Mark och exploatering
136 61 Haninge
Tel: 08-606 92 93, E-post: ida.hultmankarlsen@haninge.se

Eller:

Niklas Ymerson
Kommunstyrelseförvaltningen
Mark och exploatering
136 61 Haninge
Tel: 08-606 84 39, E-post: niklas.ymerson@haninge.se