# Gatukostnadsutredning för Vidja etapp 1 och 2 inom kommundelen Trångsund

## Förslag till beslut

*Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige*

1. Uppdraget till kommunstyrelsen att på Huddinge kommuns vägnar besluta i samtliga frågor rörande uttag av gatukostnader, vilka uppdrag framgår dels av gatukostnadsreglementet för Huddinge kommun (HKF 3100) och dels av 8 § i kommunstyrelsens reglemente (HKF 9200), återkallas när det gäller beslut att fastställa gatukostnadsutredning för Vidja etapp 1 och 2 inom kommundelen Trångsund; se punkten 2 nedan.
2. Gatukostnadsutredningen för Vidja etapp 1 och 2 inom kommundelen Trångsund fastställs enligt bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 8 mars 2016.

## Sammanfattning

Huddinge kommun beräknar att i enlighet med detaljplanerna för Vidja etapp 1 och 2 inom kommundelen Trångsund, bygga om gatorna inom området. Innan kommunen bygger om gatorna ska kommunen besluta om uttag av gatukostnader efter samråd och utställning.

Den preliminära kostnaden för gatuutbyggnaden var i samband med utställning beräknad till sammanlagt cirka 196 000 000 kr. Schablonbeloppen för vad det erfarenhetsmässigt kostar att bygga gator av kommunal standard har dock ökat, vilket gör att utbyggnaden blir dyrare än beräknat. Den nya beräknade kostnaden är cirka 279 000 000 kr. Detta är inget som påverkar gatukostnadsuttaget för enskilda fastighetsägare då takkostnaden för de boende är fastställt till cirka 166 000 000 kr. Genom det höjda schablonbeloppet kommer kommunens kostnader att öka från beräknade cirka 30 000 000 kr vid tidpunkt för utställning till cirka 115 000 000 kr vid fastställelse.

Av den beräknade kostnaden kommer de boende att betala cirka 60 % och kommunen cirka 40 %, förutsatt att alla beräknade tillkommande fastigheter styckas av och faktureras.

Gatulängderna har minskats något mot vad som redovisades vid tidpunkt för utställning, och med de nya längderna blir den beräknade kostnaden per fastighet något lägre. De nya beräknade kostnaderna i fastställelsehandlingen är 206 500 kr för befintliga fastigheter och 425 400 kr för tillkommande fastigheter jämfört med de i utställningshandlingen beräknade kostnaderna 208 500 kr för befintliga fastigheter och 433 500 kr för tillkommande fastigheter. Om kostnaderna för gatuutbyggnaden har underskridits jämfört med den beräknade kostnaden i utställningshandlingen, så är det de faktiska kostnaderna som ligger till grund för faktureringen. Om kostnaderna istället har överskridits jämfört med den beräknade kostnaden i enlighet med fastställd takkostnad vid utställning, är det takkostnaden som ligger till grund för faktureringen.

Under utställningstiden kom det in synpunkter från 62 sakägare inom området, fastigheter och föreningar, se samrådsredogörelse, bilaga 4.

## Beskrivning av ärendet

Huddinge kommun beräknar att i enlighet med detaljplanerna för Vidja etapp 1 och 2 inom kommundelen Trångsund, bygga om gatorna inom området. Innan kommunen bygger om gatorna ska kommunen besluta om uttag av gatukostnader efter samråd och utställning. Principerna för gatukostnadsuttag i Huddinge kommun anges i gatukostnadsreglementet antaget 2007-11-05 av kommunfullmäktige. Gatukostnad fördelas på ägarna till de fastigheter, som omfattas av utbyggnaden och ska täcka kommunens kostnader för anläggning av gata inklusive projektering och administration, belysning, parker samt inlösen av mark för dessa ändamål samt tillhörande förrättningskostnader. Förslaget till gatukostnadsutredningen för Vidja följer kommunens gatukostnadsreglemente.

Enligt 6 kap. plan- och bygglagen, har kommunen rätt att ta ut kostnaden för att anlägga och förbättra gatorna i ett område med detaljplan där kommunen är huvudman, d.v.s. ansvarig för utbyggnad av gator mm.

Den preliminära kostnaden för gatuutbyggnaden var i samband med utställning beräknad till sammanlagt cirka 196 000 000 kr. Schablonbeloppen för vad det erfarenhetsmässigt kostar att bygga gator av kommunal standard har dock ökat, vilket gör att utbyggnaden blir dyrare än beräknat. Den nya beräknade kostnaden är cirka 279 000 000 kr. Detta är inget som påverkar gatukostnadsuttaget för enskilda fastighetsägare då takkostnaden för de boende är fastställt till cirka 166 000 000 kr, där befintliga fastigheter kommer att faktureras cirka 112 600 000 kr, och tillkommande fastigheter cirka 53 800 000 kr. Takkostnaden är det beräknade maximala beloppet som kommer att faktureras. Om gatukostnadsfakturan ska avbetalas eller om anstånd begärs, räknas dock beloppet upp med ränta respektive KPI från fakturadatum. Takkostnaden fastställdes i samband med utställningstiden.

Genom det höjda schablonbeloppet kommer kommunens kostnader att öka från beräknade cirka 30 000 000 kr vid tidpunkt för utställning till cirka 115 000 000 kr vid fastställelse.

Schablonbeloppen, baserade på löpmeterpriser, för vad det erfarenhetsmässigt kostar att bygga gator av kommunal standard uppdateras utifrån faktiska kostnader i liknande genomförda projekt. Schablonbeloppen var vid tidpunkten för samråd och utställning väsentligt lägre än vid nuvarande tidpunkt för fastställelse. De högre beloppen beror dels på att det vid samråd och utställning inte fanns nyligen uppdaterade schablonpriser, eftersom några motsvarande områden inte genomförts under en följd av år. En annan förklaring är marknadsläget där konkurrensen om olika entreprenörer på marknaden påverkar prisbilden. Av den beräknade kostnaden kommer de boende att betala cirka 60 % och kommunen cirka 40 %, förutsatt att alla beräknade tillkommande fastigheter styckas av och faktureras.

Gatulängderna har minskats något mot vad som redovisades vid tidpunkt för utställning, och med de nya längderna blir den beräknade kostnaden per fastighet något lägre. De nya beräknade kostnaderna i fastställelsehandlingen är 206 500 kr för befintliga fastigheter och 425 400 kr för tillkommande fastigheter jämfört med de i utställningshandlingen beräknade kostnaderna 208 500 kr för befintliga fastigheter och 433 500 kr för tillkommande fastigheter. Om kostnaderna för gatuutbyggnaden har underskridits jämfört med den beräknade kostnaden i utställningshandlingen, så är det de faktiska kostnaderna som ligger till grund för faktureringen. Om kostnaderna istället har överskridits jämfört med den beräknade kostnaden i enlighet med fastställd takkostnad vid utställning, är det takkostnaden som ligger till grund för faktureringen.

Inom Vidja etapp 1 pågår utbyggnaden och beräknas vara klar sommaren 2016. Inom Vidja etapp 2 kommer detaljprojektering, upphandling av entreprenör, och utbyggnad av allmänna platser påbörjas efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Inom detaljplanerna för Vidja etapp 1 och 2 räknas 124 nya fastigheter som tillkommande och 540 fastigheter som befintliga.

## Under utställningstiden kom det in synpunkter från 62 sakägare inom området, fastigheter och föreningar, se samrådsredogörelse, bilaga 4.

## Förvaltningens synpunkter

År 2002 förelade Länsstyrelsen i Stockholms län Huddinge kommun att en allmän vatten- och avloppsanläggning skulle ha kommit till stånd senast den 31 december 2007. Huddinge kommun har därefter sökt anstånd hos Länsstyrelsen gällande föreläggandet med hänsyn till att en detaljplaneläggning är på gång i området vars syfte är att bygga ut ett allmänt VA-system. I och med antagandet av detaljplanen för Vidja etapp 2 kommer ett allmänt VA-system att anläggas inom området. Inom etapp 1, som vann laga kraft i januari 2014 har ett allmänt VA-system redan anlagts, vilket kommer att driftsättas i oktober 2016.

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det föreligger ett behov av att anlägga och förbättra gatorna inom det aktuella området för att möjliggöra en omvandling från fritidshus till permanentboende. Förslaget till gatukostnadsutredningen följer kommunens gatukostnadsreglemente och innebär att kostnaderna har fördelats mellan fastighetsägare efter skälig och rättvis grund. De föreslagna gatorna följer kommunens riktlinjer för gatustandard i förnyelseområden.

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| Vesna Jovic  Kommundirektör | Heléne Hill  Samhällsbyggnadsdirektör |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  | Jonas Pettersson  Exploateringsingenjör |

## Bilagor

1. Fastställelsehandling
2. Beräkningsunderlag
3. Fördelningsområde
4. Samrådsredogörelse

## Beslutet delges

Vidja vägförening