



# GATUKOSTNADS UTREDNING

FÖR DETALJPLAN FÖR

## **HAGA 3**

GATUKOSTNADSUTREDNINGEN OMFATTAR  
FASTIGHETERNA ORMSTA 1:18, 1:56–57, 1:99–104,  
1:136, 1:238 - 241, 1:260- 261, 1:445, 1:475, SAMT  
DELAR AV FASTIGHETERNA ORMSTA 1:48 OCH 1:108 I  
VALLENTUNA KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN



Vallentuna  
kommun

## 1.1 Innehåll

<b>Gatukostnadsutredning</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Inledning</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Gatukostnadsutredningens handläggning</b> .....	<b>3</b>
2.1 Processen regleras av PBL.....	4
<b>3. Tidplan</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Lagregler och kommunens tillämpning</b> .....	<b>5</b>
<b>5. Förslag till gatukostnadsutredning</b> .....	<b>5</b>
5.1 Fördelningsområde .....	5
5.2 Kostnadsunderlag .....	6
5.3 Fördelningsgrund .....	6
<b>6. Föreslagen gatukostnadsutredning</b> .....	<b>9</b>
6.1 Beräkningsexempel, prisnivå februari 2011 .....	9
6.2 Debitering.....	9
6.3 Bebyggda fastigheter .....	10
6.4 Obebyggda fastigheter .....	10
6.5 Tillkommande fastigheter.....	10
<b>7. Medverkande tjänstemän</b> .....	<b>10</b>

# Gatukostnadsutredning

## FAKTA Handlingar

Gatukostnadsutredningen utgörs av denna handling, karta över fördelningsområdet (bilaga1) samt omfattningsbeskrivning (bilaga2).

En samrådsredogörelse har även upprättats

## 2. Inledning

Detaljplan för Haga 3, omfattande Ormsta 1:18 m.fl. fastigheter i Vallentuna kommun är under framtagande. Förslaget till detaljplan innebär nya byggrätter för fastigheterna och även ombyggnad och nyanläggning av gatunätet. Kommunen kommer att vara huvudman för allmänna platser och avser att bygga ut dessa i enlighet med detaljplanen. I samband med gatuutbyggnaden kommer även Vallentunavatten AB att bygga ut kommunalt vatten- och avloppsnät i området (nedan benämnt VA-nät) och jordförläggning av el att ske av Vallentuna Elverk AB.

Vallentuna kommun genom samhällsbyggnadsförvaltningen kommer att utföra en gatukostnadsutredning parallellt med detaljplanen. Utredningen ska ligga till grund för fördelning av kostnader för allmänna anläggningar som kommunen är huvudman för och bilda underlag för debitering av dessa kostnader för fastigheter inom planområdet. Kommunfullmäktige tar beslut i gatukostnadsärendet samtidigt med beslutet om antagandet av detaljplanen.

## 3. Gatukostnadsutredningens handläggning

Före beslut om uttag av gatukostnader ska förslag till gatukostnadsutredning tas fram som redovisar:

Fördelningsområde	–	vilka som ska vara med och betala
Kostnadsunderlag	–	de beräknade kostnaderna för allmänna platser

Fördelningsgrund	–	kostnadernas fördelning på de som ska betala, d.v.s. andelstal
------------------	---	--

### 3.1 Processen regleras av PBL

Framtagandet av gatukostnadsutredningen regleras i plan- och bygglagen (PBL) och ska ske i samråd med fastighetsägarna i området. Först ska samråd kring förslaget hållas då fastighetsägarna har möjlighet att komma med synpunkter. Synpunkterna sammanställs i en samrådsredogörelse som beskriver hur kommunen har tagit hänsyn till inkomna synpunkter. Sedan ska det bearbetade förslaget ställas ut, tillsammans med samrådsredogörelsen, varefter beslut om uttag av gatukostnader tas av kommunen. Kommunfullmäktige tar beslut i gatukostnadsärendet samtidigt med beslutet om antagandet av detaljplanen.

## 4. Tidplan

Samråd:	sommar 2011
Utställning:	Vår 2012
Antagande:	Höst 2012
Laga kraft om plan ej överklagas:	Höst 2012
Inlösen av allmän platsmark:	sommar 2013
Byggstart för allmän plats:	höst 2013
Byggstart inom kvartersmark	höst 2015

(genomförandetiden för kvartersmark för enskilt byggande börjar 2 och ett halvt år (30 månader) efter den dag planen vunnit laga kraft.)

Tidplanen gäller under förutsättning att detaljplanen ej överklagas och att inget oförutsett uppkommer. Tidplanen kan ändras under arbetets gång.

## 5. Lagregler och kommunens tillämpning

Enligt PBL har kommunen möjlighet att av fastighetsägare ta ut kostnader för anläggande och förbättring av gator, naturområden och andra allmänna platser inom detaljplanelagt område, där kommunen i egenskap av huvudman ska anlägga eller förbättra anläggningarna. Detsamma gäller kostnader för markförvärv samt förrättnings- och administrationskostnader. Ett villkor för uttag av gatukostnader är att *anläggningarna tillgodoser områdets behov* och att de är *till nytta för fastigheterna*. Kostnader som är hänförliga till VA och övrig ledningsdragnings (utom gatans dagvatten) finansieras via anläggningsavgifter och ingår inte i gatukostnaderna.

Enligt beslut i Vallentuna kommunfullmäktige 1983-03-24 skulle kostnader för gata och annan allmän plats tas ut av fastighetsägarna enligt reglerna i då gällande byggnadslag. Efter PBL:s ikraftträdande 1987-07-01 ska motsvarande tillämpning ske inom detaljplan, där kommunen i egenskap av huvudman anlägger eller förbättrar anläggningarna.

Sedan 1983 års fullmäktigebeslut har kommunen tagit ut kostnaderna för anläggande av gator och annan allmän plats inom såväl förnyelseområden, genom debitering av enskilda fastighetsägare, som inom nya exploateringsområden, genom villkor om motsvarande gatukostnadsersättningar i exploateringsavtal.

Enligt PBL kan gatukostnaderna fördelas mellan ersättningskyldiga fastighetsägare antingen inom ett område eller längs en gata. Kommunen har tidigare tillämpat områdesvis fördelning enligt PBL 6 kap 31 § och den metoden tillämpas även i denna utredning.

## 6. Förslag till gatukostnadsutredning

### 6.1 Fördelningsområde

Planområdet är litet och väl sammanhållet med samma bebyggelsestyp, varför ett enda fördelningsområde valts. Fördelningsområdet föreslås sammanfalla med området för detaljplaneförslaget och är markerat med en kraftig begränsningslinje på bifogad karta, bilaga 1.

Samtliga fastigheter inom fördelningsområdet har behov och nytta av de gator och andra allmänna anläggningar som föreslås ingå i kostnadsunderlaget. Därför föreslås kostnaderna fördelas mellan fastighetsägarna inom området på skälig och rättvis

grund genom så kallad områdesvis fördelning enligt PBL 6 kap 31 §. Fastigheten för kontor och handel ansluts idag från befintlig vändslinga och kommer inte ha infart från det nya vägnätet. Fastigheten kommer alltså ha mindre nytta av vägnätet än övriga fastigheter och av den anledningen ska fastigheten ha ett lägre andelstal.

## 6.2 Kostnadsunderlag

I kostnadsunderlaget får endast räknas in kostnader för allmänna anläggningar som är nödvändiga för fördelningsområdets egen funktion. En anläggning som behövs för områdets funktion kan också ha en vidare funktion för bebyggelse utanför området, i sådana fall får en avvägning göras av hur stor del av kostnaden som bör räknas in i kostnadsunderlaget. Inom aktuellt detaljplaneområde finns en gång- och cykelväg i områdets södra del som även kommer intilliggande områden till nytta. Gång- och cykelvägen kommer därför att belasta området med 50 % av kostnaden.

Till grund för bestämmande av gatukostnadsersättningen får läggas antingen faktiska eller beräknade kostnader. Vallentuna kommun föreslår att det är de beräknade kostnaderna, som redovisas i denna utredning, som ska vara underlag för debitering av gatukostnadsersättning. Genom att använda beräknade kostnader är gatukostnadsersättningen på förhand känd för fastighetsägarna och kommunen tar risken för eventuella felbedömningar. De beräknade kostnaderna avser prisnivån februari 2011. Vid framtida debitering kommer kostnaderna att justeras med Entreprenadprisindex (E84) till tidpunkten för anläggningarnas färdigställande. I det fall de faktiska kostnaderna blir lägre än de beräknade kommer de faktiska kostnaderna läggas till grund vid debitering. För vidare beskrivning av E84, se omfattningsbeskrivningen, bilaga 2.

De åtgärder som krävs för att anlägga och förbättra gator och dagvattenhantering inom planområdet samt uppskattade kostnader för dessa har sammanställts i omfattningsbeskrivningen, bilaga 2.

**Totalt ska fastighetsägarna inom fördelningsområdet bidra med 17 miljoner kronor. Detta kostnadsunderlag ska ligga till grund för uttag och fördelning av gatukostnader.**

## 6.3 Fördelningsgrund

En fastighets nytta av gatorna m.m. speglas dels av hur mycket fastigheten kan förväntas använda den allmänna platsen, dels av den värdehöjning som varje fastighet väntas få tack vare detaljplanen. Marknadsvärdet för en villatomt är till

största delen knuten till byggrätten (hur stort och vilken typ av hus som får uppföras) vilket innebär att tomtens storlek oftast har en mindre betydelse än byggrätten. Detta gäller även fastigheter för kontor och lager. Vid uttag av gatukostnader är det därför den tillåtna användningen (byggrätten enligt detaljplanen), inte den faktiska, som är ledande för att avgöra fastighetens nytta av anläggningarna. Inom fördelningsområdet föreslås tillåtna användningar vara småhus och i del av området kontor och lager.

För att uppnå en skälig och rättvis fördelning mellan fastighetsägarna föreslår Vallentuna kommun att 25 % av kostnaderna för gatuutbyggnaden ska fördelas efter hur stor yta fastigheten har efter det att mark för allmän plats har lösts in (kostnad/m<sup>2</sup>) och 75 % utifrån tillåten byggrätt (kostnad/andelstal).

Inom förnyelseområden kompliceras fördelningen av gatukostnaderna då vissa fastigheter redan har tillgång till väg. Enligt ett avgörande i regeringsrätten 1991-02-22 anses nyttan av de nya anläggningarna (gator m.m.) vara mindre för befintliga bebyggda fastigheter än för tillkommande fastigheter, dessutom kan det antas att kostnader för äldre anläggningar belastar ägarna av de bebyggda fastigheterna. Därför är det rimligt att nytillkommande fastigheter bär en större del av kostnaderna. Regeringsrätten har även fastställt att, när det är fråga om många fastigheter inom ett område, en individuell bedömning av nyttan för varje fastighet inte behöver göras, utan kostnadsfördelningen kan ske på grundval av schabloner.

Vallentuna kommun har, som många andra kommuner, redan innan regeringsrättens dom tillämpat den kostnadsfördelning som domstolen funnit skälig och rättvis för befintliga fastigheter. Detta har skett genom att befintliga permanentbebodda fastigheter vid kostnadsfördelning belastas med ca två tredjedelar av den kostnad som påförs nytillkommande fastigheter. Ibland är taxerade fritidsbostäder faktiskt permanentbebodda, men oavsett taxerad form har ägarna av bebyggda fastigheter deltagit i drift och underhåll av det befintliga vägnätet. Därför är det kommunens praxis att samtliga småhusfastigheter med ett taxerat byggnadsvärde över 50 000 kr, som får en byggrätt i den nya planen, ska räknas som bebyggd. Denna princip föreslås tillämpas även inom Haga 3.

Som värdetidpunkt för klassificering gäller februari 2011.

### **Vallentuna kommun föreslår följande andelstalsfördelning:**

Med beaktande av ovan förda resonemang föreslås fastigheter med taxerat byggnadsvärde över 50 000 kr inom planområdet tilldelas andelstal 0,6 och obebyggda och nytillkommande fastigheter tilldelas andelstalet 1,0.

För fastigheten som planeras för kontor och lager sätts andelstalet 4,2. En fastighet med användningen kontor och lager har en väsentligt högre belastning på vägnätet än en vanlig småhusfastighet. Småhusfastigheter brukar anses ha 5 trafikrörelser per dygn. Fastigheten för kontor och lager har en byggrätt som medger en bebyggelse med 1500kvm BTA och ska enligt p-norm då ha 33 p-platser. Detta betyder att fastigheten för kontor och lager har minst c:a 70 trafikrörelser per dygn vilket är 14 gånger fler än fastigheter för bostadsändamål. Kontor/lager fastigheten har dock mindre nytta av vägnätet än övriga fastigheter eftersom infarten inte förändras eller förbättras, däremot erhåller även kontor/lager fastigheten ny byggrätt. Det är därför rimligt att kontor- och lagerfastighetens andelstal jämkas p.g.a. befintlig infart som ej förändras, faktorn 0,5 bedöms som skälig. Fastigheten är också bebyggd vilket betyder att fastigheten ska belastas med 0,6 av kostnaden. Det ger andelstalet  $1,0 * 14 * 0,5 * 0,6 = 4,2$

Bebyggd tomt för småhusbebyggelse, som får byggrätt i den kommande detaljplanen	0,6
Obebyggd tomt för småhusbebyggelse	1,0
Möjlighet att avstycka tomt för småhusbebyggelse, s.k. styckningsrätt	1,0
Bebygg tomt som i detaljplanen får byggrätt för kontor och lager	4,2

Detta ger inom fördelningsområdet följande sammanlagda andelstal:

Utifrån förslag till detaljplan ger det följande andelstal

<i>Bostäder</i>	<i>Antal andelar</i>
9 bebyggda tomter med andelstal 0,6	5,4
58 obebyggda tomter inkl möjliga styckningstomter	58,0
Tomt för kontor och lager	4,2
<b>Totalt:</b>	<b>67,6</b>

Beräkningen av antalet andelar bygger på samrådsförslaget till detaljplan och kommer att ändras om detaljplaneförslaget förändras.



Den sammanlagda ytan kvartersmark uppgår till totalt ca 80880 m<sup>2</sup> efter det att mark för allmän plats lösts in. Kvartersmarken består av 76597 m<sup>2</sup> för bostadsändamål och 4283 m<sup>2</sup> för kontor och handel

## 7. Föreslagen gatukostnadsutredning

Kostnadsunderlaget 17 miljoner kronor ska fördelas ut på fastighetsägarna inom fördelningsområdet enligt grunderna beskrivna i kapitlet fördelningsrund ovan:

- 25 %, eller 4,3 miljoner kr, fördelas på kvartersmarkens 80880 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar ca 53 kr/ m<sup>2</sup>.
- Återstående 75 %, eller 12,7 miljoner kr, fördelas på 67,6 andelar byggrätter, vilket motsvarar 113 517 kr för andelstal 0,6, 181 194 kr för andelstal 1,0 och 794 615 kronor för andelstal 4,2

### 7.1 Beräkningsexempel, prisenivå februari 2011

<i>Andelstal</i>	<i>Tomtyta<sup>1</sup></i>	<i>Kr/ tomt</i>	<i>Kr/ byggrätt</i>	<i>Total gatukostnads- ersättning</i>
Bebyggd	1 000 m <sup>2</sup>	52 710	113 517	166 227
Obebyggd	1 000 m <sup>2</sup>	52 710	181 197	271 904
Bebyggd	5 000 m <sup>2</sup>	263 550	132 400	377 066
Obebyggd	5 000 m <sup>2</sup>	263 550	220 600	452 743

<sup>1</sup> Tomtytan idag med avdrag för allmän platsmark som löses in.

### 7.2 Debitering

Kommunen får enligt PBL 6 kap 35 § ta betalt då en anläggning kan användas, den behöver alltså inte vara helt färdigställd, det kan t.ex. återstå att lägga på gatans slitlager. Det kan i tekniskt avseende utföras först efter att gatan varit i bruk en tid och

<sup>1</sup> Tomtytan idag med avdrag för allmän platsmark som löses in.

endast ske vid tjänlig årstid. Även vissa planteringar kan behöva avvakta lämplig årstid.

I Haga 3 innebär detta att kommunen debiterar gatukostnader när anläggningarna byggts ut av entreprenören och kan användas. Gatans slitlager, kantsten, belysning och gångbanor behöver inte vara färdigställda

Ersättningen för de allmänna anläggningarna ska erläggas enligt kommunens faktura. I PBL 6 kap 35 § framgår att ersättningen i särskilda fall kan erläggas genom avbetalningar under en tid av tio år. För kommunen godtagbar säkerhet för betalningens erläggande, vanligtvis pantbrev i fastigheten, måste i sådant fall ordnas, under avbetalningstiden utgår också ränta enligt räntelagen på kvarvarande belopp. Betalas ej faktura utgår ränta enligt räntelagen.

### 7.3 Bebyggda fastigheter

När de allmänna anläggningarna som kommunen är huvudman för är utbyggda och brukbara debiteras bebyggda fastigheter dels för byggrätten och för hela tomtytan. Fastighetsägaren kan dock ansöka om avbetalning eller begära anstånd med betalningen.

### 7.4 Obebyggda fastigheter

Obebyggda fastigheter debiteras dels för ny byggrätt (1 byggrätt) och för tomtarea när de allmänna anläggningarna är utbyggda och brukbara. Fastighetsägaren kan dock ansöka om avbetalning eller begära anstånd med betalningen.

### 7.5 Tillkommande fastigheter

Vid framtida avstyckningar debiteras endast ersättning för de nya byggrätterna (andelstal 1 per byggrätt) om stamfastigheten har erlagt ersättning för styckningslottens area. Debitering sker i samband med bygglovgivning

## 8. Medverkande tjänstemän

Gatukostnadsutredningen har tagits fram av Vallentuna kommun.

Medverkande från Vallentuna kommun: Oskar Pihl planarkitekt, David Arvidsson exploateringsingenjör, Anders Heidenfors Enquist exploateringsingenjör, Anna-Carin Mattson projektledare väg, Bertil Sjögrund projektledare väg.

Medverkande från Roslagsvatten: Åke Sjögren, VA-ingenjör

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Eva Anderling

Anders Heidenfors Enquist

Exploateringschef

Exploateringsingenjör