



GATUKOSTNADS UTREDNING

FÖR DETALJPLAN

ORMSTA-STENSTA

**GATUKOSTNADSUTREDNINGEN OMFATTAR
FASTIGHETERNA ORMSTA 1:18, 1:33-1:36, 1:38-1:41,
1:48, 1:126-128, 1:249, 1:252-1:256, 1:264, 1:714,
1:959 SAMT UBBY 1:26 OCH VALLENTUNA-VEDA 1:1**

**VALLENTUNA KOMMUN
STOCKHOLMS LÄN**

GRANSKNINGSHANDLING



**Vallentuna
kommun**

1.1 Innehåll

1.1 Innehåll	2
Gatukostnadsutredning	3
2. Inledning	3
3. Gatukostnadsutredningens handläggning	4
3.1 Process	4
4. Tidplan	5
5. Lagregler och kommunens tillämpning	5
6. Förslag till fördelning av gatukostnader	6
6.1 Fördelningsområde	6
6.2 Kostnadsunderlag	6
6.3 Fördelningsgrund	7
7. Föreslagen gatukostnad	10
7.1 Debitering	10
8. Medverkande tjänstemän	11

Gatukostnadsutredning

FAKTA Handlingar

Gatukostnadsutredningen utgörs av denna handling samt karta över fördelningsområdet (bilaga 1) och omfattningsbeskrivning (bilaga 2).

En samrådsredogörelse har upprättats som beskriver hur kommunen har beaktat inkomna synpunkter under samrådet.

2. Inledning

En ny detaljplan för Ormsta-Stensta, som omfattar de rubricerade fastigheterna är under framtagande. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse i form av friliggande småhus och rad-, par- och kedjehus. Detaljplanen möjliggör även vård/äldreboende, förskola och gruppboende för personer med särskilda behov. Planförslaget innefattar även en ny cirkulationsplats på Lindholmsvägen, en standardhöjning av det befintliga gatunätet samt anläggande av nya gator och naturområden. All allmän plats (cirkulationsplats, gator och naturområden) föreslås få ett kommunalt huvudmannaskap vilket innebär att det är kommunen som ansvarar för såväl anläggandet som framtida drift och underhåll av anläggningarna. I samband med gatuutbyggnaden kommer även Vallentunavatten AB att bygga ut kommunalt vatten- och spill och dagvattennät i området (nedan benämnt VA).

Vallentuna kommun genom samhällsbyggnadsförvaltningen upprättar en gatukostnadsutredning parallellt med att detaljplanen tas fram. Under sommaren 2018 genomfördes ett samråd om förslag till gatukostnadsutredning för Ormsta-Stensta. Samrådshandlingen har bearbetats till denna handling som utgör granskningshandling.

Utredningen ska ligga till grund för fördelning av kostnader för nyanläggning och förbättring av de anläggningar inom allmän platsmark som kommunen är huvudman för och utgöra underlag för debitering av dessa till de fastighetsägare som anses ha nytta av anläggningarna.

3. Gatukostnadsutredningens handläggning

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

Fördelningsområde	– Avgränsar området där ingående fastigheter kommer att ingå i gatukostnadsutredningen
--------------------------	--

Kostnadsunderlag	– Beräknade kostnader för nyanläggning och förbättring av allmänna platser, inkl. kostnader för marklösen och administration, som föreslås fördelas mellan fastigheterna inom fördelningsområdet
-------------------------	--

Fördelningsgrund	– Kostnadsunderlagets fördelning mellan fastigheter inom fördelningsområdet som grundas på respektive fastighets nytta av anläggningarna.
-------------------------	---

3.1 Process

Reglerna för hur en gatukostnadsutredning tas fram återfinns i plan- och bygglagen (2010:900) (PBL), 6 kap, 24-38 §. Gatukostnadsutredningen och detaljplanen för Ormsta-Stensta upprättas parallellt och tillfällen för samråd och granskning kommer att ske vid samma tidpunkt för detaljplan och gatukostnadsutredning. Synpunkter som inkommit under samrådet har sammanställts och bemötts i en samrådsredogörelse som beskriver hur kommunen har beaktat de inkomna synpunkterna. Efter samråd ska det bearbetade förslaget ställas ut för granskning, tillsammans med samrådsredogörelsen, varefter beslut om antagande av gatukostnadsutredning fattas av Kommunfullmäktige. Beslut om att anta gatukostnadsutredningen sker samtidigt som beslut om antagande av detaljplanen. Kommunfullmäktiges beslut om att anta en gatukostnadsutredning kan överklagas genom laglighetsprövning enligt kommunallagen (2017:725) 13 kap.

4. Tidplan

<i>Gatukostnadsutredningen</i>	<i>Preliminär tidplan</i>
Samråd:	Q 3 2018
Granskning:	Q 2 2020
Antagande:	Q 4 2020
Laga kraft:	Q 1-2 2021
Inlösen av mark som utgör allmän plats:	Q3-4 2021-Q2 2022
Byggstart för anläggningar inom allmän plats och för kvartersmark inom fastigheterna Ormsta 1:33, Ormsta 1:35, Ormsta 1:40, Ormsta 1:36, Ormsta 1:127, Ormsta 1:264, Ormsta 1:254, Ormsta 1:255, Ormsta 1:38, Ormsta 1:41, Ormsta 1:48 och Ubby 1:26:	Q 3 2022
Debitering av gatukostnader efter godkänd slutbesiktning:	Q 1-2 2024
Byggstart för övriga fastigheter inom kvartersmark: (genomförandetiden för kvartersmarken kan påbörjas 3 år efter den dag detaljplanen vunnit laga kraft.)	Q 1-2 2024

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 är huvudman för allmänna platser. 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, enligt Vallentunavattens VA-taxa, och behandlas inte i denna gatukostnadsutredning.

Enligt beslut i kommunfullmäktige 1983-03-24 ska kostnader för gata och annan allmän plats tas ut av fastighetsägarna enligt reglerna i då gällande byggnadslag. Efter gällande PBL:s ikraftträdande 2011-05-02 ska motsvarande tillämpning ske inom detaljplan, där kommunen i egenskap av huvudman nyanlägger eller förbättrar anläggningarna. 2019 antogs nya riktlinjer för gatukostnadsutredningar (KS

2019.050), men då detaljplanen för Ormsta-Stensta påbörjades före det utgår denna gatukostnadsutredning från de tidigare riktlinjerna.

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

6. Förslag till fördelning av gatukostnader

6.1 Fördelningsområde

Fördelningsområdets gränser föreslås sammanfalla med gränserna för detaljplanen, se karta i bilaga 1.

Samtliga fastigheter inom fördelningsområdet har behov av att nyttja de gator och andra allmänna anläggningar som föreslås ingå i kostnadsunderlaget. Kostnaderna föreslås fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet genom s.k. områdesvis fördelning (PBL 6 kap 24 §).

6.2 Kostnadsunderlag

I kostnadsunderlaget som ska fördelas mellan fastigheterna inom området får anläggningskostnader för allmänna anläggningar som är nödvändiga för fördelningsområdets egen funktion ingå. Utöver själva anläggningskostnaden föreslås även kostnader för marklösen och administration ingå i kostnadsunderlaget. I detta fall bedöms samtliga anläggningar inom allmän platsmark vara till nytta för fastigheterna inom fördelningsområdet och därav föreslås 100 % av kostnadsunderlaget att fördelas dem emellan.

Till grund för bestämmande av gatukostnadsersättningen får enligt PBL 6 kap 27 § läggas antingen faktiska eller beräknade kostnader. I gatukostnadsutredningen för Ormsta-Stensta föreslås att de beräknade kostnaderna ska utgöra underlag för debitering av gatukostnadsersättningen. I det fall de faktiska kostnaderna blir lägre än de beräknade kostnaderna kommer de faktiska kostnaderna istället läggas till grund vid debitering vilket innebär att det är kommunen som står risken i det fall att den verkliga kostnaden överstiger den beräknade kostnaden.

De beräknade kostnaderna avser prisnivån för mars 2020. Vid debitering av gatukostnadsersättningen kommer kostnaderna att justeras med Entreprenadindex, se omfattningsbeskrivningen, från tidpunkten för anläggningarnas färdigställande (den

månad när entreprenaden godkänns vid slutbesiktning) tills debitering sker vid erhållet bygglov.

Kostnadsunderlaget som föreslås fördelas mellan fastigheterna inom fördelningsområdet är totalt 63 915 315 kr varav 61 720 960 kr avser anläggningskostnader, 800 000 kr avser administrativa kostnader och 1 394 355 kr avser marklösenkostnader.

6.3 Fördelningsgrund

Till grund för fördelning av gatukostnader läggs den bedömda nytta respektive fastighet anses ha av anläggningarna inom allmän plats som föreslås att nyanläggas alternativt byggas om till en högre standard. Nyttan bedöms med utgångspunkt av den tillåtna användningen i den nya detaljplanen för Ormsta-Stensta.

Inom områden där viss befintlig bebyggelse finns och som redan har tillgång till väg ska detta vägas in i bedömningen av nyttan av en standardhöjning av dessa samt de tillkommande anläggningarna inom allmän plats som föreslås anläggas inom fördelningsområdet. Av den anledningen föreslås en befintlig fastighet bebyggd med ett friliggande småhus få ett reducerat andelstal jämfört med nytillkommande fastigheter för samma ändamål. En befintlig fastighet bebyggd med ett friliggande småhus som får en utökad byggrätt föreslås erhålla ett andelstal på 0,5, en befintlig bebyggd fastighet som inte får utökad byggrätt föreslås erhålla ett andelstal på 0,25 och en nytillkommande fastighet för friliggande småhus föreslås erhålla ett andelstal på 1,0. Ställningstagandet om nyttan för befintlig fastighet jämfört med en nytillkommande ovan styrks av rättsfall RÅ 1991, ref 17 (Partille kommun).

Fastigheter som i detaljplan för Ormsta-Stensta erhåller nytillkommande byggrätter för rad, par- eller kedjehus alternativt flerbostadshus föreslås tilldelas ett andelstal som motsvarar 0,8/100 kvm BTA som detaljplanen medger (80 % av andelstalet för ett nytillkommande småhus). För vissa kvarter föreslås, i detaljplan för Ormsta-Stensta, byggrätten kopplas till fastighetsarean och byggnadshöjd, alternativt nockhöjd. Exempel på hur BTA och andelstal beräknas för ett kvarter:

Fastighetsarea: 2 000 kvm

Byggnadshöjd: 7 m (2 vån)

Byggrätt: Byggnadsarea 35 % av fastighetsarea

Byggrätt BTA: (2 000 x 0,35) x 2 = 1 400 kvm BTA

Andelstal: (1 400/100) x 0,8 = 11,2

Vårdboendet föreslås erhålla ett andelstal som beräknas enligt samma formel som ovan, med undantaget att byggrätten är reglerad i detaljplanen med största byggnadsarea i kvadratmeter, samt med ett andelstal som motsvarar 0,5/100 kvm BTA. Nyttan bedöms utifrån belastning och användning av vägarna och bedömningen finner stöd i rättsfallet från Svea hovrätt, 2008-01-22, Ö 1635-03. Exempel på hur BTA och andelstal beräknas för ett kvarter:

Byggnadshöjd: 12 m (4 vån)

Byggrätt: Största byggnadsarea 1 400 kvm

Byggrätt BTA: 1 400 x 4 = 5 600 kvm BTA

Andelstal: (1 400/100) x 0,5 = 28,0

Andelstalet för förskolan grundar sig på den nytta och användning förskolans verksamhet bedöms ha av anläggningarna inom allmän plats. Då det inte finns några parker eller naturområden i direkt anslutning till förskolan utgör nyttan till största del av gatorna inom fördelningsområdet och blir därmed något lägre jämfört med förskolor som ligger i anslutning till en större park eller naturområde. Andelstalet för förskolan föreslås sättas till 2,5 andelar/avdelning (20 barn) vilket ger ett andelstal på motsvarande **2,5 x 5 = 12,5**.

Tabell 1 nedan redovisar andelstal för samtliga bebyggelse typer inom fördelningsområdet.

<i>Typ av fastighet</i>	<i>Andel</i>
Befintlig bebyggd fastighet utan tillkommande byggrätt	0,25
Befintlig bebyggd fastighet för friliggande småhus	0,5
Nyttillkommande fastighet för friliggande småhus	1,0
Rad, par- eller kedjehus samt flerbostadshus (å 100 kvm BTA)	0,8
Vårdboende (å 100 kvm BTA)	0,5
Förskola för 5 avdelningar	12,5

Tabell 1: Fördelningsgrund

Vilka byggrätter som föreslås inom respektive fastighet i granskningsförslaget till detaljplan för Ormsta-Stensta redovisas i tabell 2 nedan.

Fastighet	Befintlig bebyggd utan tillkommande byggrätt	Befintlig bebyggd fastighet för friliggande småhus	Nyttillkommande fastighet för friliggande småhus	Rad, par- eller kedjehus samt flerbostadshus á 100 kvm BTA	Värdboende á 100 kvm BTA	Förskola
ORMSTA 1:33		1	5			
ORMSTA 1:34		1	4			
ORMSTA 1:35				199,63		1
ORMSTA 1:36				38,31		
ORMSTA 1:38			1	17,21		
ORMSTA 1:40				102,95	3,68	
ORMSTA 1:41			2	0,18	0,17	
ORMSTA 1:48			12	38,66	7,69	
ORMSTA 1:126		1	7,29			
ORMSTA 1:127				11,02		
ORMSTA 1:128		1	1,71			
ORMSTA 1:249		1	4			
ORMSTA 1:252		1	3			
ORMSTA 1:253		1	3			
ORMSTA 1:254				51,12		
ORMSTA 1:255					44,46	
ORMSTA 1:256		1	3			
ORMSTA 1:264				31,44		
ORMSTA 1:959	1					
UBBY 1:26			7			
VALLENTUNA-VEDA 1:1				2,14		
Totalt	1	8	53	492,66	56	1

Tabell 2: Byggrätter uppdelat per fastighet inom fördelningsområdet.

I detaljplanen för Ormsta-Stensta finns ett kvarter (inom fastigheten Ormsta 1:38) som har en kombinerad användning vilken möjliggör byggande av flerbostadshus eller värdboende, utgångspunkten för att bedöma nyttan av anläggningarna inom allmän plats för den fastigheten har varit bostäder i flerbostadshus vilket är den användning som genererar högst andelstal.

I kolumnen för nyttillkommande fastighet för friliggande småhus har fastigheterna Ormsta 1:126 och 1:128 decimaler, detta beror på att det tillsammans är möjligt att bilda ytterligare en fastighet men för att göra det är fastighetsägarna beroende av mark från varandra för att uppnå kravet på minsta tomtstorlek.

Med den föreslagna fördelningsgrunden ovan och med gällande förslag till detaljplan för Ormsta-Stensta blir det sammanlagt **491,88 andelar** inom fördelningsområdet.

7. Föreslagen gatukostnad

Kostnadsunderlaget på 63 915 315 kr föreslås fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet enligt den i kapitel 6 föreslagna fördelningsgrunden. Detta ger en kostnad per andel på motsvarande **129 941 kr**. Kostnad per byggnadstyp redovisas i tabell 3 nedan.

<i>Typ av fastighet</i>	<i>Gatukostnad per byggrätt</i>
Befintlig bebyggd fastighet utan tillkommande byggrätt	32 485 kr
Befintlig bebyggd fastighet för friliggande småhus	64 971 kr
Nyttillkommande fastighet för friliggande småhus	129 941 kr
Rad, par- eller kedjehus samt flerbostadshus (å 100 kvm BTA)	103 953 kr
Vårdboende (å 100 kvm BTA)	64 971 kr
Förskola för 5 avdelningar	1 624 267 kr

Tabell 3: Gatukostnad per byggnadstyp

7.1 Debitering

Kommunen får enligt PBL 6 kap 34 § ta betalt då en anläggning är klar och kan användas på avsett sätt. I Ormsta-Stensta kommer gatukostnaden att debiteras efter en godkänd slutbesiktning. För fastighet som får möjlighet till ny tillkommande byggrätt genom avstyckning, eller motsvarande, i den nya detaljplanen faktureras gatukostnaden för avstyckningen först vid beviljat bygglov.

Det är den som är lagfaren ägare till en fastighet vid debiteringstillfället som är betalningsskyldig.

Gatukostnadsersättningen kommer att faktureras av kommunen och ska betalas inom 60 dagar. Om ersättningsbeloppet är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter får fastighetsägaren enligt PBL 6 kap. 36 § betala av ersättningsbeloppet genom rak amortering på upp till 10 år, ifall godtagbar säkerhet ställs, vanligtvis genom pantbrev. Pantbrev som ligger i inomläge av 75 % av fastighetens taxeringsvärde godtas alltid som säkerhet. Beviljas

fastighetsägare avbetalning ska referensränta plus 2 procentenheter enligt 5 § räntelagen (1975:635) erläggas. Vid nybyggnation eller större tillbyggnation beviljas normalt inte avbetalning.

Kommunen kan även bevilja anstånd med betalning av faktura upp till 6 månader. Detta sker i normalfallet endast när fastighetsägare är beroende av utbetalning av lån eller där fastighetsbildning snart avslutas.

Fastighetsägaren har vid faktureringsstillfället möjlighet anföra besvär mot fakturan, denna typ av ärende prövas av mark- och miljödomstolen enligt PBL 15 kap. 10 §. En sådan överklagan ska skriftligt skickas in till kommunen inom 3 veckor från det att fastighetsägaren erhöll fakturan och det ska tydligt framgå vilken ändring i beslutet som begärs och grunderna för klagan. Skrivelsen överlämnas sedan till mark- och miljödomstolen för vidare handläggning.

Vissa av de fastighetsägare som erhåller ett större antal byggrätter kommer kommunen att teckna exploateringsavtal med och på det sättet reglera villkor för betalning av gatukostnadsavgiften och övriga villkor för genomförandet av detaljplanen för Ormsta-Stensta. Men det som anges i denna gatukostnadsutredning vad gäller fördelningsområde, kostnadsunderlag och fördelningsgrund gäller på samma sätt även dessa fastighetsägare.

Bilagor:

Bilaga 1: Fördelningsområdet

Bilaga 2: Omfattningsbeskrivning

8. Medverkande tjänstemän

Gatukostnadsutredningen har tagits fram av Vallentuna kommun.

Medverkande från Vallentuna kommun: Maria Hansson, Mattias Borgström (Svefa) och Irene Bellman (Structor).

Vallentuna samhällsbyggnadsförvaltning

Kristoffer Uddén

Maria Hansson

Exploateringschef

Exploateringsingenjör