



SOLLENTUNA KOMMUN
Kommunledningskontoret

2008/235 KS.328

Antagandehandling
Gatukostnadsutredning
Väsjöområdet
Fördelningsområde 1
2010-09-14
Sidan 1 av 8

Gatukostnadsutredning för Södersätra och Kastellgården, Väsjöområdet

Detaljplan 2008/715 KS 203

Fördelningsområde 1

ANTAGANDEHANDLING



1. Inledning

Sollentuna kommun arbetar med förändring av Väsjöområdet, dels genom att skapa förutsättningar för permanentbosättning och förtätning av de befintliga fritidshusområdena, dels genom nya områden med flerbostadshus. Detta sker genom att kommunen tar fram detaljplaner för Väsjöområdet som medger byggrätter och reglerar fastigheternas storlek. Genomförandet av detaljplanerna innebär ombyggnad och nyanläggning av gatunätet samt upprustning av grönområden m.m. Kommunen kommer att vara huvudman för gator och andra allmänna platser och avser att bygga ut dessa i enlighet med detaljplanerna. I samband med gatuutbyggnaden kommer även Sollentuna Energi AB att bygga ut kommunalt VA, el, fjärrvärme och bredband i området.

Under våren 2008 genomfördes ett första samråd om förslag till gatukostnadsutredning för Väsjöområdet. Därefter etappindelades planläggningen och reviderade förslag till gatukostnadsutredningar upprättas samordnat med respektive etapp. Under sommaren 2009 genomfördes samråd kring förslag till gatukostnadsutredning för detaljplaneområdet Södersätra och Kastellgården. Gatukostnadsutredningen var utställd under tiden 18 februari 2010 -18 mars 2010.

Gatukostnadsutredningen ska ligga till grund för fördelning av kostnader för allmänna anläggningar och bilda underlag för debitering av gatukostnadsersättning för fastigheter inom planområdet.

2. Gatukostnadsutredningens handläggning och tidsplan

Före beslut om uttag av gatukostnadsersättning ska förslag till gatukostnadsutredning upprättas som redovisar:

- | | |
|-------------------|--|
| Fördelningsområde | – vilka fastigheter som ska vara med och betala |
| Fördelningsgrund | – kostnadernas fördelning på de fastigheter som ska betala, d.v.s. andelstal |
| Kostnadsunderlag | – de beräknade kostnaderna för gator och andra allmänna platser |

Processen regleras av PBL

Framtagandet av gatukostnadsutredningen regleras i plan- och bygglagen (PBL) och ska ske i samråd med fastighetsägarna i området. Först ska ett eller flera 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 gatukostnadsersättning fattas av kommunen. Kommunfullmäktige tar beslut i gatukostnadsärendet samtidigt med beslutet om antagandet av detaljplanen.



2008/235 KS.328

Tidsplan

Samråd	29 juni-10 september 2009
Utställning	18 februari – 18 mars 2010
Antagande	Oktober 2010
Laga kraft	November 2010, tidigast
Genomförande av gatu-, park- och ledningsentreprenad	Planeras att påbörjas tidigast våren 2011 under förutsättning att detaljplanen har vunnit laga kraft

Tidsplanen kan behöva ändras under arbetets gång.

3. Gatukostnadsutredning

Avgränsning av fördelningsområdet

Fördelningsområdet utgörs av detaljplan för Södersåtra och Kastellgården och benämns "Fördelningsområde 1" på bilaga 1. Samtliga fastigheter inom fördelningsområdet har behov och nytta av de gator och andra allmänna anläggningar som föreslås ingå i kostnadsunderlaget för fördelningsområdet. Därför ska kostnaderna fördelas mellan fastighetsägarna på skälig och rättvis grund genom så kallad områdesvis fördelning enligt PBL 6 kap 31 §.

Ytterligare två fördelningsområden redovisades i första gatukostnadssamrådet, fördelningsområde 2 och 3. De preliminära gränserna för dessa fördelningsområden framgår av bilaga 1. I samband med framtagande av kommande detaljplaneetapper kan gränserna för fördelningsområde 2 och 3 komma att revideras. Reviderade gatukostnadsutredningar kommer att upprättas samordnat med detaljplanläggningen av respektive område. De kommande fördelningsområdena kommer att vara med och dela på kostnaderna för anläggningar som definieras som gemensamma anläggningar i denna gatukostnadsutredning.

Detaljplanerna Väsjön mellersta och Väsjön södra i södra delen av Väsjöområdet samt flerbostadsområdet Norrsåtra Västra och Norrsåtra verksamhetsområde i norra delen av Väsjöområdet omfattas inte av någon gatukostnadsutredning men områdena ska bära sin andel av kostnaderna för gemensamma anläggningar samt även kostnaden för sina egna områdesanknutna anläggningar, och kostnaderna kommer att regleras i avtal. Även de fastigheter som ligger under kraftledningen och som kommer att planläggas i ett senare skede kommer att ta del av kostnaderna för gemensamma anläggningar.

Fördelningsgrund – principer för hur kostnaderna fördelas

Det är den tillåtna användningen (byggrätten enligt detaljplanen), inte den faktiska, som är ledande för att avgöra fastighetens nytta av anläggningarna. Inom fördelningsområdet är tillåtna användningar enligt detaljplanen småhus eller flerbostadshus, dessutom finns byggrätt för förskola. Olika andelstal har fastställts för olika byggrätter för att uppnå en skälig och rättvis fördelning.

Inom förnyelseområden, som Väsjöområdet till stor del är, kompliceras fördelningen av gatukostnaderna då vissa fastigheter redan är bebyggda och har tillgång



2008/235 KS.328

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 belastat ägarna av de befintliga 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.

Fastigheter som taxeringsår 2009 hade ett taxerat byggnadsvärde över 50 000 kronor och som får byggrätt för småhus i detaljplanen ska betraktas som bebyggd tomt för småhusbebyggelse. Övriga fastigheter som får småhusbyggrätter i detaljplanen ska betraktas som obebyggd tomt för småhusbebyggelse.

Det är vanligt att familjer som bor i villa har två bilar och det är vanligt att familjer i lägenhet har en bil, alltså bedöms en lägenhetsfamilj ha hälften så stort andelstal som en villafamilj. Men de som bor i villa har en egen trädgård och kan därför antas nyttja de gemensamma park- och naturområdena något mindre varför lägenhetsfamiljens andelstal höjs. Detaljplaneförslaget anger en tillåten exploateringsgrad för flerbostadshusbebyggelsen. En snittlägenhet antas ha en yta på 100 m² bruttoarea (BTA). Andelstalet för flerbostadshus sätts därför per 100 kvm BTA.

Följande andelstal utgör fördelningsgrund

Bebyggd tomt för småhusbebyggelse	1,0
Obebyggd tomt för småhusbebyggelse	1,5
Möjlighet att avstycka tomt för småhusbebyggelse, s.k. styckningsrätt ¹	1,5
Småhus med möjlighet att inrymma café	1,5
Flerbostadshus, andelstal per 100 m ² BTA	0,8
Förskoletomt	15,5

Bedömda byggrätter i detaljplan för Södersätra och Kastellgården, Väsjöområdet, ger följande andelstal inom fördelningsområde 1

Byggrättstyp	Antal andelar
93 bebyggda tomter med andelstal 1,0	93,0
216 tillkommande småhusbyggrätter med andelstal 1,5	324,0
51 900 m ² BTA flerbostadshus med andelstal 0,8 per 100 m ² BTA	415,2
1 förskoletomt med andelstal 15,5	15,5
Totalt:	847,7

Beräkningen av antalet andelar bygger på bedömt antal byggrätter utifrån detaljplan för Södersätra och Kastellgården, Väsjöområdet. Bedömning av vilka tomter som ska anses vara befintliga småhustomter respektive nytillkommande tomter kommer att ske med stöd av bilagd illustration, bilaga 4.

Samma principer för andelstal kommer att tillämpas i kommande gatukostnadsutredningar. Totalt planeras 2 800 nya bostäder i Väsjöområdet. Därutöver ska det område som påverkas av kraftledningen och området vid Ribbings väg samt lokalytor för kommersiell och offentlig service delta i

¹ Enligt bedömd byggrätt baserad detaljplan för Södersätra och Kastellgården, Väsjöområdet



finansieringen av kostnadsunderlaget för gemensamma anläggningar. Totalt fördelas kostnadsunderlaget för gemensamma anläggningar på 3 766,5 andelar.

Kostnadsunderlag – kostnader som ska fördelas

Enligt PBL har kommunen möjlighet att av debitera fastighetsägare 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 gatukostnadsersättning är att anläggningarna tillgodoser områdets behov och att de är till nytta för fastigheterna. Kostnader som är hänförliga till vatten och avlopp samt övrig ledningsdragnin finansieras via anläggningsavgifter och ingår inte i kostnadsunderlaget.

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 detta fall får en avvägning göras av hur stor del av kostnaden som bör räknas in i kostnadsunderlaget. Inom aktuellt detaljplaneområde finns allmänna anläggningar som är till nytta även för bebyggelse utanför planområdet, och som därför endast till viss del fördelas inom fördelningsområdet. Vidare finns anläggningar som ligger utanför planområdet som till viss del är till nytta för fördelningsområdet och som därför till viss del fördelas inom fördelningsområdet.

Till grund för bestämmande av gatukostnadsersättningen får läggas antingen faktiska eller beräknade kostnader. I denna gatukostnadsutredning tillämpas en modell som innebär att de beräknade kostnaderna, som redovisas i denna utredning, ska utgöra övre gräns för debitering av gatukostnadsersättning. Om de faktiska kostnaderna skulle bli lägre än de beräknade, kommer de faktiska kostnaderna att läggas till grund för gatukostnadsersättningen. Skulle de faktiska kostnaderna bli lika stora som eller större än de beräknade, så kommer de beräknade kostnaderna att läggas till grund för gatukostnadsersättningen. Det innebär att kommunen tar risken för eventuella felbedömningar. De ursprungliga beräknade kostnaderna avsåg prisnivån februari 2008. I denna antagandehandling har kostnadsunderlaget räknats upp med Entreprenadprisindex E84 för vägentreprenader (nedan kallat E84) till prisnivå mars 2010. Vid framtida debitering kommer ersättningen att justeras med E84 till tidpunkten för anläggningarnas färdigställande.

Kostnadsunderlaget delas upp på kostnader för anläggningar som hela Väsjöområdet har nytta av (**gemensamma anläggningar**), kostnader för anläggningar som både fördelningsområde 1 och 2 har nytta av (**anläggningar gemensamma för fördelningsområde 1 och 2**) och kostnader för anläggningar för detaljplaneområdet (**områdesanknutna anläggningar**). De gemensamma anläggningarna ska betalas av samtliga som har nytta av dem, d v s alla fastighetsägare inom hela Väsjöområdet. Det innebär att utöver fördelningsområde 1, 2 och 3 så ska även kommunens fastigheter i Väsjön mellersta och södra, kommunens fastigheter inom Edsbergs idrottsområde, Norrsätra verksamhetsområde, bostadsområdet Norrsätra Västra och området under kraftledningen vara med och dela på kostnaderna för de gemensamma anläggningarna. I de delområden som inte kommer att utgöra egna fördelningsområden kommer beräknad andel av de gemensamma anläggningarna att finansieras genom markförsäljning eller villkor i exploateringsavtal.



2008/235 KS.328

Kommunen kommer dessutom att skattefinansiera viss del av de gemensamma anläggningarna eftersom dessa även är till nytta för andra utanför Väsjöområdet. Nedan anges den avvägning som gjorts avseende kommunens medfinansiering för gemensamma anläggningar.

Gemensamma anläggningar	Ej underlag för gatukostnadsersättningen
Frestavägen	50 %
Blågröna stråk	50 %
Kajanläggning och bryggor i Väsjön	50 %

Omfattningen av och kostnader för de allmänna anläggningarna som ingår i gatukostnadsutredningen redovisas i en omfattningsbeskrivning, se bilaga 2.

Kostnadsunderlag per mars 2010, tusen kronor

Gemensamma anläggningar, tkr		
Totalt	151 235	
Varav skattefinansiering	75 618	
Varav övriga fördelningsområden och områden utan gatukostnadsutredning	58 595	
Fördelningsområde 1:s andel		17 021
Anläggningar gemensamma för fördelningsområde 1 och 2 (bussgator), tkr		
Totalt	43 653	
Varav fördelningsområde 2	12 873	
Fördelningsområde 1:s andel		30 780
Områdesanknutna andelar, tkr		
Totalt	88 894	
Fördelningsområde 1:s andel		88 894
Totalt kostnadsunderlag fördelningsområde 1, tkr		136 695

Fördelningsområde 1 svarar för ca 11 % av den totala kostnaden för de gemensamma anläggningarna.

Fördelningsområde 1 svarar för ca 71 % av de kostnaderna för de anläggningar som är gemensamma för fördelningsområde 1 och 2 (bussgator).

Totalt innebär detta att fastighetsägarna inom fördelningsområde 1 ska bidra med 136 695 000 kronor i prisnivå mars 2010.



4. Gatukostnadsfördelning

Kostnadsunderlaget **136 695 000 kronor** ska fördelas ut på fastighetsägarna inom fördelningsområdet enligt grunderna beskrivna i kapitel 3, d.v.s. på totalt **847,7** andelar. Gatukostnadsersättningen samt fördelning mellan de olika anläggningarna inom fördelningsområde 1 redovisas i tabellen nedan. Skulle de faktiska kostnaderna bli lägre än de bedömda (efter uppräkningsmed E84), så kommer gatukostnadsersättningen att baseras på de faktiska kostnaderna. Beloppen redovisas enligt prisnivå mars 2010 och är avrundade till hela tusental.

Andelstal	Områdesanläggningar, inkl bussgator	Frestavägen	Blågröna stråk	Kaj och bryggor	Total gatukostnadsersättning
0,8	113 000	10 000	3 000	3 000	129 000
1,0	141 000	12 000	4 000	4 000	161 000
1,5	212 000	19 000	6 000	5 000	242 000
15,5	2 188 000	192 000	63 000	57 000	2 500 000

5. 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. Fastighetsägarna kommer att debiteras gatukostnadsersättningen vid två tillfällen. Första debiteringstillfället är när alla anläggningar inom detta fördelningsområde, områdesanknutna anläggningar och anläggningar som är gemensamma för område 1 och 2 (bussgator), kan användas för sitt ändamål. Andra debiteringstillfället blir när de gemensamma anläggningarna kan användas för sitt ändamål. Debiteringstillfälle 1 bedöms bli hösten 2012 och debiteringstillfälle 2 bedöms till år 2015. Av ersättningsbeloppet för respektive andelstal kommer de debiterade beloppen att fördelas enligt följande (avrundade till hela tusental):

Andelstal	Gatukostnadsersättning debiteringstillfälle 1 2012	Gatukostnadsersättning debiteringstillfälle 2 2015	Total gatukostnadsersättning
0,8	113 000	16 000	129 000
1,0	141 000	20 000	161 000
1,5	212 000	30 000	242 000

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

Gatukostnadsersättningen betalas mot faktura vid respektive debiteringstillfälle, senast 60 dagar efter debitering. Alternativt kan lån och, efter särskild prövning, anstånd beviljas enligt av kommunen fastställda principer, vilka kortfattat beskrivs nedan.

Enligt plan- och bygglagen har fastighetsägarna rätt till ett gatukostnadslån på upp till 10 år med rak amortering om beloppet är betungande. Godtagbar säkerhet ska ställas, i första hand i form av pantbrev med ett inområde av 100 % av taxeringsvärdet. Ränta ska betalas motsvarande referensräntan + 2 %. Referensräntan fastställs av Sveriges Riksbank varje halvår.



Lagen ger även utrymme för jämkning om ersättningsbeloppet kan anses alltför betungande. Kommunen erbjuder därför, som ett sista alternativ, en möjlighet till anstånd. Detta innebär att ingen fastighetsägare tvingas att sälja och flytta ifrån sin fastighet om de inte har ekonomisk bärkraft att betala sin gatukostnadsersättning.

Anståndet innebär att kommunen efter särskild bedömning kan medge att fastighetsägaren får anstånd, där referensräntan + 2 % ska betalas varje kvartal. Säkerhet ska ställas, i första hand i form av pantbrev med inomläggning av 100 % av taxeringsvärdet.

Alternativt kan även anstånd med ränta medgivas. Säkerhet ska då ställas med dubbla fordringsbeloppet.

Anståndet förfaller då fastigheten överlåts, avstyckas, beviljas bygglov eller om eventuell ränta inte betalas.

Kommunens principer för lån och anstånd avseende gatukostnadsersättning redovisas i sin helhet i bilaga 3.

Medverkande tjänstemän

Karin Sköld
Exploateringsingenjör
Sollentuna kommun

Dennis Lundquist
Fastighetsrättslig konsult
NAI Svefa

Bilagor

1. Karta över fördelningsområden
2. Omfattningsbeskrivning
3. Principer för lån och anstånd avseende gatukostnadsersättning
4. Illustration av nytillkommande tomter