

Datum: 2026-03-23
Diarienummer: KS-2026/0062

Samrådshandling

Gatukostnadsutredning för förslag till detaljplan för Valsättra del 2, Österåkers kommun



Samhällsbyggnadsförvaltningen

Bakgrund

Samhällsbyggnadsförvaltningen har i samband med uppdrag om framtagande av förslag till detaljplan för Valsättra del 2, även tagit fram en gatukostnadsutredning för Valsättra del 2. Gatukostnadsutredningen tas fram i nära samordning med planförslaget och följer dess process. Både förslag till detaljplan gatukostnadsutredningen utgör samrådshandlingar.

Allmänt om gatukostnader

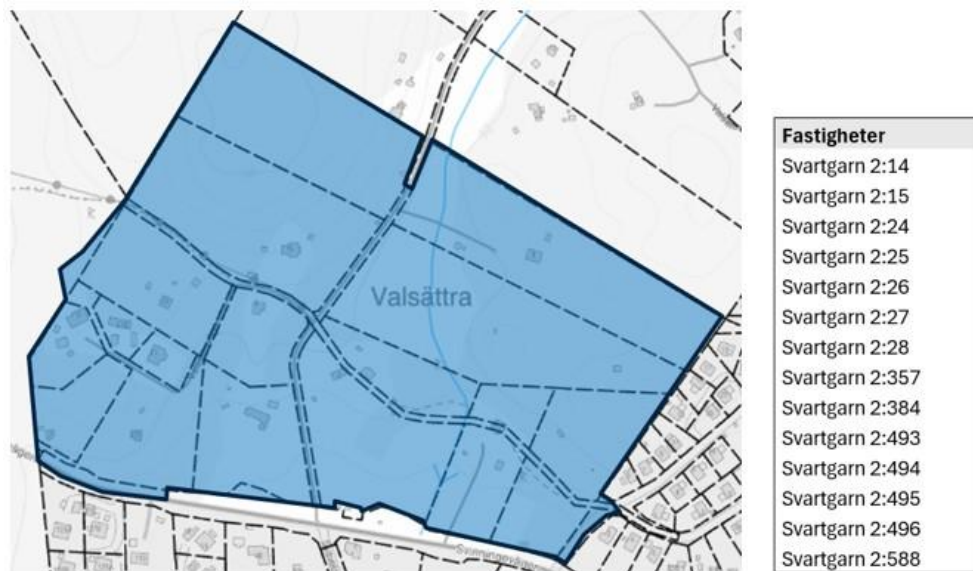
Enligt 6 kap. 24 och 25 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, har kommunen rätt att ta ut kostnader för att anlägga och förbättra gator och andra allmänna platser i ett område med detaljplan där kommunen är huvudman för allmän plats. Kommunfullmäktige i Österåkers kommun antog den 20 oktober 2025 nya riktlinjer för uttag av gatukostnader.

I enlighet med plan- och bygglagen och kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnader ska kommunen ta fram en gatukostnadsutredning, innehållande en avgränsning av det område som fördelningen omfattar (fördelningsområde), de kostnader som ska fördelas (kostnadsunderlag) och grunder för fördelning av kostnaderna (fördelningsgrund).

Fördelningsområde

Gatukostnaderna fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet genom en områdesvis fördelning som sammanfaller med planförslaget (6 kap. 24 § PBL), se figur 1.

Fördelningsområde består av totalt 14 stycken befintliga fastigheter, som i planförslaget föreslås kunna bilda 91 stycken nya fastigheter, se bilaga 1 planförslaget illustrationsplan som redovisar möjliga tillkommande fastigheter. Alla fastigheter som omfattas av planförslaget ingår inte i fördelningsområdet. Fastigheterna Svartgarn 2:5, Svartgarn 2:16, Svartgarn 2:341, Svinninge 7:194 och Ubby 2:1 samt marksamfälligheten Ubby s:1 är i dagsläget inte bebyggda och erhåller ingen byggrätt i planförslaget och ska därför inte ingå i fördelningen av gatukostnader.



Figur 1 Kartan visar fördelningsområdet och tabellen redovisar fastigheterna inom fördelningsområdet.

Kostnadsunderlag

Till grund för uttag av gatukostnader ska kommunens faktiska kostnader för anläggande och förbättring av gator och andra allmänna platser inom fördelningsområdet läggas, i enlighet med 6 kap. 27 § PBL.

Kostnadsunderlaget omfattar kommunens kostnader för anläggningskostnader, administrativa kostnader och markförvärv avseende de allmänna platserna inom planförslaget.

Anläggningskostnader

I anläggningskostnader ingår entreprenadkostnader för iordningställande av anläggningar inom allmän plats. Det avser till exempel kostnader för vägar inklusive diken, slänter, belysning, gångstigar, anläggande av torrdammar och artskyddsåtgärder.

Administrativa kostnader

I administrativa kostnader ingår kostnader för till exempel projektledning, bygglledning, besiktning, och projektering.

Kostnader för markförvärv

I kostnader för markförvärv ingår ersättning för inlösen av mark som ska användas för allmän plats, ersättning för tomtanläggningar, intrångsersättning för släntintrång och förrättningskostnader.

I bilaga 2 redovisas uppskattade kostnader för allmänna platser inom fördelningsområdet. De uppskattade kostnader baseras på utredningar och underlag som tagits fram under planarbetet (förslag till detaljplan för Valsättra del 2).

Bilaga 2 redovisar en uppskattad gatukostnad om ca 93,5 miljoner kronor att fördela mellan fastigheterna inom fördelningsområdet.

Ej ingående kostnader

Kostnader som hänför sig till utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar ingår inte i gatukostnaderna.

Kostnader för vägar inom kvartersmark finansieras av respektive fastighetsägare och ingår inte i gatukostnaderna.

Kostnader för underhåll och drift av anläggningarna inom fördelningsområdet ingår inte i gatukostnaderna.

Fördelningsgrund

Fastigheterna som ingår i fördelningsområdet delas in i olika fastighetstyper, vilka tilldelas en fördelningsgrund i form av ett andelstal.

Vid fördelning av gatukostnaderna är det dessa andelstal som ska tillämpas. Fördelningsgrunden utgår från kommunens riktlinjer och redovisas i tabell 1.

I bilaga 3 sammanställs en fördelning av gatukostnaderna utifrån uppskattade gatukostnader och fördelningsgrunden.

Tabell 1 De andelstal som ska tillämpas vid fördelning av gatukostnader.

Fastighetstyp	Andelstal
Befintlig bebyggd fastighet utan tillkommande bygg rätt	0,1
Befintlig bebyggd fastighet med tillkommande bygg rätt	0,5
Befintligt obebyggd fastighet med tillkommande bygg rätt, friliggande småhus Eller Nybildade fastigheter, friliggande småhus	1,0
Nybildad fastighet, kedjehus	0,7
Förskola	1,0/ 100 kvm BTA

Befintlig bebyggd fastighet med tillkommande bygg rätt, befintlig obebyggd fastighet med tillkommande bygg rätt/Nybildad fastighet

Fördelningsområdet omfattar befintliga bostadsfastigheter som i planförslaget föreslås förtätas med nytillkommande fastigheter för friliggande småhus och kedjehus samt en förskola. Nytillkommande fastigheter som möjliggörs i planförslaget är beroende av de allmänna platserna.

Nytillkommande fastigheter där planförslaget medger friliggande småhus bedöms ha störst nytta av de allmänna platserna och tilldelas andelstal 1,0.

Nytillkommande fastigheter där planförslaget medger kedjehus bedöms genererar ett mindre nyttobehov per fastighet på grund av fastighetstypens tillåtna fastighetsstorlek och tilldelas andelstal 0,7.

De befintliga fastigheter där planförslaget medger tillkommande bygg rätt och som idag har fungerande tillfartsvägar bedöms inte erhålla samma nytta av de allmänna platserna som nytillkommande fastigheter och tilldelas andelstal 0,5.

Sammantaget bedöms att de i kommunens riktlinjer angivna andelstalen är tillämpbara för fastighetstyperna inom fördelningsområdet.

Befintlig bebyggd fastighet utan tillkommande byggrätt

För befintliga fastigheter utan tillkommande byggrätt bedöms nyttan av de allmänna platserna vara lägre än för befintliga fastigheter med tillkommande byggrätt. Fastigheterna bedöms ha viss nytta av de allmänna platserna som tillgodose områdets samlade behov (till exempel standardhöjning, ökad framkomlighet samt förbättrad skyfallshantering). Det är därför skäligt att de tilldelas andel av gatukostnaden men med ett reducerat andelstal om 0,1.

Förskola

En förskolefastighet genererar dagliga transporter av personal, barn, vårdnadshavare och servicefunktioner vilket innebär att fastigheten både använder och är beroende av ett välfungerande gatunät. Förskolefastigheten är också likt övriga nytillkommande fastigheter som möjliggörs i planförslaget beroende av att allmänna platser iordningställas avseende områdets sammanlagda behov av till exempel park och natur. Därav är det skäligt att tilldela fastighetstypen andel som motsvarar samma nytta som en nytillkommande bostadsfastighet. I kommunens riktlinjer för uttag av gatukostnader tilldelas ett flerbostadshus 1,0 andel per 100 kvadratmeter bruttoarea. Det är skäligt att förskolefastigheten tilldelas motsvarande grund för andel.

Egendomsskyddet

Var och ens egendom är skyddad enligt nationell och internationell rätt. Äganderättsskyddet finns i 2 kap. 15 § regeringsformen och egendomsskyddet i artikel 1 i första tilläggsprotokollet till europakonventionen. Ett ingrepp i egendomsskyddet får endast ske om det har stöd i lag, är motiverat av ett allmänt intresse och är proportionerligt.

Kommunens rätt att ta ut gatukostnadsersättning regleras i 6 kap. 24 och 25 §§ plan- och bygglagen (PBL). Enligt dessa bestämmelser får kommunen, som huvudman för gator och andra allmänna plaster, besluta att fastighetsägarna ska betala kostnader för anläggning eller förbättring av gator och andra allmänna platser. Beslut om uttag av gatukostnader måste följa de formella krav som anges i PBL samt fördelas på ett skäligt och rättvist sätt.

Syftet med att ta ut gatukostnadsersättning är att finansiera anläggning och förbättring av gator och andra allmänna plaster som är nödvändiga för att tillgodose områdets behov. Detta är ett allmänt intresse som syftar till att säkerställa en fungerande infrastruktur och tillgång till allmänna platser.

Proportionalitetsprincipen innebär att det ska råda en rimlig balans mellan det allmänna intresset av att ta ut gatukostnader och den enskildes intresse av att skydda sin egendom. Bedömningen görs i tre steg:

1. **Ändamålsenlighet:** Åtgärden ska vara lämpligt för att uppnå det eftersträvade målet, dvs. att finansiera nödvändiga gatuåtgärder.
2. **Nödvändighet:** Åtgärden får inte gå utöver vad som är nödvändigt för att uppnå målet. Exempelvis får kostnadsfördelningen inte inkludera kostnader för åtgärder som inte är direkt kopplade till områdets behov.
3. **Proportionalitet i strikt mening:** Åtgärden ska medföra fördelar som överväger nackdelarna, i förhållande till det mål som ska uppnås.

Sammantaget görs bedömningen att det finns stöd i lag för uttag av gatukostnader, att fördelningsområdet omfattar de fastigheter som bedöms erhålla nytta och att omfattningen avser områdets behov samt att det är ett allmänt intresse att anordna gator och andra allmänna platser inom området.

Det kan inte anses oproportionerligt att fastighetsägarna inom fördelningsområdet får utge gatukostnadsersättning för deras andel av kostnadsunderlaget.

Betalningsskyldighetens aktualisering

Fastighetsägarnas skyldighet att betala gatukostnader infaller först när allmän platsmark är färdigställda och kan användas för avsett ändamål av fastighetsägarna (6 kap. 34 § PBL). För fördelningsområdet ska den tidpunkten utgöras av datum för godkänd slutbesiktning av de allmänna anläggningarna. I enlighet med kommunens riktlinjer om uttag av gatukostnader faktureras en fastighetsägare först när den tillgodogjort sig den nytta som ligger till grund för uttaget.

Det innebär att befintliga fastigheters andel av de faktiska gatukostnaderna kommer att faktureras efter godkänd slutbesiktning. Om nytillkommande fastigheter har registrerats i fastighetsregistret kommer dessa också faktureras efter godkänd slutbesiktning.

Fastigheter som tillkommer efter godkänd slutbesiktning kommer att faktureras när dessa registrerats i fastighetsregistret. Gatukostnaden som utgör underlag för betalningsskyldigheten ska i dessa fall räknas upp med konsumentprisindex (KPI) från datum för godkänd slutbesiktning och fram till att fastigheten registrerades.

Har möjliga tillkommande fastigheter inte bildats inom nio år från datum för godkänd slutbesiktning ska lagfaren ägaren av fastighet med betalningsskyldighet faktureras sin kvarvarande andel gatukostnad. Gatukostnaden ska i dessa fall räknas upp med KPI från tidpunkt för slutbesiktning och fram till det förflutit nio år från slutbesiktningen.

Det är den lagfarna ägaren av fastigheten vid utfärdandet av fakturan som är betalningsskyldig gentemot kommunen. Fastighetsägarens betalningsskyldighet vid ägarbyte regleras i 6 kap. 38 § PBL. Om en fastighetsägare har blivit betalningsskyldig och fastigheten därefter byter ägare, är den nya ägaren betalningsskyldig i samma omfattning som den tidigare ägaren var, förutsatt att gatukostnadsbeloppet inte förfallit till betalning före tillträdesdagen.

Medverkande tjänstemän

Denna gatukostnadsutredning har tagits fram av tjänstemän på samhällsbyggnadsförvaltningen i Österåkers kommun.

Veronica Karlsson
Exploateringschef

Anna Wiström
Exploateringsingenjör

Kajsa Blomdahl
Exploateringsingenjör

Bilagor

1. Planförslagets illustrationsplan
2. Uppskattade gatukostnader
3. Fördelning av uppskattade gatukostnader

ILLUSTRATIONSPLAN

Till detaljplanen hör förutom denna plankarta med bestämmelser:
 - Illustrationsplan
 - Plan- och genomförandebeskrivning
 - Miljökonsekvensbeskrivning

Förklaringar

- Plangräns
- Allmän platsmark Natur
- Allmän platsmark Park
- Allmän platsmark Gata
- Allmän platsmark trottoar koppling gång- och cykel
- Kvartersmark Bostad
- Kvartersmark Förskola
- Kvartersmark Gata
- Föreslagna fastighetsgränser
- Befintliga byggnader
- Möjlig framtida bostad kompletterbyggnad, garage/carport
- Möjlig framtida förskola
- Nästationer
- Befintligt dike
- Ytor för hantering av skyfall och dagvatten
- Berghällar
- Skyddsvärda träd
- Mindre dike eller vall för hantering av skyfall
- Gångstig ut i naturen i väster
- Friväxande träd, allmän platsmark



SAMRÅDSHANDLING

Detaljplan för

Valsättra del 2

Österåkers kommun, Stockholms län
 Upprättad den 23 mars 2026, enligt PBL (2010:900)
 i dess lydelse från 2 januari 2015

Maria Bengts Planchef	Camilla Bennet Planarkitekt			
Antagande	Laga kraft	Genomförandets slutår	Plan nr	
Beslutsdatum	Instans	KF		

Uppskattade gatukostnader

Gata

Rundslingan (se sektion i figur 1 och karta i figur 3)	19 700 000,00 kr
Övriga vägar (se sektion i figur 2 och karta i figur 3)	14 600 000,00 kr

Park och natur

Torrdammar, gångstigar och artskyddsåtgärder	5 500 000,00 kr
--	-----------------

Anläggningskostnader total

 39 800 000,00 kr

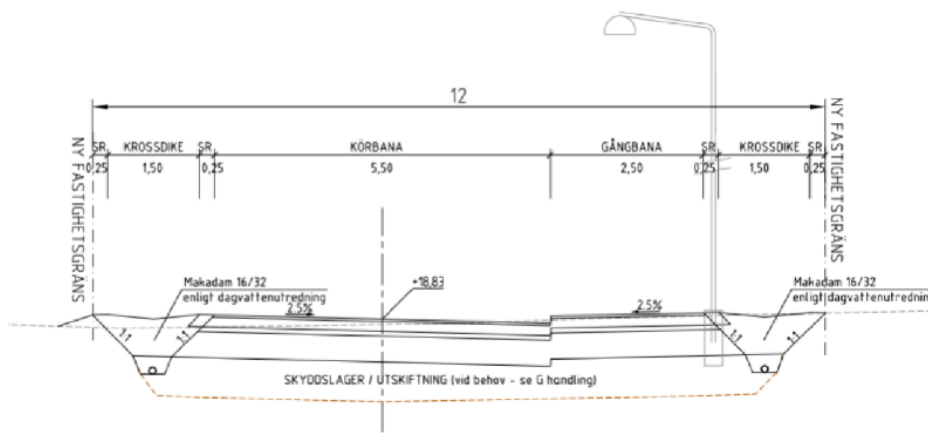
Projektering, projekt- och byggledning

11 200 000,00 kr

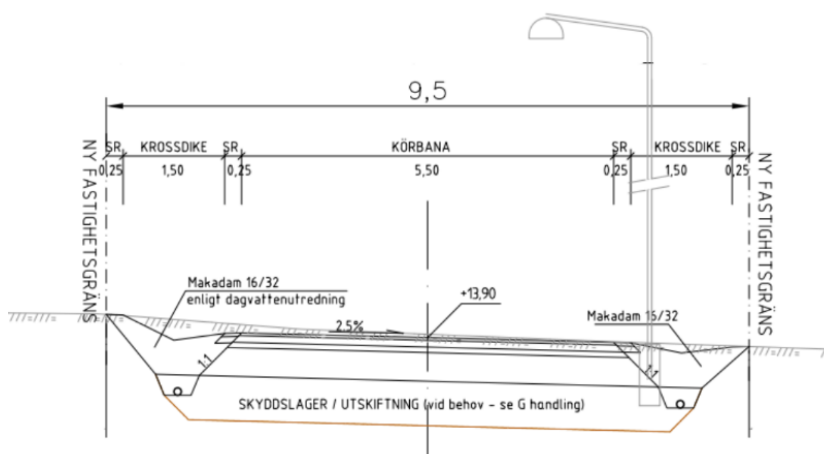
Markinlösen, förrättningskostnader, inkl adm.

42 500 000,00 kr

Uppskattad totalsumma

 93 500 000,00 kr


Figur 1 Sektion för Valsättravägen (rundslingan) med total bredd på 12 meter försedd med gångbana på 2,5 meter och 5,5 meter körbana som lokalgata enligt kommunens tekniska handbok.



Figur 2 Sektion för kvartersgata inom Valsättra del 2, med total bredd på 9,5 meter med 5,5 meter körbana enligt kommunens tekniska handbok.



Figur 3 Kartbild som visar föreslagen gatustruktur i vitt och den så kallade rundslingan i turkos. De vita gatorna och den turkosa gatan föreslås bli kommunala. Rundslingan förses med gångbana och belysning. I väster är en del av vägen inringad där en avsmalning av vägen görs.

Fördelning av uppskattade gatukostnader

Fastighet	Fördelningsgrund	Andel	Total andel	Preliminär gatukostnad	Preliminär total gatukostnad
Svartgarn 2:14	Befintlig fastighet med tillkommande byggrätt	0,5		550 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0	5,5	1 100 000,00 kr	6 050 000 kr
Svartgarn 2:15	Befintlig fastighet utan tillkommande byggrätt	0,1		110 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0	6,1	1 100 000,00 kr	6 710 000 kr
Svartgarn 2:24 och 25	Befintlig fastighet med tillkommande byggrätt	0,5		550 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7	26,9	770 000,00 kr	29 590 000 kr
Svartgarn 2:26	Befintlig obebyggd fastighet	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0	7,0	1 100 000,00 kr	7 700 000 kr
Svartgarn 2:27	Befintlig fastighet utan tillkommande byggrätt	0,1		110 000,00 kr	
	Nybildad fastighet	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7	6,7	770 000,00 kr	7 370 000 kr

Svartgarn 2:28	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, kedjehus	0,7		770 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, Förskola	5,5	16,7	6 050 000,00 kr	18 370 000 kr
Svartgarn 2:357	Befintlig fastighet utan tillkommande byggrätt	0,1		110 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0	4,1	1 100 000,00 kr	4 510 000 kr
Svartgarn 2:384	Befintlig fastighet med tillkommande byggrätt	0,5		550 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0	3,5	1 100 000,00 kr	3 850 000 kr
Svartgarn 2:493	Befintlig fastighet med tillkommande byggrätt	0,5		550 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0	2,5	1 100 000,00 kr	2 750 000 kr
Svartgarn 2:494	Befintlig fastighet utan tillkommande byggrätt	0,1		110 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0	1,1	1 100 000,00 kr	1 210 000 kr
Svartgarn 2:495	Befintlig fastighet utan tillkommande byggrätt	0,1	0,1	110 000,00 kr	110 000 kr
Svartgarn 2:496	Befintlig fastighet med tillkommande byggrätt	0,5		550 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0		1 100 000,00 kr	
	Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0	4,5	1 100 000,00 kr	4 950 000 kr
Svartgarn 2:588	Befintlig fastighet utan tillkommande byggrätt	0,1	0,1	110 000,00 kr	110 000 kr
Summa		84,8		93 280 000,00 kr	93 280 000,00 kr