



Huddinge

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadsavdelningen

KS-2018/1824

Granskningshandling

Gatukostnadsutredning
Bilaga karta över fördelningsområdet
Bilaga beräkningsunderlag
Bilaga fördelningsgrund



Flygbild över området

Utdrag ut Huddinge kommuns kartdatabas.
Copyright Huddinge kommun.

Gatukostnadsutredning för
Gräsvretens industriområde
Inom Länna kommundel, Huddinge kommun

Granskningshandling

Gatukostnadsutredning för Gräsvretens industriområde inom kommundelen Länna, Huddinge kommun

Huddinge kommun (Kommunen) tar fram en ny detaljplan för Gräsvretens industriområde (nedan detaljplanen). Inom planområdet planeras det för omvandling av det befintliga upplagsområdet till industri samt ny exploatering i form av nya industritomter, ombyggnad av befintlig gata, utbyggnad av ny industrigata, utbyggnad av GC-bana samt utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

1. Allmänna bestämmelser

Kommunen avser att bygga om gatorna Lagervägen, Lastarvägen samt Upplagsvägen med tillhörande anordningar samt ordna med andra allmänna platser som stadigvarande behövs inom planområdet i enlighet med detaljplanen där Kommunen är huvudman. Innan gatorna byggs om ska Kommunen besluta om att berörda fastighetsägare inom fördelningsområdet ska betala kostnaderna för dessa åtgärder. Slutligt beslut fattas av Kommunfullmäktige i enlighet med reglerna i 6 kap. plan- och bygglagen (nedan PBL) efter samråd och granskning. Beslutet omfattar avgränsning av det område som ska omfattas av fördelning, vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för fördelningen. När kommunen fattar beslut om uttag av gatukostnadsersättning beaktar kommunen det så kallade äganderättsskyddet/egendomsskyddet, se punkt 6 nedan.

Enligt 6 kap. §§ 24–38 plan- och bygglagen (nedan PBL), har Kommunen rätt att ta ut kostnaden för att anlägga och förbättra gatorna i ett område med detaljplan där Kommunen är huvudman. Detsamma gäller också kostnader för markförvärv och förrättnings- och administrationskostnader.

Principerna för gatukostnadsuttag framgår av gatukostnadsreglementet HKF 3100, som var detsamma som användes vid samrådet, antaget 2007-11-05 av kommunfullmäktige. Gatukostnadsuttaget ska täcka kommunens entreprenadkostnader för anläggning och upprustning av gata med tillhörande anordningar, byggherrekostnader, kostnader för inlösen av mark, intrångsersättning, ersättning för tomtanläggningar samt förrättningskostnader för dessa ändamål. Förslaget till gatukostnadsutredningen för detaljplanen följer Kommunens gatukostnadsreglemente HKF 3100 med avstegen nedan.

Avsteg från gatukostnadsreglementet HKF 3100

Kommunens gatukostnadsreglemente (HKF 3100) reglerar hur gatukostnader ska tas ut inom Huddinge kommun. Reglementets utformning har i mångt och mycket tagit sikte på områden för användningsområdet bostadsbebyggelse och är till stor

del utformat för omvandlingsområden för småhus och är i delar inte tillämpligt för ett område av Gräsvretens karaktär, vars användningsområde enligt förslaget till ny detaljplan ska utgöras av industrimark varvid avsteg görs från reglementet.

Avsteg görs från paragraferna 1, 6, 7, 11 och 13. Bland annat görs avsteg från bilaga 1 då industrigator ska byggas ut (§1 2st.), att den faktiska kostnaden och inte den beräknade ligga till grund för kostnadsunderlaget (§ 6), att jämkning av kostnaden (§ 7 andra stycket) inte är tillämplig, samt regeln om betalningsvillkor och regeln om anstånd ändras (§§ 11 och 13). Definitionen av ordet befintlig fastighet enligt 8 § fjärde stycket i reglementet kräver också en justering i föreliggande ärende eftersom gällande definition endast avser ”friliggande småhus”. Se närmare beskrivning av avstegen nedan.

§ 1 andra stycket i reglementet hänvisas läsaren till reglementets bilaga 1 ”Policy för huvudmannskap och gatustandarder” där enbart definitioner på gatustandarder i förnyelseområden framgår. Dessa är inte tillämpliga inom detaljplanen då det är industrigator som ska byggas ut.

§ 6 i reglementet anger att det är de på erfarenhet beräknade kostnaderna vid granskningstidens början som ska ligga till grund för kostnadsunderlaget. Huddinge kommun har främst tagit ut gatukostnader genom gatukostnadsreglementet i samband med förtätning av omvandlingsområden för småhus och det är med den bakgrunden som reglementet har tagits fram. När det gäller industrimark är inriktningen att det är de faktiska kostnaderna för utbyggnaden som ska ligga till grund för kostnadsunderlaget. Avsteg från principen om erfarenhetsmässigt beräknade kostnader görs därför och i stället föreslås att de faktiska kostnaderna (6 kap. 27 § pkt. 1 PBL) för utbyggnaden ska ligga till grund för kostnadsunderlaget.

Reglementet anger vidare i § 7 andra stycket att det i kostnadsunderlaget inte ingår merkostnaden för lokalgatustandard av typ L1 i förhållande till lokalgatustandard av typ L3. För att möjliggöra en omvandling från upplagsverksamhet till industriverksamhet kommer inte klassificeringen enligt §7 att användas utan i stället kommer industrigator att byggas ut varför det inte är §7 andra stycket inte är tillämpligt. Föreslagen gatuutbyggnad anses inte heller gå utöver vad som är standard för ett område av Gräsvretens karaktär när industriverksamhet kommer att tillåtas, jämkning är därför inte aktuellt av den anledningen heller. När det gäller industrimark är inriktningen att det är de faktiska kostnaderna för utbyggnaden som ska ligga till grund för kostnadsunderlaget. Avsteg från principen om jämkning av kostnadsunderlaget görs därför.

I § 11 finns regler om betalningsvillkor. Undantag från dessa regler samt från § 8 fjärde stycket behöver göras för vad som avses med befintliga fastigheter och för vad som är nybildade fastigheter och vad för betalningsvillkor som gäller för dessa. De fastigheter som är att anse som befintliga fastigheter är de som vid tidpunkten för beslut om granskning av den kommande detaljplanen nyttjas för upplagsverksamhet enligt gällande detaljplan (0126K-10756). Ägare till befintliga fastigheter kan ansöka om avbetalning eller anstånd (se nedan om kombination av avbetalning och anstånd). Som nybildade fastigheter räknas de fastigheter som

avstyckas från kommunens fastighet Gräsvreten 1:1 med stöd av kommande detaljplan. Dessa fastigheter erlägger gatukostnader i samband med förvärv och saknar möjlighet till anstånd eller avbetalning. Kommunen prövar betalningsförmågan och har möjlighet att neka förvärv om betalningsförmågan anses saknas.

§ 13 angående anstånd ändras på så sätt att tiden för anstånd sätts till maximalt 10 år i stället för 15 år. Detta för att kommunen kan riskerar att ligga ute med stora belopp under många år, vilket inte är motiverat för industrimark där inriktningen är att området ska bära sina egna kostnader. Som villkor för att anstånd med betalningen ska föreligga förutsätts att fastighetsägaren inte har möjlighet att finansiera hela eller delar av gatukostnadsbeloppet med lån. Som en del av kommunens bedömningsunderlag av anståndsbeväran ska ingå fastighetsägarens ekonomi.

2. Fördelningsområde

Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som har nytta av föreslagna åtgärder och ska omfattas av gatukostnader. Omfattning och avgränsning av fördelningsområdet framgår av bilaga 1. Fördelningsområdets gränser sammanfaller med detaljplanens gränser för planområdet. Kostnadsfördelningen framgår nedan under *Fördelningsgrund*.

Då den nya detaljplanen medger ökade byggrätter för alla befintliga fastigheter i området bedömer kommunen att det finns ett behov av att rusta upp befintliga gator inom fördelningsområdet. Utöver tillkommer nya gator för att tillgodose den utökning av industriområdet som Detaljplanen medger. Kommunen gör även bedömningen att de föreslagna åtgärderna som ingår i kostnadsunderlaget för gatukostnaden har en omfattning och ett utförande som inte överstiger vad som kan anses vara normalt med hänsyn till den användning som den nya detaljplanen medför.

3. Utbyggnad

För detaljerad information om ombyggnad och utbyggnad av gatunätet hänvisas till detaljplanehandlingarna för Gräsvretens industriområde vilka redovisas i ett separat ärende till kommunstyrelsen (ärende: KS-2015/609). Handlingarna finns att tillgå digitalt på kommunens hemsida samt i fysisk form under granskningstiden vid kommunens servicecenter som är beläget på Patron Pehrs väg 6, 141 35 Huddinge.

4. Kostnadsunderlag

I kostnadsunderlaget ingår kostnader som uppstår för kommunen till följd av att anläggningar på allmän plats inom området byggs om för att motsvara de krav på säkerhet och långsiktigt hållbara anläggningar som ställs i ett område som tillåter industri.

Gatukostnaderna skall vara skäliga i förhållande till områdets behov av gator och andra allmänna platser. Det kostnadsunderlag som förekommer inom området omfattar:

- Entreprenadkostnader för anläggning och upprustning av gata med tillhörande anordningar
- Byggherrekostnader för projektering, projekt- och byggledning samt byggherreadministration
- Inlösenkostnader för allmän platsmark för gatumark och naturmark samt intrångsersättningar
- Ersättningskostnader för tomtanläggningar
- Förrättningskostnader för fastighetsbildning, särskild gränsutmärkning och fastighetsbestämning
- Marksanering

Bedömning av marksanering och entreprenadkostnader för anläggning och upprustning av gata med tillhörande anordningar är utförd av kommunens anlitate projektörer utifrån framtagna ritningar och andra projekteringshandlingar. Byggherrekostnader samt kostnader för inlösen, intrång, tomtanläggningar och lantmåteriförrättningar har beräknats med schablonbelopp, värderingar utförda av kommunen och värderingar utförda av extern part.

Kostnadsunderlaget redovisas i bilaga 2.

Den preliminära kostnaden är beräknad till sammanlagt ca 193 160 000 kr. Enligt vad som är beskrivet ovan (avsnitt 1, angående § 6) är det efter att utbyggnaden är klar den faktiska kostnad som kommer att ligga till grund för debitering. I bilaga 2 – Beräkningsunderlag, redovisas den beräknade kostnaden i detalj.

Om en anläggnings eller åtgärds omfattning eller utförande överstiger vad som är normalt med hänsyn till fastigheterna inom fördelningsområdets behov ska kostnaden för åtgärden jämkas enligt 6 kap. 33 § PBL. Kostnaden för Kommunens åtgärder bedöms inte vara oskäligt höga och de åtgärder som kostnaderna avser har inte en omfattning eller ett utförande som går utöver det som kan anses normalt med hänsyn till den tillåtna användningen för fastigheterna. Därför är det i detta fall inte aktuellt med någon jämkning av kostnadsunderlaget.

5. Fördelningsgrund

Sedan gatukostnadsutredningen var ute på samråd har en revidering skett i andelstalen för befintliga respektive tillkommande fastigheter. Vid samrådet angavs att alla fastigheter inom området bedöms ha lika stor nytta av den nya detaljplanen och därför tilldelades alla fastigheter andelstalet 1.

Nu föreslås befintliga fastigheter tilldelas andelstalet 0,8 medan nytillkommande fastigheter fortsatt ges andelstalet 1. Kommunen gör fortsatt bedömningen att värdet på fastigheterna är i stor utsträckning kopplat till byggrätten på respektive fastighet men har tagit till sig synpunkterna gällande att det finns befintlig verksamhet idag som fungerar som därmed bör värderas.

Eftersom byggrätten inom området fortsatt står i direkt proportionalitet mot fastighets areal (50% av fastigheten areal får bebyggas) anser Kommunen fortsatt att det är skäligt och rättvist att kostnadsunderlaget fördelas efter fastigheternas areal

Kostnadsunderlaget fördelas på den sammanlagda ytan kvartersmark inom fördelningsområdet angiven i antal kvadratmeter. Den summa som då erhålls utgör kostnaden per kvadratmeter tomtyta (kvm/TA). Respektive fastighet ska i gatukostnader betala summan av det antal kvadratmeter fastigheten består av multiplicerat med kvadratmeterpriset. Den preliminära kostnaden per kvm/TA för de befintliga fastigheterna med andelstal 0,8 beräknas till 663 kr medan för de nytillkommande fastigheterna med andelstal 1,0 beräknas till 829 kr. Denna summa kan komma att justeras vid debitering då de faktiska kostnaderna för utbyggnaden av gatorna med mera inom området blivit slutligt fastställda.

Den totala ytan kvartersmark inom fördelningsområdet uppgår till 261 500 kvm där de befintliga fastigheterna utgör en tomtareal på cirka 143 000 kvadratmeter medan den tillkommande tomtarealen uppgår till cirka 118 500 kvadratmeter. De beräknade kostnaderna uppgår till 193 160 000 kr vilket ger det preliminära resultatet att gatukostnaden blir 663 kr per kvm/TA för befintliga fastigheter med andelstal 0,8 samt 829 kr per kvm/TA för nytillkommande fastigheter med andelstal 1,0.

6. Äganderättsskyddet/Egendomsskyddet

Var och ens egendom är skyddad enligt nationell och internationell rätt. Skyddet är dock inte absolut. När det krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen, kan en fastighetsägare krävas avstå sin fastighet eller tåla att det allmänna inskränker fastighetsägarens användning av sin fastighet. Att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare syftar till att säkerställa den kommunala budgeten, vilket är ett angeläget allmänt intresse.

Kommunens utgångspunkt är att en fastighetsägare enbart ska betala för så kallade gatukostnader, om fastighetsägaren har tillförts nytta av åtgärden och då enbart i den utsträckning som står i proportion till nyttan i enlighet med Huddinge kommuns gatukostnadsreglemente HKF 3100 samt de avsteg som beslutas om ovan för. Huddinge kommun bedömer att den bebyggelse som medges enligt Detaljplanen ställer krav på utbyggnad av gatunätet och de fastigheter som åsatts andelstal inom fördelningsområdet får därför anses ha nytta av anläggningarna. Fastigheterna bär kostnad efter vilken nytta de förväntas ha av anläggningsåtgärderna. Kommunen bedömer att den kostnad som varje fastighet ska bära är lägre än och står i proportion till den sammantagna nytta och värdeökning som respektive fastighet förväntas ha och få. Kostnaderna hänför sig till nytta som fastighetsägare kan tillgodogöra sig i samband med att anläggningarna och anordningarna kan användas på avsett sätt eller då den underliggande detaljplanen vunnit laga kraft. Det föreslagna uttaget av gatukostnadsersättning bedömer kommunen som förenligt med äganderättsskyddet/egendomsskyddet.

7. Debitering

Det är när gatorna är utbyggda som en slutlig kostnad kan redovisas. Först då kan debitering ske. De fastigheter som nybildas och säljs av kommunen kommer att debiteras i samband med att dessa säljs. De befintliga fastigheterna inom området kommer att debiteras efter det att utbyggnaden är klar. Befintliga fastigheter har möjlighet att söka om anstånd alternativt avbetalning. Beloppet räknas då upp

med konsumentprisindex respektive ränta. Den som är lagfaren ägare till en fastighet vid debiteringstillfället är betalningsskyldig.

8. Fortsatt handläggning

Berörda fastighetsägare kan under tiden för granskningen lämna synpunkter. Dessa samlas och bemöts i en granskningsredogörelse. Därefter upprättar mark- och exploateringssektionen ett förslag till gatukostnadsuttag, med hänsyn tagen till inkomna synpunkter och eventuella förändringar i detaljplanen. Beslut om gatukostnadsuttag fattas normalt av Samhällsbyggnadsutskottet men till följd av avstegen ovan ska förslaget fastställas av Kommunfullmäktige i Huddinge.

Mark- och exploateringssektionen

Daniel Jakobsson
Handläggare

Bilagor:
Bilaga 1 – Karta över fördelningsområde
Bilaga 2 – Kostnadsunderlag
Bilaga 3 - Fördelning av andelstal