



Huddinge

Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadsavdelningen

KS-2018/1824.358

SAMRÅDSHANDLING

Gatukostnadsutredning
Bilaga karta över
fördelningsområdet
Bilaga beräkningsunderlag



Flygbild över området

Utdrag ut Huddinge kommuns kartdatabas.
Copyright Huddinge kommun.

**Gatukostnadsutredning för
Gräsvretens industriområde**
Inom Länna kommun, Huddinge kommun

SAMRÅDSHANDLING

Gatukostnadsutredning för Gräsvretens industriområde inom Länna kommun del, Huddinge kommun

1. Allmänt

Huddinge kommun (nedan benämnd som ”Kommunen”) beräknar att, i enlighet med detaljplanen för Gräsvretens industriområde inom Länna kommun del, bygga om och anlägga nya gator, bygga gång- och cykelvägar, anlägga belysning, bygga ut dagvattenhantering samt anlägga en ny infart från Lissmavägen. Ombyggnaden av gatorna inom detaljplaneområdet ska bekostas genom att ägarna till fastigheterna i området ska betala kostnaderna för sådana åtgärder. Detaljplanen möjliggör omvandling och utbyggnad av befintligt upplagsområde till småindustri vilket medför behov av ombyggnad och nyanläggning av gator. Kommunen kommer att vara huvudman för allmän plats inom planområdet och avser att bygga ut allmän plats i enlighet med detaljplanen.

Innan Kommunen bygger om gatorna ska Kommunen besluta om uttag av gatukostnader efter samråd och granskning. 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, dvs. ansvarig för utbyggnad av gator mm. Detsamma gäller också kostnader för markförvärv och förrättnings- och administrationskostnader. Ett villkor för uttag av gatukostnader är att anläggningarna tillgodoser områdets behov och att de är till nytta för fastigheterna. Gatukostnad fördelas på ägarna till de fastigheter som omfattas av utbyggnaden och ska täcka kommunens kostnader för anläggning av allmänna anläggningar. Framtagandet av gatukostnadsutredningen ska ske i samråd med berörda fastighetsägare i området för att inhämta deras synpunkter. Synpunkterna sammanställs därefter i en samrådsredogörelse som beskriver hur Kommunen beaktat inkomna synpunkter. Efter samråd ska det bearbetade förslaget ställas ut för granskning, tillsammans med samrådsredogörelsen. Därefter fattar Kommunen beslut om uttag av gatukostnader.

Denna gatukostnadsutredning redovisar avgränsningen av det område inom vilken fördelning av gatukostnader skall ske (*fördelningsområde*), de kostnader som skall fördelas (*kostnadsunderlag*) samt grunderna för fördelning av dessa kostnader (*fördelningsgrund*).

Avsteg från gatukostnadsreglementet HKF 3100

Huddinge kommuns 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 6, 7, 11 och 13. Bl.a. föreslås 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.

§ 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 istället föreslås att de faktiska kostnaderna för utbyggnaden ska ligga till grund för kostnadsunderlaget.

Reglementet anger vidare i § 7 andra stycket att i kostnadsunderlaget ingår inte merkostnaden för lokalgatustandard av typ L1 i förhållande till lokalgatustandard av typ L3. Inom aktuellt område kommer gatorna till stor del utgöras av gator med gatustandard motsvarande L1, vilket krävs för att möjliggöra en omvandling från upplag till småindustri utifrån att säkra en god trafikmiljö. 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 debiteras gatukostnader i samband med försäljning 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 istället 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

Omfattningen av fördelningsområdet framgår av bilaga karta över fördelningsområdet.

Om kommunen i egenskap av huvudman har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata eller annan allmän plats eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose ett områdes behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser, får kommunen enligt 6 kap. 24 § PBL besluta att ägarna till fastigheterna i området ska betala kostnaderna för sådana åtgärder. Kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt.

Detaljplaneområdet är väl avgränsat och inrymmer lokalgator. Den bebyggelse som medges enligt den nya detaljplanen ställer krav på utbyggnad av gatunätet för att möjliggöra en omvandling från upplagsverksamhet till småindustri. Samtliga fastigheter inom fördelningsområdet måste därför anses få nytta av anläggningarna och det är därför naturligt att fördelningsområdet är detsamma som detaljplaneområdet.

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-2015/609.313).

4. Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget anger vilka anläggningar som ingår och de beräknade kostnaderna för dessa. Kostnaderna ska vara relaterade till områdets behov av gator och andra allmänna platser. Det kostnadsunderlag som förekommer inom området omfattar:

- Utbyggnad av gator och markförstärkning av dem

- Utbyggnad av gång- och cykelväg
- Belysning
- Markförvärvskostnader för allmän platsmark, intrångsersättningar samt förrättningskostnader
- Administration, projektering, kontroll
- Marksanering
- Anläggning av ny infart från Lissmavägen
- Dagvattenhantering

Gatorna i området kommer att bestå av lokalgator typ L1. Den preliminära kostnaden är beräknad till sammanlagt ca 152 000 000 kr. Efter att Kommunen har projekterat gatuutbyggnaden kommer upphandling av entreprenaden att ske.

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 är inte 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 användning som är tillåten för fastigheterna.

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 beräkningsunderlag redovisas den beräknade kostnaden i detalj.

5. Fördelningsgrund

Alla fastigheter inom området bedöms ha lika stor nytta av den nya detaljplanen. Värdet på fastigheterna är i stor utsträckning kopplat till bygggrätten på respektive fastighet. Bygggrätten inom området är i sin tur direkt proportionell mot fastighets areal (50% av fastigheten areal får bebyggas). Kommunen anser därför 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. Respektive fastighet ska i gatukostnader betala summan av det antal kvadratmeter fastigheten består av multiplicerat med kvadratmeterpriset Den preliminära kostnaden per kvadratmeter beräknas till 619 kr. Denna summa kan behöva justeras sedan de faktiska kostnaderna för utbyggnaden av gatorna m.m. inom området blivit slutligt fastställda.

Den totala ytan kvartersmark inom fördelningsområdet uppgår till 245 910 kvm och de beräknade kostnaderna är 152 218 290 kr vilket ger det preliminära resultatet att gatukostnaden blir 619 kr/kvm tomtyta.

6. 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.

7. Fortsatt handläggning

Berörda fastighetsägare kan under tiden för samråd lämna synpunkter. Dessa samlas i en samrådsredogörelse. Därefter upprättar mark- och exploateringssektionen ett förslag till gatukostnadsuttag, med hänsyn tagen till inkomna synpunkter och eventuella förändringar i detaljplanen. Förslaget tillsammans med samrådsredogörelsen ställs sedan ut för granskning i minst tre veckor, parallellt med detaljplanen. Granskning sker hösten 2018. Efter granskning skriver mark- och exploateringssektionen ett slutligt förslag till gatukostnadsuttag. Förslaget ska fastställas av samhällsbyggnadsutskottet i Huddinge kommun.

Mark- och exploateringssektionen

Nils Hellblom
Handläggare