



Samrådsredogörelse – Gatukostnadsutredning för Gräsvretens industriområde, inom kommundelen Länna, Huddinge kommun

Samrådsredogörelse

Bakgrund

Huddinge kommun tar fram en ny detaljplan för Gräsvretens industriområde (dnr: KS-2015/609). Inom planområdet planeras det för omvandling av det befintliga upplagsområdet till industri samt ny exploatering i form av nya industritomter, ombyggnad av befintliga industrigator, utbyggnad av nya industrigator, utbyggnad av GC-bana samt utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

Innan kommunen påbörjar sin byggnation ska kommunen besluta om att berörda fastighetsägare inom fördelningsområdet ska betala kostnaderna för dessa åtgärder efter samråd och granskning. Dessa avvägningar presenteras i en gatukostnadsutredning.

Gatukostnadsutredningen har varit på samråd från den 3 september till den 12 oktober 2018. Samrådsmaterialet har sänt ut till berörda i månadsskiftet augusti/september 2018. Samrådsmöte i form av ett öppet hus hölls den 13 september 2018 mellan 17.00-19.00 i folkets hus Sjödalsvägen 1. Handlingar har också funnits tillgängliga på www.huddinge.se/grasvreten. Under samrådet har förutom de åsikter som framfördes muntligen vid samrådsmötet inkommit fyra olika skriftliga yttranden. Två av dessa är yttranden från enskilda sakägare och två är gemensamma skrivelser som inkom från total 22 st. olika berörda.

Denna samrådsredogörelse avser gatukostnadsutredningen och bemöter synpunkter på fördelningsområdets omfattning, kostnadsunderlaget och andelstal samt hur och när gatukostnader debiteras. Övriga synpunkter är genomförande- eller detaljplanefrågor och kommer inte att bemötas i gatukostnadsutredningens samrådsredogörelse utan där hänvisas sakägarna till detaljplanens samrådshandling. Yttranden som inkommit till plansektionen men som angår gatukostnadsutredningen bemöts också i denna samrådsredogörelse.

Kommunstyrelsen förvaltning
Mars 2023



Innehåll

Sakägare inom planområdet.....	2
1. Yttrande 1.....	2
2. Yttrande 2.....	3
Gemensamma synpunkter från flera sakägare	4
3. Yttrande 3.....	4
4. Yttrande från flera fastighetsägare gemensamt, Gräsvreten 4.	5
Förändring sedan samrådet	8



Sakägare inom planområdet

Nedan återges de inkomna yttranden och svaren på dessa. Muntliga yttrande som inkom under samrådsmötet besvaras inte särskilt. Alla de som framförde synpunkter på samrådsmötet blev hänvisade till att inkomma med skriftliga synpunkter för att dessa med säkerhet skulle tas om hand.

1. Yttrande 1

"Jag går inte med på förslaget och protesterar om de kostnaderna som jag ska betala när ni gör nya gator i området. Jag har inte råd eller möjlighet att betala och jag protesterar mot att ni ska stänga gatan som finns nu till hela området för att värdet på min tomt ska sjunka kraftig.

Jag hoppas att ni förstår min protest om de kostnaderna som ni föreslår och om huvudgatan som ni vill stänga."

Svar:

Kommunen bedömer att det finns ett behov av att anlägga och förbättra gatorna inom Gräsvreten för att området ska kunna nyttjas i enlighet med den nya detaljplanen. Förslaget innebär att kostnaderna fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund enligt de regler som stadgas i plan- och bygglagen. Kommunen bedömer att de åtgärder som ersättningen avser har en omfattning och ett utförande som inte överstiger vad som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten i den nya detaljplanen. Till grund för gatustandarden ligger krav på trafiksäkerhet, utrymmesbehov för de ledningar som ska ligga i gatan, utrymmesbehov för utryckningsfordon och snöröjning samt krav från SRV Återvinning AB på svängradier. Kostnaderna för gatuutbyggnaden bedöms inte överskrida den värdeökning som fastigheterna får i och med den nya detaljplanen. Det kommer i samband med värdeökningen finnas bättre möjligheter att finansiera kostnader samt att möjligheten att skjuta upp eller delbetala gatukostnaden finns för befintliga fastighetsägare.

Huvudinfarten till området har efter samrådet justerats tillbaka till dess befintliga läge. Mer om detta kan du läsa i handlingarna som rör detaljplanen.

2. Yttrande 2

"Jag vill härmed som fastighetsägare inkomma med mina synpunkter om kostnadsberäkningen. Jag har flera synpunkter på saker som jag anser måste ändras:

- Att använda faktisk kostnad istället för beräknad kostnad är fel. Dels så är det omöjligt för fastighetsägarna att ta ställning till en okänd kostnad, och dels så har



då kommunen inga incitament att hålla nere kostnaderna när projektet väl drar igång.

- Att lägga kostnaderna jämt fördelat på befintliga fastighetsägare och nya tomter är felaktigt. Kostnaden för att bygga vägar etc för de nya tomterna är långt mycket högre än att rusta upp de befintliga vägarna. Det medför att de befintliga fastighetsägarna kommer att finansiera kommunens utvidgad av området och dessutom indirekt ge pengar till kommunen eftersom tomtpriset på de nya tomterna kommer att öka rejält efter byggnationen av vägar. Detta är fel både ur ett juridiskt och moraliskt perspektiv.

- Ingen i området vill ha gång- och cykelvägar. Dels är nyttan av det obefintlig, och dels skulle det vara rent livsfarligt. Cykelbanorna kommer att gå närmast tomtgränserna där det på många fastigheter finns höga staket. Utfarterna från tomterna kommer att ske tvärs över cykelbanan. Vi har exempelvis stora hjullastare med skopa fram, och vi har ingen möjlighet att se vad som finns bakom hörnet när vi kör ut. Kommer det en cyklist ner för backen då så åker denne rätt in i skopan, med allvarliga konsekvenser. Det är stor trafik in och ut från många tomter, och risken för skador på framför allt cyklister skulle vara överhängande.

- Vägupprustning inom befintligt området behövs inte. Kostnaden för detta är därför alldeles för hög, jämfört med nyttan det ger befintliga fastighetsägare.

- Rent finansiellt är det ytterst tveksamt om fastighetsägarna klarar de kostnader som kommunen presenterat. För de som använder flera fastigheter som upplagsplats så är det en helt omöjlig kostnad. Jag skulle uppsatta att inte ens 1/4 skulle klara de presenterade kostnaderna. Jag tror att kostnaderna måste sänkas till minst 1/3 innan det kan bli möjligt att få med en större del fastighetsägare."

Svar:

- Enligt plan- och bygglagen 6 kap § 27 har kommunen rätt att välja på att antingen lägga de beräknade eller de faktiska kostnaderna som grund för betalningsskyldigheten. Kommunen är den enskilt största fastighetsägaren i området och föreslås i gatukostnadsutredningen debiteras drygt 54 % av gatukostnaden varpå kommunen visst har incitament att hålla kostnaderna nere.
- Eftersom den nya detaljplanen medger ökade byggrätter i hela området bedömer kommunen att det finns ett behov av att bygga ut gatorna inom hela fördelningsområdet. 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. Sedan samrådet har andelstalet för befintliga fastigheter sänkts till 0,8 från 1,0. De nytilkommande fastigheter har fortsatt andelstal 1,0.



- Andelen vägar där gång- och cykelbanor föreslås har minskat sedan samrådet, mer om cykelvägar går att läsa om i planhandlingarna.
- Upprustning av det befintliga gatunätet krävs för att erhålla en standard som möjliggör användning enligt den nya detaljplanen. Kommunen bedömer att kostnaden är rimlig i förhållande till nytta som uppstår för fastigheterna inom fördelningsområdet.
- Det finns möjlighet för befintliga fastighetsägare att delbetala gatukostnaden alternativt ansöka om anstånd och skjuta upp betalningen i upp till 10 år från dess att gatunätet är utbyggt.

Gemensamma synpunkter från flera sakägare

3. Yttrande 3

Förutom att hänvisa till den gemensamma skrivelsen i yttrande (4) nedan inkom följande i Yttrande 3:

”Vi har tagit del utav förslaget ifrån Huddinge kommun gällande utvecklingen av Gräsvretens upplagsområde med planbestämmelser/detaljplan. I dess nuvarande form finner vi förslaget både ofullständigt och felaktigt när ni själva gör avsteg ifrån Huddinge Kommuns stadgar och regler. Det är i huvudsak 3 områden vi bestrider och ifrågasätter: (Se även bilaga) (undertecknad: hänvisning till gemensam skrivelse nedan)

- 1) *Vi tolkar ert förslag som att området skall ombildas från upplagsområde till industriområde vilket vi ifrågasätter.*
- 2) *Kostnaderna i sin helhet.*
- 3) *Fördelningen utav kostnaderna*

Förutom dessa 3 huvudpunkter finns det flera frågor vi vill delge Er. Vi hoppas på ett möte inom snar framtid. Fastighetsägarna i Gräsvretens upplagsområde känner en stor oro och frustration över förslaget som i många fall skulle tillintetgöra planer och utveckling av den egna verksamheten.”

Svar:

Framtagandet av den nya detaljplanen innebär inte att möjligheten till att använda sin fastighet till upplagsområde förbjuds. I övrigt så hänvisas frågorna rörande detaljplanens utformning till samrådsredogörelsen för detaljplanen.

För att omvandla Gräsvreten i enlighet med den kommande detaljplanen krävs det en upprustning av gatunätet till en högre standard. Dessa kostnader kan enligt plan- och bygglagen fördelas på fastighetsägare inom området så länge det sker på ett skäligt och rättvist sätt. Sedan förslaget var ute på samråd har andelstalen för befintliga fastigheter sänkts till 0,8 från tidigare 1,0 vilket gör att Kommunen bedömer att kostnaden är skälig i förhållande till nytta som uppstår för fastigheterna inom fördelningsområdet och att fördelningen därför sker på ett skäligt och rättvist sätt.



4. Yttrande 4.

Yttrandet ser ut som följer:

”Yttrande avseende planerad utbyggnad av Gräsvretens industriområde

Med anledning Huddinge kommuns planerade utbyggnad av Gräsvretens industriområde inkommer Fastighetsägarna i Gräsvreten med följande yttrande.

Avsteg från gatukostnadsreglementet, HKF 3100

När en kommun tar ut gatukostnad så ska de tillämpa gällande rätt samt förhålla sig inom de kommunala principer som bestämmer ramarna för den kommunala verksamheten.

Fastighetsägarna i Gräsvreten ifrågasätter de avsteg som kommunen gör från Huddinge kommuns reglemente med regler för uttag av gatukostnader, HKF 3100. Samtliga avsteg som görs leder till nackdelar för befintliga fastighetsägare.

Genom att göra avsteg från § 6 i kommunens reglemente för uttag av gatukostnader och reglera den faktiska kostnaden istället för den beräknade kostnaden riskerar fastighetsägarna att behöva betala en betydligt större summa. Dessutom brister det i transparens eftersom fastighetsägarna inte vet vad slutkostnaden kommer att bli. Man tar även bort kommunens incitament för att arbeta aktivt med att begränsa kostnaderna.

Reglementets § 7 syftar till att kommunen ska stå för den merkostnad som är förenad med gatustandard L1 i förhållande till gatustandard L3. Enligt andra gatukostnadsberäkningar som Huddinge kommun har tagit fram (t.ex. etapp Vidja) anger de att L1-gator kostar 12 600 kr per meter och L3-gator 9 600 kr per meter. Även att beräknade meterkostnader skiljer sig utifrån förutsättningarna kan slutsatsen dras att L1-gator kostar cirka 25-30% mer än L3-gator enligt Huddinge kommuns egna beräkningar. flera av kommunens gatukostnadsutredningar beskriver kommunen kostnaden för en L1-gata som mycket högre än för en L3-gata.

I de flesta av kommunens senare Gatukostnadsutredningar, t.ex. Backen, Hageby, Sjöängen 2, Talldalen och Östra Glömsta har man endast byggt L1-gator som huvudgator, alla lokalgator är av typ L3. I de fall L1-gator har byggts i angivna områden har kommunen alltid reducerat kostnaden till L3-nivå. I Gräsvreten har man för avsikt att nästan endast bygga L1-gator och dessutom låta fastighetsägarna bekosta detta genom att göra avsteg från paragraf 7 i sitt egna reglemente. Att frångå denna paragraf och behandla kommuninvånarna på olika sätt följer inte likhetsprincipen.

Kommunen avser även att göra avsteg från reglementets § 13. Detta medför att anstånd maximalt kan sättas till 10 år istället för i reglementet angivna 15 år. Detta motiverar Huddinge kommun med att kommunen annars riskerar att ligga ute med stora belopp under många år. Att planen medför mycket stora kostnader för befintliga fastighetsägare tar kommunen inte hänsyn till när man minskar tiden för anstånd.



Kommunen påför genom denna plan befintliga fastighetsägare och orimligt höga kostnader och avser dessutom frånga sitt egna reglemente på flera punkter till sin egna fördel och på bekostnad för befintliga fastighetsägare.

Nyttan

Enligt PBL har kommunen rätt att ta ut gatukostnader av enskilda om åtgärden sker för att tillgodose ett områdes behov av anläggningar som fastigheten har nytta av. Det främsta skälet till att fastighetsägare bör betala gatukostnad är att anläggningarna utgör en förutsättning för exploatering. Genom exploateringen presumeras fastighetsägare ha särskild nytta av genomförandet av gator. Ju högre exploateringsgrad desto mer nytta presumeras det att fastigheter har av att gator och andra allmänna platser anläggs eller förbättras.

Nyttorekvisitet för gatukostnader ses dels som en ekonomisk nytta som fastigheten får genom planläggning då en presumtiv värdeökning av fastigheten väntas ske på grund av exploateringen. Dels ses det som en direkt nytta då fastighetsägaren kan använda den gata eller plats som har anlagts eller förbättrats. Därav är det viktigt att gator anpassas efter områdets behov och standard.

Befintliga fastighetsägare har inte etablerat sig i området för att bedriva en verksamhet som kräver gångbanor samt gång- och cykelvägar. Befintliga fastighetsägare kommer därför inte heller ha särskilt stor nytta av denna förbättring.

I dagsläget används fastigheterna i området som upplag vilket betyder att de flesta fastighetsägare inte bedriver någon verksamhet som ger hög avkastning på fastigheterna utan dessa används som t.ex. uppställningsplats för fordon eller förvaringsplats för utrustning. Många av de befintliga fastighetsägarna behöver således finansiera dessa stora kostnader med verksamhet som bedrivs utanför fastigheterna.

Kostnadsfördelningen

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.

Befintliga fastigheter betjänas idag av fungerande gator. För de fastigheter som ska nybildas finns idag inga gator överhuvudet taget. Att förbättra befintliga gator är förenat med en betydligt lägre kostnad per meter än att bygga helt nya gator. Att fördela kostnaderna lika (kr/kvm) mellan befintliga fastigheter och de fastigheter som kommer att nybildas är därför varken skäligt eller rättvist.

Kostnaderna ska enligt PBL fördelas på fastigheterna på ett skälig och rättvist sätt. I RÅ 1988 ref 41 fastställde Högsta förvaltningsdomstolen att det i vissa fall kunde vara helt befogat att befria befintliga fastigheter från gatukostnadsuttag. Gatukostnaderna skulle fördelas jämnt mellan obebyggda fastigheter och bebyggda fastigheter som redan hade en fungerande väg. Domstolen bedömde att



anläggningen som skulle byggas inte var till nytta för de befintliga fastigheterna förutom att det innebar en allmän standardhöjning av vägförbindelsen. Domstolen befriade därmed de befintliga fastigheterna helt från gatukostnadsuttag.

I RÅ 1991 ref 17 framkom att det är skäligt och rättvist att befintlig bebyggelse betalar en mindre del av gatukostnaderna än nytillkommande fastigheter eftersom befintliga fastigheter kan anses ha mindre nytta av gatorna genom att de redan har tillgång till ett fullt fungerande gatanät.

Jämkning av betalningsskyldigheten

En fastighetsägares betalningsskyldighet ska jämkas om kostnaden för kommunens åtgärder är oskäligt hög eller den eller de åtgärder som kostnaden avser har en omfattning eller ett utförande som går utöver det som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för fastigheten.

I detta fall är kostnaden mycket hög för befintliga fastighetsägare. En fastighet om 2000 kvm renderar i en kostnad, enbart kopplat till gator, om 1 238 000 kr. Tilläggas bör att många fastighetsägare innehar flera fastigheter. Det är ganska vanligt i området att en fastighetsägare har både två och tre tomter eftersom de ofta används som upplag för skrymmande utrustning. Detta medför att många fastighetsägare kommer få betala flera miljoner kronor i gatukostnad utan att ha särskilt stor nytta av densamma enligt kommunens förslag.”

Svar:

Avsteg från HKF 3100

Huddinge kommun har och har haft stora omvandlingsområden där fritidshusområden omvandlas till områden för permanentboende. Det aktuella gatukostnadsreglementet HKF 3100 är framtaget med tydlig inriktning på den typ av bostadsbebyggelseomvandling och det är under de förutsättningarna man ska se de avsteg som görs. Kommunen har ett principbeslut om att näringsidkare i större utsträckning än bostadsägare ska stå för kostnaden i samband med gatuutbyggnad med gatukostnad.

Ett industriområde har andra krav än ett bostadsområde på gatuanläggningar. För att erhålla en bra trafiksäkerhet krävs det en högre lägstanivå på gatorna än för ett bostadsområde. Utveckling av Gräsvreten är inte möjlig utan att en upprustning av gatanätet sker.

Att tiden för anstånd är satt till 10 år istället för 15 år motiveras med att det ger ett incitament för en snabbare omvandling av området. Observera att tiden från anstånd löper från dess att gatuutbyggnaden är färdig vilket ligger efter det att det att detaljplanen vinner laga kraft.

Nyttan

I enlighet med plan- och bygglagen 6 kap. 24 § får kommunen besluta att kostnaderna för att anlägga och förbättra gator och andra allmänna platser ska betalas av fastigheterna inom området. Åtgärder för upprustning och anläggande av gator med mera inom området bedöms motiverat med hänsyn till områdets



behov. Upprustningen av gatunätet ska ses utifrån utnyttjande av den nya detaljplanen med de regler om trafiksäkerhet som gäller idag. I och med att alla fastigheter inom området ges en utökad byggrätt där en förbättrad gatustandard är en förutsättning bedöms alla fastighetsägare i området ha nytta av gatuutbyggnaden. Sedan förslaget var på samråd har mängden gång- och cykelbana minskats kraftigt, mer om detta kan ni läsa i planhandlingarna.

Kostnadsfördelningen

Kommunen gör enligt vad som skrivits ovan bedömningen att den planerade upprustningen av gatunätet är nödvändig för att kunna nyttja den nya detaljplanen och att den ökade byggrätten fastigheterna erhåller gör att alla fastigheter har nytta av den nya detaljplanen. Däremot har en justering av andelstalen skett sedan samrådet för befintliga verksamhetstomter då andelstalen för dessa har sänkts från 1.0 till 0.8. För nytillkomna fastigheter är andelstalen fortsatt 1,0.

Jämkning av betalningsskyldigheten

Gatubyggnaden bedöms inte innefatta någon överstandard som föranleder jämkning utan föreslagen standard bedöms normal i förhållande till den användningen den nya planen möjliggör.

För befintliga fastighetsägare finns möjligheten att ansöka om anstånd eller delbetala gatukostnaderna.

Förändring sedan samrådet

Se planhandlingarna för en komplett lista på förändringar sedan samrådet. Nedan redogörs bara de förändringar som påverkat gatukostnadsutredningen.

- Andelstalen för befintliga fastigheter har sänkts sedan samrådet, från 1.0 till 0.8.
- Infarten till området har flyttats sedan samrådet. Den befintliga utfarten kommer nu att användas istället för att en ny anläggs.
- Mängden gång- och cykelbana har minskats.