



Handläggare  
Daniel Jakobsson  
daniel.jakobsson@huddinge.se

Mottagare

## Gatukostnadsutredning för Gräsvretens industriområde inom kommundelen Länna, Huddinge kommun

### Förslag till beslut

*Samhällsbyggnadsutskottets beslut*

Gatukostnadsutredningen för Gräsvretens industriområde inom kommundelen Länna sänds ut på granskning enligt bilaga till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 2023-03-15

### Sammanfattning

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 tillskapande av fler industritomter, ombyggnad av befintliga industrigator, utbyggnad av nya industrigator, utbyggnad av GC-bana samt utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

Huddinge kommun avser att bygga om och bygga ut allmänna platser som stadigvarande behövs inom planområdet där kommunen är huvudman i enlighet med den nya detaljplanen för Gräsvretens industriområde.

För att finansiera kostnaderna som omfattar dessa åtgärder tillämpar Huddinge kommun beslutat gatukostnadsreglemente HKF 3100 med avsteg från paragraferna 1, 6, 7, 11 och 13.

Den preliminära utbyggnadskostnaden är beräknad till sammanlagt cirka 193 160 000 miljoner kronor. Till följd av senaste årets kostnadsökningar ser projektet ut att innebära ett negativt netto i storleksordningen 10-40 miljoner kronor.

Tillkommande fastigheter för industriändmål beräknas att behöva betala cirka 829 kronor per kvadratmeter tomtareal i gatukostnader. Befintliga fastigheter beräknas att behöva betala cirka 663 kronor per kvadratmeter tomtareal i gatukostnader

HUDDINGE KOMMUN

Postadress  
Huddinge kommun  
Kommunstyrelsens förvaltning  
141 85 Huddinge

Besök  
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se  
www.huddinge.se



## Beskrivning av ärendet

### Bakgrund



*Figur 1 - Planområdets preliminära avgränsning markerad i transparent skuggning*

Huddinge kommun tar fram en ny detaljplan för Gräsvretens industriområde. Inom planområdet planeras det för en omvandling av det befintliga upplagsområdet till industriändamål samt möjliggörande av ny exploatering i form av industrimark, om- och utbyggnad av industrigata samt utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet.

Planområdet ligger inom kommundelen Länna. Området gränsar i nordväst mot Lissmadalens odlingslandskap, i nordost mot ett kuperat skogsområde, i sydost mot Haninge kommun och bostadsområdet Hermanstorp samt i sydväst mot ett större sammanhängande skogsområde i både Huddinge och Haninge kommun.

Projektet inleddes genom att projektplanen för samhällsbyggnadsprojekt 2014–2016 godkändes av kommunfullmäktige den 10 februari 2014 där planläggning av Gräsvretens industriområde angavs. Kommunstyrelsen beslutade sedan den 16 mars 2016 § 15 om godkännande av detaljplaneprogram för Gräsvretens



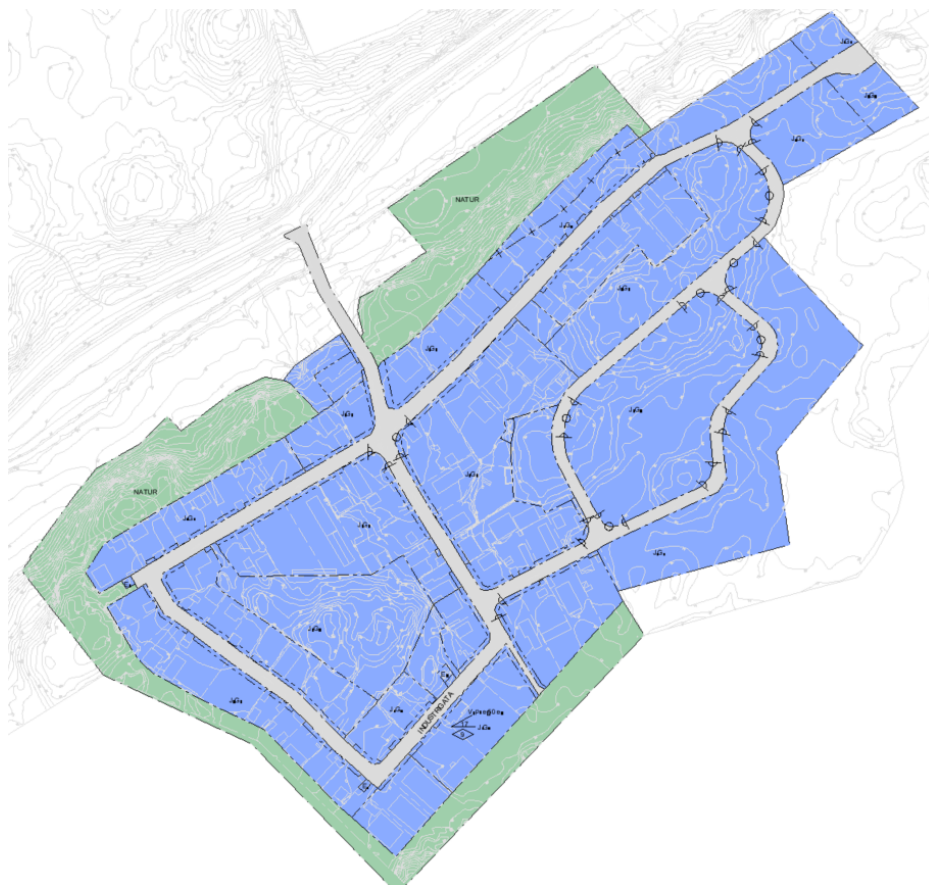
industriområde och förvaltningen fick i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Gräsvreten 1:1 med flera. Samråd skedde under tiden 3 september – 12 oktober 2018 då både detaljplanen och gatukostnadsutredningen ställdes ut.

Sedan samrådet har en kraftig genomarbetning skett och många utredningar har tillkommit. En uppdaterad kalkyl har tagits fram och arbetet med framtagande av systemhandling är i slutskedet.

## Detaljplan

Detaljplanen syftar till att medge en användning av marken i det nuvarande upplagsområdet i Gräsvreten för industriändamål. Vidare syftar detaljplanen till att skapa förutsättningar för förbättrad infrastruktur inom området med utbyggnad av kommunalt vatten- och avloppsledningsnät samt ny- och ombyggnad av gatunätet.

Det befintliga upplagsområdet används i stor utsträckning redan idag, i strid mot gällande byggnadsplan, som ett industriområde. Området har byggts ut i omgångar med många byggnader som saknar lov. Området uppfattas idag som både stökigt och otryggt. Dessutom saknas kommunalt vatten- och avlopp och vägarna är av dålig standard. Området saknar även en hållbar dagvattenhantering och det bedöms också finnas pågående markföroreningar i området som behöver hanteras.



Figur 2 – Plankarta, granskningshandling



Detaljplanen syftar även till att möjliggöra en utökning av Gräsvretens område österut. I kommunen råder det stor brist på mark för verksamheter och det bedöms finnas ett stort allmänt intresse av att få till ytterligare attraktiv verksamhetsmark, något som bedöms kunna möjliggöras i anslutning till det befintliga upplagsområdet i Gräsvreten.

### Gatukostnadsutredning

Huddinge kommun 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.

Enligt plan- och bygglagen, 6 kap. 24–38 §, har kommunen rätt att ta ut kostnaden för att anlägga och förbättra gatorna i ett område med detaljplan där kommunen är huvudman.

Principerna för gatukostnadsuttag i Huddinge kommun anges i gatukostnadsreglementet. Eftersom gatukostnadsutredningen för Gräsvretens industriområde var ute på samråd innan det nu gällande gatukostnadsreglemente HKF 3110 beslutades tillämpas fortfarande det då gällande reglementet HKF 3100 antaget den 5 november 2007 av kommunfullmäktige, med avstegen nedan.

- (1) § 1 andra stycket hänvisar läsaren till reglementets bilaga 1 ”Policy för huvudmannaskap och gatustandarder” där enbart definitioner på gatustandarder i förnyelseområden framgår. Dessa är inte tillämplbara inom detaljplanen då det är industrigator som ska byggas ut.
- (2) § 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.
- (3) 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 upplagverksamhet 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.

- (4) 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.
- (5) § 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 anståndsbegäran ska ingå fastighetsägarens ekonomi.

När kommunen fattar beslut om uttag av gatukostnadsersättning beaktar kommunen det så kallade äganderättsskyddet/egendomsskyddet. Att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare syftar till att säkerställa den kommunala budgeten, vilket är ett angeläget allmänt intresse. Slutligt beslut fattas i enlighet med reglerna i 6 kap. plan- och bygglagen normalt av samhällsbyggnadsutskottet efter samråd och granskning. I detta fall kommer Kommunfullmäktige att besluta om detta då vissa avsteg från reglementet ovan föreslås. Beslutet omfattar avgränsning av det område som ska omfattas av fördelning, vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för fördelningen.

Gatukostnadsutredningen redovisar avgränsningen för det område som ska omfattas av gatukostnader (*fördelningsområde*), kostnader som skall fördelas (*kostnadsunderlag*) och grunderna för fördelning av dessa kostnader (*fördelningsgrund*). Kostnaderna ska fördelas mellan ägarna till fastigheterna efter skälig och rättvis grund.

**Fördelningsområdets** gränser sammanfaller med detaljplanens gränser för planområdet.

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

Preliminär totalsumma att fördela uppgår till sammanlagt 193 160 000 kronor.

**Fördelningsgrunden** baseras på principen att kostnadsunderlaget ska fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund.

Sedan gatukostnadsutredningen var ute på samråd har en revidering skett så att andelstalen för befintliga fastigheter har sänkts i förhållande till tillkommande fastigheter.

Nu föreslås befintliga fastigheter tilldelas andelstalet 0,8 medan nytillkommande fastigheter fortsatt ges andelstalet 1.

Eftersom byggrätten inom området fortsatt står i direkt proportionalitet mot fastighets areal anser kommunen fortsatt att det är skäligt och rättvist att kostnadsunderlaget fördelas efter fastigheternas areal

Den totala ytan kvartersmark inom fördelningsområdet uppgår till 261 500 kvm där de befintliga fastigheterna utgör en tomtareal på cirka 143 000 medan den tillkommande tomtarealen uppgår till 118 500. De beräknade kostnaderna uppgår till 193 160 000 kr.

Den preliminära kostnaden per kvadratmeter tomtareal för de befintliga fastigheterna beräknas till 663 kr medan för de nytillkommande fastigheterna med beräknas till 829 kr. Denna summa kan komma att justeras vid debitering då det är de faktiska kostnaderna för utbyggnaden inom området som ska debiteras. Kommunen gör bedömningen att nyttan med den nya planen överstiger kostnaden för gatukostnader för de befintliga fastighetsägarna och därmed är föreslaget uttag skäligt.

Betalningsskyldigheten inträder vid slutbesiktning när den anläggning som betalning avser kan användas för fastigheten på avsett sätt enligt plan- och bygglagen, 6 kap. 34 §.

### **Förvaltningens synpunkter**

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att det föreligger ett behov av att anlägga och förbättra gatorna inom det aktuella området för att möjliggöra en omvandling och utökning av befintligt upplagsområde till industriområde.



Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att ett uttag av gatukostnadsersättning enligt principerna i gatukostnadsutredningen följer gällande rätt enligt plan- och bygglagen 6 kap. 24-38 § trots avstegen från aktuellt gatuskotandsreglemente HKF 3100.

Kommunstyrelsens förvaltning gör inga enskilda avväganden avseende hållbarhet eller utifrån barnkonventionen för gatukostnadsutredningen. Frågorna behandlas i det separata planärendet, KS-2015/609.

Kommunstyrelsens förvaltning gör bedömningen att föreslaget uttag av gatukostnadsersättning är förenligt med äganderättsskyddet/egendomsskyddet.

### Ekonomiska och juridiska konsekvenser

De preliminära gatukostnaderna i kostnadsunderlaget uppgår till 193 160 000 kronor. Kostnaderna kommer att uppstå till följd av ut- och ombyggnad av de allmänna anläggningarna (förutom kommunalt vatten och avlopp) enligt detaljplanen. Cirka 88 miljoner kronor kommer att debiteras på befintliga fastighetsägare i samband med slutbesiktning av de allmänna anläggningarna, resterande 105 miljoner kronor kommer att tas ut i samband med att den tillkommande kvartersmarken säljs vilket kommer att ske löpande under de kommande åren efter slutbesiktning. Det är först när kommunen har sålt all tillkommande kvartersmark som kommunen får full täckning för gatuutbyggnaden. Till dess kommer kommunen att ligga ute med kvarstående summa.

Investeringsnettot för kommunen bedöms bli noll kr. Alla kostnader för gatuutbyggnaden kommer att täckas av uttag av gatukostnader. En risk för kommunen är att många befintliga fastighetsägare i området har motsatt sig fördelningen av gatukostnader vid samrådet, något som förvaltningen delvis har hörsammat till granskning genom att andelstalet för befintliga fastigheter sänkts till 0,8. Skulle det vid en rättsprövning visa sig att gatukostnaden överstiger det värdehöjning som detaljplanen innebär för befintliga fastighetsägare tvingas kommunen stå för den del av gatukostnaden som överstiger värdehöjningen.

Exploateringsnettot bedöms i dagsläget bli negativt och innebära en kostnad för kommunen på mellan 10-40 miljoner kronor. Det beror bland annat på att gatukostnaderna för den kommunägda kvartersmarken ökat samt att kostnaderna för kommunens markförberedande arbete av den kvartersmark som ska säljas ökat. Detta i kombination med att markpriserna generellt har sjunkit det senaste året gör att kommunens bedömda utgifter ökat mer än intäkterna. Då projektet har en lång genomförandetid och kommunens fastigheter antas säljas löpande under en flerårsperiod, är det svårt att prognostisera framtida markvärden. Nuvarande kalkyl baseras på dagens markvärde, förvaltningen bedömer dock att markvärdet kan komma att utvecklas positivt fram till försäljningstidpunkten, vilket förbättrar kalkylens resultat.

Projektnettot bedöms därför i dagsläget bli negativt och innebära en kostnad för kommunen på mellan 10-40 miljoner kronor.



Flertalet paragrafer som det redogörs för i gatukostnadsutredningen har juridiska konsekvenser som är av vikt fram till dess att nio år från slutbesiktning har passerat. För både kommunen och enskilda sakägare finns frågor att bevaka och hantera till dess att fördelningsområdet är slutfakturerat i sin helhet.

Camilla Broo  
Kommundirektör

Mats Hermansson  
Samhällsbyggnadsdirektör

## Bilaga

1. Gatukostnadsutredning för Gräsvretens industriområde inom Länna kommundel, Huddinge kommun,
2. Fördelningsområde för gatukostnadsutredning Gräsvretens industriområde, Huddinge kommun
3. Kostnadsunderlag till gatukostnadsutredning
4. Fördelning av kostnader
5. Samrådsredogörelse

## Beslutet delges

Fastighetsägare inom planområdet för Gräsvretens industriområde