

Uttag av gatukostnader inom detaljplan för del
av Hindås 1:433 m.fl bostäder på Bocköhalvön

7

2013KS63

§ 324

Dnr 2013KS63

Uttag av gatukostnader inom detaljplan för del av Hindås 1:433 m.fl., bostäder på Bocköhalvön

Beslut

Kommunstyrelsens förslag till beslut i kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar att uttag av gatukostnader inom detaljplan för del av Hindås 1:433, bostäder på Bocköhalvön, ska ske enligt framtagna gatukostnadsutredning.

Reservation

Peter Arvidsson (SD) och Per Olov Risman (SD) reserverar sig mot beslutet.

Sammanfattning av ärendet

Förvaltningen har upprättat gatukostnadsutredning för planområdet del av Hindås 1:433 m.fl., bostäder på Bocköhalvön. Utredningen har upprättats med stöd av reglerna i plan- och bygglagen (2010:900) BPL, samt *Riktlinjer för uttag av gatukostnader*, beslutade i kommunfullmäktige den 15 oktober 2020 § 196.

Utredningen har varit tillgänglig för samråd, granskning och en andra granskning (granskning 2), tillsammans med förslaget till detaljplan. Efter den andra granskningen, som ägde rum mellan den 13 juni till 8 juli 2022, har det skett mindre förändringar i antalet byggrätter i detaljplanen. Detta har medfört att justeringar har gjorts i gatukostnadsutredningen inför beslutet om antagande. Därtill har en fastighet exkluderats från fördelningsområdet sedan den förnyade granskningen.

I gatukostnadsutredningen redovisas granskningsutlåtande från den förnyade granskningen, kommunens gällande praxis, fördelningsgrunder, fördelningsområde, beskrivning av föreslagna åtgärder på vägnätet, kostnadsuppskattning samt beräkning av andelar. Kostnader som fördelas enligt gatukostnadsutredningen uppgår till totalt 8,6 miljoner kronor. Med anledning av att föreslagen gång- och cykelväg utmed Bockövägen fram till den kommunala badplatsens parkering samt upprustning av området för park och badplats anses tjäna allmänhet och bebyggelse för ett betydligt större område än fördelningsområdet, har kostnader för gång- och cykelvägen exkluderats från gatukostnaderna. I stället föreslås dessa anläggningar finansieras av kommunen genom skattekollektivet.

Kommunstyrelsen beslutade 31 augusti § 269 att återremittera ärendet till förvaltningen för att säkerställa att gatukostnadsutredningen och kommunens riktlinjer för gatukostnader följer lagstiftning och gällande praxis utifrån domar och beslut. Exempelvis när i tid får kommunen begära ersättning för gatukostnad.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-09-28

Utifrån den utredning som förvaltningen har tagit fram och som biläggs denna tjänsteskrivelse finner förvaltningen inte skäl att ifrågasätta riktigheten i kommunens antagna riktlinjer för uttag av gatukostnader och gatukostnadsutredningen för Bocköhalvön. Kommunens framtagna gatukostnadsutredning och riktlinjer bedöms således följa gällande lagstiftning och rådande praxis.

Under förutsättning att kommunfullmäktige antar detaljplan för del av Hindås 1:433, bostäder på Bocköhalvön så föreslår förvaltningen att kommunfullmäktige även beslutar om uttag av gatukostnader i enlighet med framtagen gatukostnadsutredning.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 13 september 2023
- Gatukostnadsutredning tillhörande detaljplan del av Hindås 1:433 m.fl. bostäder på Bocköhalvön i Hindås, Härryda kommun
- Utredning avseende rätt att ta ut gatukostnadsersättning
- Kommunstyrelsens beslut den 31 augusti § 269

Förslag till beslut på sammanträdet

Per Vorberg (M) föreslår att kommunstyrelsen, i enlighet med förvaltningens förslag, föreslår att kommunfullmäktige beslutar att uttag av gatukostnader inom detaljplan för del av Hindås 1:433, bostäder på Bocköhalvön, ska ske enligt framtagen gatukostnadsutredning.

Peter Arvidsson (SD) föreslår att kommunstyrelsen avslår Per Vorbergs förslag.

Beslutsgång

Ordföranden redovisar att han kommer ställa Per Vorbergs förslag mot Peter Arvidssons förslag.

Kommunstyrelsen godkänner redovisad beslutsgång.

Per Vorbergs och Peter Arvidssons förslag

Ordföranden ställer förslagen mot varandra och finner att kommunstyrelsen bifaller Per Vorbergs förslag.

Omröstning begärs. Kommunstyrelsen godkänner följande beslutsgång:

Ja-röst för att bifalla Per Vorbergs förslag

Nej-röst för att bifalla Peter Arvidssons förslag

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande

Sammanträdesdatum
2023-09-28

Med 11 ja-röster och 2 nej-röster bifaller kommunstyrelsen Per Vorbergs förslag. Hur var och en röstade framgår av omröstningslista 3.

Paragrafen är justerad

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Sammanträdesdatum
2023-09-28

Voteringslista: § 324

Ärende: Uttag av gatukostnader inom detaljplan för del av Hindås 1:433 m.fl., bostäder på Bocköhalvön, 2013KS63

Omröstningslista 3

Ledamot	Ja	Nej	Avstår
Per Vorberg (M), ordförande	X		
Patrik Linde (S), 2:e vice ordförande	X		
Ulla-Karin Johansson (S), ledamot	X		
Peter Arvidsson (SD), ledamot		X	
Gun Wågsjö (C), ledamot	X		
Anders Halldén (L), ledamot	X		
Marie Strid (MP), ledamot	X		
Håkan Eriksson (KD), ledamot	X		
Björn Mattsson (V), ledamot	X		
Martin Tengfjord (SP), ledamot	X		
Ulf Dermark (KP), ersättare	X		
Thomas Gustafsson (S), ersättare	X		
Per Olov Risman (SD), ersättare		X	
Resultat	11	2	0

Kommunstyrelsen

Datum
2023-09-13

Diarienummer
2013KS63 214

Uttag av gatukostnader inom detaljplan för del av Hindås 1:433 m.fl., bostäder på Bocköhalvön

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till beslut i kommunfullmäktige

Kommunfullmäktige beslutar att uttag av gatukostnader inom detaljplan för del av Hindås 1:433, bostäder på Bocköhalvön, ska ske enligt framtagna gatukostnadsutredning.

Sammanfattning av ärendet

Förvaltningen har upprättat gatukostnadsutredning för planområdet del av Hindås 1:433 m.fl., bostäder på Bocköhalvön. Utredningen har upprättats med stöd av reglerna i plan- och bygglagen (2010:900) BPL, samt *Riktlinjer för uttag av gatukostnader*, beslutade i kommunfullmäktige den 15 oktober 2020 § 196.

Utredningen har varit tillgänglig för samråd, granskning och en andra granskning (granskning 2), tillsammans med förslaget till detaljplan. Efter den andra granskningen, som ägde rum mellan den 13 juni till 8 juli 2022, har det skett mindre förändringar i antalet byggrätter i detaljplanen. Detta har medfört att justeringar har gjorts i gatukostnadsutredningen inför beslutet om antagande. Därtill har en fastighet exkluderats från fördelningsområdet sedan den förnyade granskningen.

I gatukostnadsutredningen redovisas granskningsutlåtande från den förnyade granskningen, kommunens gällande praxis, fördelningsgrunder, fördelningsområde, beskrivning av föreslagna åtgärder på vägnätet, kostnadsuppskattning samt beräkning av andelar. Kostnader som fördelas enligt gatukostnadsutredningen uppgår till totalt 8,6 miljoner kronor. Med anledning av att föreslagen gång- och cykelväg utmed Bockövägen fram till den kommunala badplatsens parkering samt upprustning av området för park och badplats anses tjäna allmänhet och bebyggelse för ett betydligt större område än fördelningsområdet, har kostnader för gång- och cykelvägen exkluderats från gatukostnaderna. I stället föreslås dessa anläggningar finansieras av kommunen genom skattekollektivet.

Kommunstyrelsen beslutade 31 augusti § 269 att återremittera ärendet till förvaltningen för att säkerställa att gatukostnadsutredningen och kommunens riktlinjer för gatukostnader följer lagstiftning och gällande

praxis utifrån domar och beslut. Exempelvis när i tid får kommunen begära ersättning för gatukostnad.

Utifrån den utredning som förvaltningen har tagit fram och som biläggs denna tjänsteskrivelse finner förvaltningen inte skäl att ifrågasätta riktigheten i kommunens antagna riktlinjer för uttag av gatukostnader och gatukostnadsutredningen för Bocköhalvön. Kommunens framtagna gatukostnadsutredning och riktlinjer bedöms således följa gällande lagstiftning och rådande praxis.

Under förutsättning att kommunfullmäktige antar detaljplan för del av Hindås 1:433, bostäder på Bocköhalvön så föreslår förvaltningen att kommunfullmäktige även beslutar om uttag av gatukostnader i enlighet med framtagna gatukostnadsutredning.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse 13 september 2023
- Gatukostnadsutredning tillhörande detaljplan del av Hindås 1:433 m.fl. bostäder på Bocköhalvön i Hindås, Härryda kommun
- Utredning avseende rätt att ta ut gatukostnadsersättning
- Kommunstyrelsens beslut den 31 augusti § 269

Louise Skålberg
Samhällsbyggnadschef

Kenneth Fondén
T.f. plan- och exploateringschef

Sektorn för samhällsbyggnad

GATUKOSTNADSUTREDNING

Tillhörande detaljplan del av Hindås 1:433 m.fl. bostäder på Bocköhalvön i Hindås, Härryda kommun.

Mölnlycke, Härryda kommun

Upprättad av verksamheten för Mark- och exploatering, maj 2023.

I INLEDNING

I.1 BAKGRUND OCH SYFTE

Arbetet med detaljplan för del av Hindås 1:433 m fl Bostäder på Bocköhalvön i Hindås påbörjades 2013. Planförslaget samt gatukostnadsutredning var föremål för samråd sommaren 2015, granskning under hösten 2016 samt en andra granskning under sommaren 2022.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning av befintlig bostadsbebyggelse på Bocköhalvön med hänsyn till områdets kulturvärden, att försörja samtliga fastigheter med kommunalt VA samt att förbättra vägen till badplatsen. Detaljplanen ska även möjliggöra övertagande av huvudmannaskapet för denna vägsträcka. Planförslaget möjliggör för en utbyggnad om ca 20 st nya småhus, 31 st nya radhus och 27 st nya lägenheter i flerfamiljshus. Fördelningen mellan nya byggrätter för radhus respektive flerfamiljshus, och därmed exakt antal bostäder, fastställs ej i planförslaget.

Kommunen föreslås bli huvudman för allmän plats i detaljplanen, det vill säga gator och naturområden. Inom områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser skall kommunen svara för utförande, drift och underhåll av gator och andra allmänna platser. Kommunen har enligt plan- och bygglagen (PBL) möjlighet att kompensera sig för anläggningskostnaderna genom ersättning från fastighetsägarna, en ersättning som i PBL kallas för *gatukostnad*. De framtida drift- och underhållskostnaderna svarar kommunen för.

Enligt beslut av kommunfullmäktige 1982-04-05, § 50, skall kostnader för gata och allmän plats uttagas av fastighetsägarna enligt byggnadslagens regler. Dessa regler har överförts till PBL som sedan 1987-07-01 gäller istället för byggnadslagen.

Gatukostnader beräknas enligt principer riktlinjer avseende gatukostnader, bilaga 1, vilka antogs av kommunfullmäktige i Härryda kommun den 15 oktober 2020, § 186.

Denna utredning är avsedd att ligga till grund för kommunens beslut om fördelning av gatukostnader inom fördelningsområdet.

I.2 GATUKOSTNADSPROCESSEN

Gatukostnadsutredningen utarbetas genom en process som löper parallellt med detaljplaneprocessen.

Samråd

Kommunen ska ge sakägare som berörs av förslaget tillfälle till samråd med kommunen. Samråd av gatukostnadsutredningen sker samtidigt som samråd om detaljplaneförslaget. Kommunen ska redovisa resultatet av samrådet i en samrådsredogörelse. Handlingarna finns tillgängliga i receptionen i kommunhuset samt på kommunens hemsida.

Granskning

Den bearbetade gatukostnadsutredningen ställs ut för granskning. Berörda fastighetsägare underrättas om granskningen. Handlingarna finns tillgängliga i receptionen samt på kommunens hemsida. Under granskningstiden har berörda fastighetsägare en ny möjlighet att skriftligen framföra synpunkter på gatukostnadsutredningen. De inkomna synpunkterna sammanställs efter granskningen och gatukostnadsutredningen kan komma att justeras i mindre omfattning. Vid omfattande justeringar ska förnyad granskning av gatukostnadsutredningen ske. Därefter lämnas ett slutgiltigt förslag till kommunfullmäktige för antagande.

Antagande

Kommunfullmäktige fattar beslut om gatukostnadsutredningen som varit på samråd och granskning.

Överklagande

En gatukostnadsutredning kan enligt 13 kap. 1 § punkt 5 PBL överklagas genom så kallad laglighetsprövning. Bestämmelserna för laglighetsprövning finns i 13 kap. kommunallagen (2017:725). En eventuell tvist rörande gatukostnader i det enskilda fallet prövas av mark- och miljödomstolen enligt bestämmelsen i 15 kap. 10 § PBL.

Laga kraft

Om inget överklagande inkommit inom tre veckor från att beslutsprotokollet är anslaget på kommunens officiella anslagstavla får kommunfullmäktiges beslut om gatukostnadsutredningen laga kraft.

Gatukostnadsutredningen förutsätter för sin giltighet att detaljplanen vinner laga kraft.

Fakturerad gatukostnad

När kommunfullmäktiges beslut fått laga kraft kan detaljplanen genomföras. Betalningsskyldigheten för gatukostnaden inträder när den anläggning som betalningen avser kan användas för fastigheten på avsett sätt. Den fakturerade gatukostnaden kan den enskilde enligt 15 kap 10 § PBL få prövad genom att väcka talan hos mark- och miljödomstolen, dvs ansöka om stämning.

2 GATUKOSTNADSUTREDNING

Gatukostnadsutredningen omfattas av tre delar:

- Avgränsningen av det område som bedöms ha nytta av anläggningar och som tillsammans bildar *fördelningsområdet*.
- Kostnader för anläggningarna, *kostnadsunderlag*
- Sättet att fördela kostnaderna, *fördelningsgrund*

2.1 JUSTERINGAR SEDAN GRANSKNING 2

Inför antagande av detaljplanen har byggrätt inom Hindås 1:94 utgått efter inkommit yttrande från fastighetsägaren. I granskningshandlingen för uttag av gatukostnader tilldelades denna fastighet andelstal motsvarande tillkommande byggrätt för enbostadshus (2 andelar). Dessa andelar utgår från gatukostnadsutredningen.

I granskningshandlingen för uttag av gatukostnader inkluderades fastigheten Hindås 1:258 i fördelningsområdet. Då det inte med säkerhet kan konstateras att fastighetens mest rationella utfart sker mot Bockövägen har fastigheten exkluderats från fördelningsområdet.

Förändringarna innebär att den totala gatukostnaden kommer att fördelas på 147,2 andelar i antagandehandlingen (jämfört mot 149,7 andelar i granskningshandling 2). Den totala gatukostnaden är oförändrad men på grund av att kostnaden fördelas på färre andelar blir gatukostnaden per andel något högre.

Justeringarna bedöms vara mindre omfattande och de bedöms därför möjliga att genomföra mellan granskningsskedet och antagandeskedet utan förnyad granskning.

2.2 FÖRDELNINGSSOMRÅDE

Fördelningsområdet framgår av bilaga 2.

Huvudregeln i PBL är att gatukostnaderna skall fördelas områdesvis mellan ersättningsskyldiga fastighetsägare. Fördelningsområdet skiljer sig från detaljplaneområdet med anledning av att samtliga fastigheter inom detaljplaneområdet inte anses ha nytta av de anläggningar som omfattas av gatukostnaderna. Fördelningsområdet är huvudsakligen bestämt utifrån de befintliga och tillkommande byggrätternas rationella tillfartsväg till/från Boråsvägen.

2.3 KOSTNADSUNDERLAG

Kostnadsunderlaget omfattar de åtgärder som genomförs inom fördelningsområdets gränser. Åtgärdsförslagen baseras på en trafikutredning och kostnadsbedömning som Kreera har utfört på beställning av Härryda kommun. Åtgärderna motsvarar de krav på säkerhet och långsiktig hållbarhet som ställs på kommunala anläggningar i ett område med permanent villabebyggelse.

De åtgärder som föranleder kostnaderna är:

- Ombyggnation och breddning av Bockövägen mellan avfarten från Boråsvägen fram till ny parkeringsplats vid badplatsen.
- Ombyggnation och breddning av Graneliden mellan korsningen Graneliden/Bockövägen och österut fram till detaljplanegränsen.
- Ombyggnation och breddning av Ringvägen mellan ny parkeringsplats vid badplatsen och österut fram till detaljplanegränsen.

Ombyggnationen innebär att gatorna byggs med kommunal standard och byggs ut med asfaltsbelagda körbanor. Dräneringsdike ersätter delvis den traditionella dagvattenledningen. Gatorna kompletteras med dagvatten- eller/och dräneringsbrunnar och ny gatubelysning. Gatüverbyggnaden dimensioneras enligt gällande normer.

Förutom anläggningskostnader för gator inklusive grundläggningsförstärkningar, dagvattenlösningar, belysning, släntanpassningar, projektering och byggledning ingår även kostnader för marklösen och fastighetsbildning samt administration och ränta. I kostnaden för marklösen och fastighetsbildning ingår ersättning för mark och fastighetstillbehör som behöver tas i anspråk för utbyggnad av allmän platsmark och intrång i övrigt på grund av ombyggnation av gator samt fastighetsbildnings- och administrationskostnader.

Samtliga anläggningar som tillgodoser områdets behov av gator och andra allmänna platser ska normalt sett ingå i kostnadsunderlaget som fördelas mellan fastighetsägarna. Utbyggnad av gång- och cykelväg utmed Bockövägen fram till den kommunala badplatsens parkering samt upprustning av området för park och badplats anses betjäna allmänhet och bebyggelse i ett betydligt större område än fördelningsområdet. Gatukostnadsutredningen föreslår därför att helt undanta kostnaderna för gång- och cykelväg från kostnadsunderlaget. I stället finansieras dessa anläggningar av kommunen genom skattekollektivet. Kostnaderna för gång- och cykelvägen har bedömts motsvara 1 700 000 kronor, vilket motsvarar ca 20 % av den totala kostnaden för utbyggnad av gatorna inkl. gång- och cykelväg.

Kostnader för de åtgärder som faller inom gatukostnaden uppgår till 8.000.000 kronor exklusive moms i prisnivå juni 2022.

Kostnader för marklösen och fastighetsbildning uppgår till 600.000 kronor.

Totala kostnader som ska fördelas inom fördelningsområdet: 8.600.000 kronor.

2.4 INDEXREGLERING OCH MOMS

Gatukostnaderna enligt denna utredning avser prisnivån i juni 2022. Uttaget av gatukostnader skall dock baseras på den kostnadsnivå som gäller när anläggningarna är färdigställda. Därför skall gatukostnadsbeloppen indexregleras från juni 2022 till dess de anläggningar som ingår i kostnadsunderlaget kan användas för avsett ändamål. Lämpligt index är Entreprenadindex, framräknat av Statistiska Centralbyrån och Sveriges Byggindustrier, med fördelningen 50 % på grupp 211 (Jord- och bergterrassering m.m.), 35 % på grupp 231 (Överbyggnad m.m.) och 15 % på grupp 242 (Asfaltsbeläggningar, gator).

Gatukostnader är ej belagda med mervärdesskatt (moms).

2.5 FÖRDELNINGSGRUND

Härryda kommun tillämpar principen att nya byggrätter får en större andel av kostnaderna än den befintliga bebyggelsen.

Kostnaderna ska enligt 6 kap. 24 § PBL fördelas på ett skäligt och rättvist sätt. Sedan gatukostnadsutredningen avseende planförslaget var utställt på granskning år 2016 har Härryda kommun antagit nya riktlinjer för uttag av gatukostnader (antagna av kommunfullmäktige 2020-10-15, 186 §). Riktlinjerna ska tillämpas om det inte finns skäl för avsteg. Kostnadsfördelningen föreslås därför fördelas efter andelstal grundade på den fördelningsgrund som redovisas i gällande riktlinjer enligt nedan:

Befintliga bostadshus	0,5
Tillkommande byggrätter; parhus, radhus, kedjehus	1,5
Tillkommande byggrätter; enfamiljshus	2
Tillkommande lägenheter; flerfamiljshus	0,8

Vilka tomtplatser som i utredningen räknas som befintliga bostadshus respektive som tillkommande byggrätter för enbostadshus redovisas i bilaga 3.

Enligt detaljplaneförslaget är det totala antalet:

Befintliga bostadshus, enfamiljshus	16 st
Tillkommande byggrätter, enfamiljshus	20 st

Antalet tillkommande byggrätter för parhus, radhus och flerfamiljshus beräknas utifrån den maximala byggrätt som medges enligt detaljplaneförslaget och inte vad som är redovisat i illustrationskartan. Då flerfamiljshus ger den högsta andelen beräknas andelstalet utifrån den kategorin.

Enligt detaljplaneförslaget är det totala antalet:

Tillkommande byggrätter; lägenheter, flerfamiljshus	124 st ¹
---	---------------------

Detta ger följande andelar:

Befintliga bostadshus	8 andelar
Tillkommande byggrätter; enfamiljshus	40 andelar
Tillkommande byggrätter; lägenheter, flerfamiljshus	99,2 andelar
<i>Totalt</i>	<i>147,2 andelar</i>

¹ Beräknat på teoretisk byggrätt, se bilaga 3.

Beloppet 8.600.000 kronor ska alltså fördelas på totalt 147,2 andelar. Fördelningen ger följande kostnader per byggrätt (st):

Befintliga bostadshus	29 212 kronor
Tillkommande byggrätter; enfamiljshus	116 848 kronor
Tillkommande byggrätter; lägenheter, flerfamiljshus	46 740 kronor

2.6 BETALNINGSVILLKOR

Gatukostnader skall erläggas på kommunens anfordran. Betalningsskyldig är den som är ägare till fastigheten vid tidpunkt då kommunens fordran förfaller till betalning. Faktura kommer att skickas ut när anläggningarna kan användas för avsett ändamål. Notera att detta gäller även gatukostnad för nytillkommande byggrätter även om dessa inte är avstyckade eller bebyggda.

Om ersättningsbeloppet är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter, får enligt PBLs regler fastighetsägare betala ersättning genom avbetalning om godtagbar säkerhet ställs. På obetalt belopp skall utgå skälig ränta.

Bebyggda fastigheter som i gatukostnadsutredningen ska betala gatukostnadsersättning för den bebyggda delen och för en ny byggrätt kan kommunen efter skriftlig begäran medge uppskov med betalningen för den nya byggrätten, se vidare i bilaga 1.

2.7 BILAGOR

Bilaga 1	Riktlinjer avseende uttag av gatukostnader
Bilaga 2	Fördelningsområdet
Bilaga 3	Andelstal för fastigheter inom fördelningsområdet
Bilaga 4	Granskningsutlåtande 2
Bilaga 5	Riktlinjer för beviljande av avbetalning av gatukostnadsersättning

HÄRRYDA KOMMUN

SEKTORN FÖR SAMHÄLLSBYGGNAD

Mark- och exploateringsverksamheten

Adam Bove

Mark- och exploateringsingenjör

Mölnlycke, 2022-05-08

Riktlinjer för uttag av gatukostnader

HK2500, v1.1, 2017-06-21

Antagna av kommunfullmäktige 2020-10-15, 186 §



Riktlinje

Talar om hur man i normalfallet
bör hantera en fråga.

Inledning

När kommunen i egenskap av huvudman för allmänna platser ska anlägga eller väsentligt förbättra gator och andra allmänna platser ska kostnaderna fördelas på de fastighetsägare som har nytta av anläggningarna. Härryda kommun har arbetat med att fakturera gatukostnader sedan 1966.

Kostnaderna benämns fortsättningsvis för gatukostnader.

Fastighetsägarens skyldighet att betala gatukostnader regleras enligt bestämmelser i 6 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Dessa riktlinjer för gatukostnader är antagna av kommunfullmäktige i Härryda kommun. Riktlinjerna ger stöd i det dagliga arbetet för kommunens tjänstepersoner, men ger också en förutsägbarhet för fastighetsägare som ingår i eller kommer att ingå i områden som omfattas av gatukostnader.

Gatukostnadsutredning

Arbetsprocessen för framtagande av en gatukostnadsutredning påbörjas genom ett politiskt uppdrag i samband med framtagande av en detaljplan. Processen regleras enligt bestämmelser i 6 kap. PBL och liknar till stor del processen för framtagande av en detaljplan.

En gatukostnadsutredning består av:

- Redovisning av fördelningsområde
- Föreslagna utbyggnadsåtgärder
- Kostnader för mark och anläggningar
- Kostnadsfördelning
- Redogörelse av de fastigheter som berörs samt föreslagen användning av fastigheterna och dess andelstal

Kommunen sammanställer en gatukostnadsutredning, oftast parallellt med tillhörande detaljplan. Kommunen samråder gatukostnadsutredningen med fastighetsägare och andra som berörs av förslaget. Detta sammanfaller vanligtvis med detaljplanens samrådshandling.

Efter samråd bearbetar kommunen förslaget till gatukostnadsutredning med hänsyn till de synpunkter som kommit in och gör det tillgängligt för granskning tillsammans med en samrådsredogörelse.

Berörda fastighetsägare och övriga sakägare underrättas om granskningen. Efter granskning sammanställs inkomna synpunkter och mindre justeringar av handlingar kan komma att göras.

Efter att gatukostnadsutredningen ställts ut för granskning ska kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige godkänna och fatta beslut om utredningen. Beslut om gatukostnader beslutas i samma instans som tillhörande detaljplan.

En gatukostnadsutredning kan enligt 13 kap. 1 § punkt 5 PBL överklagas genom så kallad laglighetsprövning. Bestämmelserna för laglighetsprövning finns i 13 kap. kommunallagen (2017:725). En eventuell tvist rörande gatukostnader i det enskilda fallet prövas av mark- och miljödomstolen, enligt bestämmelsen i 15 kap. 10 § PBL.

Fördelningsområde

Kommunen ska enligt 6 kap. 24 § PBL besluta om avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen. I de allra flesta fall sammanfaller området där kommunen ska bygga ut gator och övrig allmän platsmark med området som omfattas av en ny detaljplan. Det kan dock förekomma att fastighetsägare utanför det aktuella detaljplaneområdet också har nytta av anläggningarna, området för uttag av gatukostnader kan därför skilja sig något från detaljplaneområdet. Fortsättningsvis benämns därför området för fördelningsområdet.

Kostnadsunderlag

Vid samråd ska en preliminär kostnadskalkyl redovisas. Denna ska utgå ifrån beräkningar av fördelningsområdets faktiska förhållanden. Osäkra omständigheter, så som t ex terrängförhållanden och markbeskaffenhet, behöver endast utredas översiktligt och erfarenhetsmässigt eftersom anläggningarnas lägen kan komma att förändras. Allt för detaljerade utredningar kan annars riskera att väsentligt fördyra och försena utbyggnaderna.

I kostnadsunderlaget får ingå bland annat kostnader för anläggande av gator, torg, parker, naturmark, lekplatser och kompletterande åtgärder så som gång- och cykelvägar, gångtunnlar, belysning, vägmärken, hastighetsdämpande åtgärder, slänter, vägrenar, stödmurar, rännsten, rännstensbrunnar och diken. Även kostnader för anläggningar för skydd, så som bullerskärmar, kan ingå i kostnadsunderlaget.

Underhållskostnader för befintliga anläggningar ska inte ingå i utredningen.

De gatukostnader som ska bekostas av fastighetsägare inom fördelningsområdet får maximalt utgöras av kommunens kostnader för:

- byggande och standardförbättring

- förvärv av mark för anläggningar
- administration och räntor

Kostnaden för allmänna anläggningar som nyttjas av fler än de inom fördelningsområdet ska inte bekostas av fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Dessa kostnader benämns som överstandard och kan exempelvis vara kostnader för att anlägga en större trafikled eller bussgata. Denna merkostnad för överstandard finansieras på annat sätt än genom uttag av gatukostnad. Den ska dock redovisas som en del i gatukostnadsutredningen.

Kostnadsfördelning

Kostnadsunderlaget ska enligt 6 kap. 24 § PBL fördelas mellan fastighetsägarna efter skälig och rättvis grund. Härryda kommun tillämpar huvudsakligen följande generella fördelningsgrund:

Kategori fastighet/byggnad	Andelstal
Befintlig fastighet med friliggande småhus	0,5
Nyttillkommande friliggande byggrätt för småhus enligt förslag till ny detaljplan	2,0
Lägenhet i nyttillkommande par- och radhus enligt ny detaljplan	1,5
Lägenhet i tillkommande flerfamiljshus enligt ny detaljplan	0,8
Övriga	Efter utredning

Övriga fastigheter, t.ex. skola, ska få andelstal efter vad som troligtvis hade byggts där annars t.ex. bostad.

Gatukostnadsersättningen

Den av kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige godkända gatukostnadsutredningen innehåller en beräknad preliminär uppgift om det belopp, gatukostnadsersättning, som varje berörd fastighetsägare ska betala till kommunen.

Vid tiden för fakturering ska beloppet räknas upp med förändring av SCB:s entreprenadindex. Vid uppräkningsindex ska huvudgrupp 200 Vägentreprenader användas. Inom huvudgruppen ska undergrupperna 211 Jordterrassering mm, 231 Grusöverbyggnader mm och 241 Asfalt användas, där 45 % av beloppet räknas upp med index enligt grupp 211, 30

% av beloppet räknas upp med index enligt grupp 231 och 25 % av beloppet räknas upp med index enligt grupp 241.

Uppräkningen avser tiden från det att kostnadsberäkningen upprättades fram till färdigställande av anläggningen. Med färdigställande avses tidpunkten för entreprenadens i huvudsak godkända slutbesiktning.

Om de faktiska entreprenadkostnaderna vid färdigställandet är högre än de beräknade kostnaderna uppräknade med angivet index, betalas de överskjutande kostnaderna av kommunen.

Om de beräknade kostnaderna uppräknade med angivet index är lägre än entreprenadkostnaderna vid färdigställandet, ska de faktiska kostnaderna ligga till grund för fastighetsägarens betalningsskyldighet.

Betalning av gatukostnadsersättning

När anläggningarna är utbyggda och kan användas på avsett sätt, inträder fastighetsägares skyldighet att betala gatukostnadsersättning enligt bestämmelserna i 6 kap. 34 § PBL. Härryda kommun fakturerar avgiften då entreprenaden är slutbesiktigad och i huvudsak godkänd. Fakturan skickas till berörda fastighetsägare, och betalning ska enligt 6 kap. 35 § PBL ske när kommunen begär det.

Om betalningen inte sker senast på angiven förfallodag, utgår ränta på förfallet belopp enligt räntelagen.

Undantag från betalningsskyldighet på förfallodag

Avbetalning

Om en fastighetsägare har svårighet att betala gatukostnadsersättning, ska kommunen enligt 6 kap. 36 § PBL utreda om betalningsskyldigheten är betungande för fastighetsägaren med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter. Bedömningen görs i enlighet med kommunfullmäktiges antagna riktlinjer den 3 september 2018 § 492 för avbetalning av gatukostnadsersättning.

Avbetalning kan i dessa fall medges upp till tio år. Ränta utgår på obetalt belopp från den dagen när den första inbetalningen ska ske.

Ett beslut om avbetalning upphör att gälla och resterande obetald gatukostnadsersättning ska betalas om:

- bygglov beviljas
- fastigheten eller del av den överlåts (om inget annat avtalats)
- fastigheten avstyckas eller fastighetsreglering sker på sätt som kan jämföras med avstyckning

Uppskov med betalning

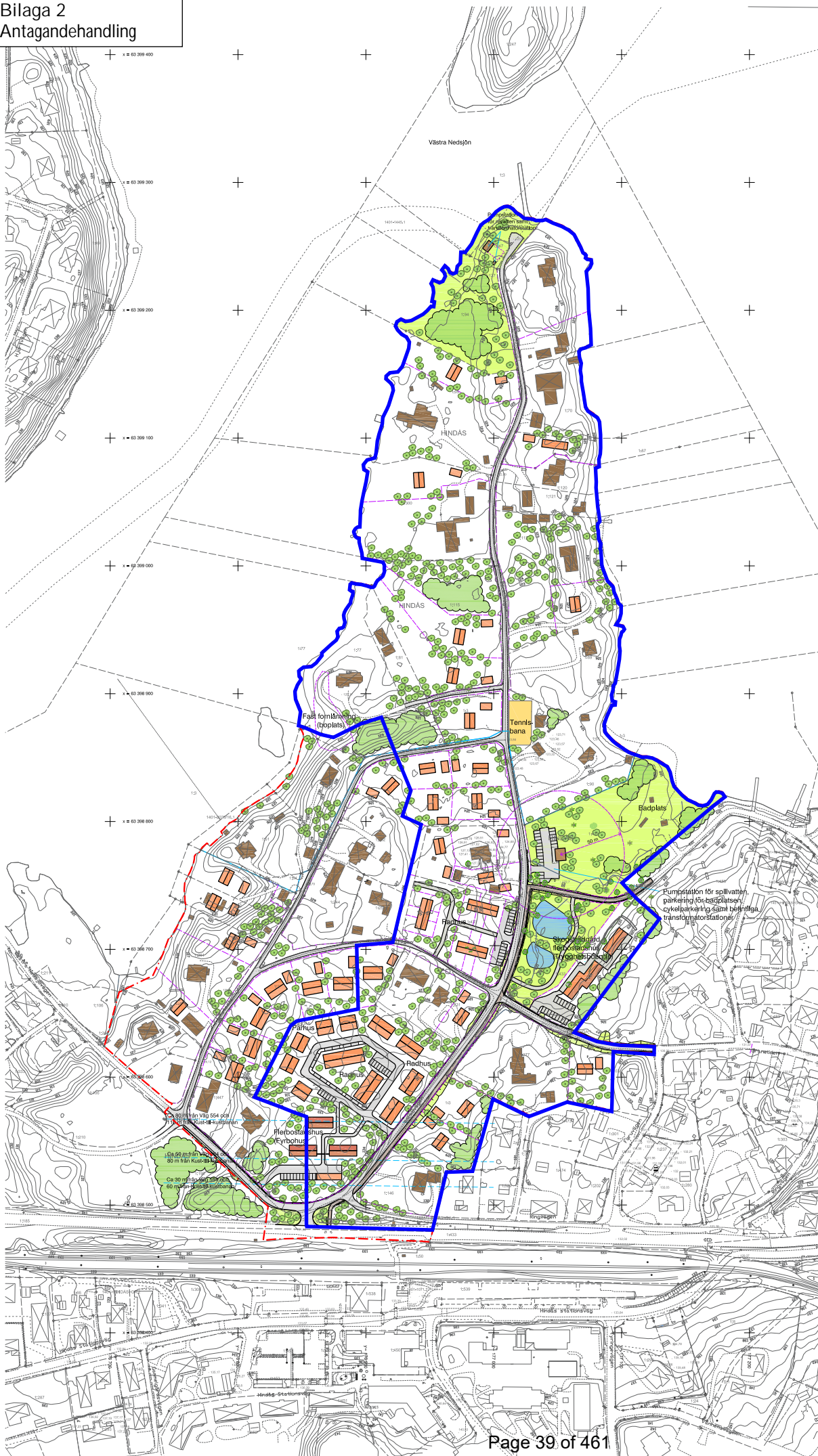
Bebyggda fastigheter som i gatukostnadsutredningen ska betala gatukostnadsersättning för den bebyggda delen och för en ny byggrätt kan kommunen efter skriftlig begäran medge uppskov med betalningen för den nya byggrätten.

Vid uppskov med betalningen för den nya byggrätten ska ett avtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren som reglerar betalningen och säkerhet. Ränta ska utgå enligt 5 § räntelagen (1975:635) på obetalt belopp från den dagen när den första inbetalningen ska ske. På obetalt belopp som har förfallit till betalning ska ränta enligt 6 § räntelagen betalas från förfallodagen.

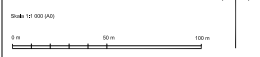
Behörighet att fatta beslut om uppskov regleras i kommunstyrelsens delegationsordning.

Avtalet om uppskov upphör att gälla om:

- bygglov för ny byggrätt beviljas
- fastigheten eller del av den överlåts (om inget annat avtalats)
- fastigheten avstyckas eller fastighetsreglering sker på sätt som kan jämföras med avstyckning



- TECKENFÖRKLARING**
- Planerade friliggande bostäder
 - Planerade sammanbyggda bostäder
 - Planerade flerfamiljshus, 4 kv/huskrupp
 - Bortligg betygsskär
 - Parkering, asfalt
 - Gång- och cykelbana
 - Vegetation
 - Gräns för möjlig fastighetsindelning
 - Fastigheter norr om gräns omfattar särskilt utvald bebyggelseområde enligt 6 kap. 13 § PBL
- Fördelningsområde, gatukostnadsutredning**



Fördelningsområde
Gatukostnadsutredning

HARRYDA KOMMUN Sektor för samhällsbyggnad
Maj 2023

Detaljplan för del av Händås 1:433 m fl
BOSTÄDER PÅ BOCKÖHALVÖN
i Händås Härryda kommun

**UTREDNING OM GATUKOSTNADER INOM FÖRSLAG TILL DETALJPLAN
FÖR DEL AV HINDÅS 1:433 M FL, BOSTÄDER PÅ BOCKÖHALVÖN I
HINDÅS, HÄRRYDA KOMMUN**

Förteckning över vilka tomtplatser som räknas som tillkommande byggrätter respektive befintliga bostadshus inom fördelningsområdet.

Fastighet	Byggrätt	Andelstal
Hindås 1:103	En tillkommande byggrätt; enbostadshus	2
Hindås 1:112	Ett befintligt enbostadshus & en tillkommande byggrätt; enbostadshus	2,5
Hindås 1:115	Två tillkommande byggrätter; enbostadshus	4
Hindås 1:146	Ett befintligt enbostadshus	0,5
Hindås 1:152	En tillkommande byggrätt; enbostadshus	2
Hindås 1:231	Ett befintligt enbostadshus & en tillkommande byggrätt; enbostadshus	2,5
Hindås 1:233	Ett befintligt enbostadshus & två tillkommande byggrätter; enbostadshus	4,5
Hindås 1:277	Ett befintligt enbostadshus	0,5
Hindås 1:3	Åtta tillkommande byggrätter; enbostadshus & byggrätter motsvarande 88 tillkommande byggrätter; flerfamiljshus ¹	86,4
Hindås 1:300	Ett befintligt enbostadshus & en tillkommande byggrätt; enbostadshus	2,5
Hindås 1:433	Byggrätter motsvarande 36 tillkommande byggrätter; flerfamiljshus ²	28,8
Hindås 1:52	Två befintliga enbostadshus	1

¹ Beräkning utifrån maximal byggrätt. 12 500 kvm tomtareal (TA) med 35 % tillåten byggnadsarea (BYA) á tvåvåningshus ger ca 8750 kvm BTA, vilket likställs med 88 st lägenheter (flerfamiljshus)

² Beräkning utifrån maximal byggrätt: 8 873 kvm tomtareal (TA) med 20 % tillåten byggnadsarea (BYA) á tvåvåningshus ger ca 3550 kvm BTA, vilket likställs med 36 st lägenheter (flerfamiljshus)

Hindås I:53 I	Ett befintligt enbostadshus	0,5
Hindås I:6 I	Ett befintligt enbostadshus	0,5
Hindås I:69	Ett befintligt enbostadshus	0,5
Hindås I:70	Ett befintligt enbostadshus	0,5
Hindås I:77	Ett befintligt enbostadshus	0,5
Hindås I:8 I	Ett befintligt enbostadshus	0,5
Hindås I:87	Ett befintligt enbostadshus & en tillkommande byggrätt; enbostadshus	2,5
Hindås I:90	En tillkommande byggrätt; enbostadshus	2
Hindås I:95	Ett befintligt enbostadshus & en tillkommande byggrätt; enbostadshus	2,5

GRANSKNINGSUTLÅTANDE 2 FÖR UTREDNING OM GATUKOSTNADER INOM FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR DEL AV HINDÅS 1:433 M FL, BOSTÄDER PÅ BOCKÖHALVÖN I HINDÅS, HÄRRYDA KOMMUN

Granskningsutlåtande 2

En utredning om uttag av gatukostnader inom del av förslag till detaljplan för del av Hindås 1:433 m fl, har varit på granskning enligt 6 kap. 28 § Plan- och bygglagen (2010:900) från 14 september – 7 oktober 2016 (granskning 1) samt 13 juni – 8 juli 2022 (granskning 2).

Totalt har 8 stycken yttranden inkommit under den andra granskningsperioden (granskning 2) som berör utredningen om uttag av gatukostnader. Utredningen om uttag av gatukostnader har varit på granskning under samma tidsperiod som detaljplanen varit på granskning.

Utlåtande på utredning om uttag av gatukostnader som inkommit under den andra granskningsperioden (granskning 2) bemöts i denna handling, granskningsutlåtande 2 för uttag av gatukostnader inom del av förslag till detaljplan för del av Hindås 1:433 m fl.

Syfte med granskningsutlåtandet

Syftet med granskningsutlåtandet för gatukostnadsutredningen är att redovisa resultatet av granskningen och de förändringar som granskningen har gett anledning till. Skriftliga yttranden som inkommit under granskningen har lett till nedan förändringar i utredningen om uttag av gatukostnader.

Förändringar efter granskningen (Granskning 2)

Inför antagande av detaljplanen har byggrätt inom Hindås 1:94 utgått efter inkommit yttrande från fastighetsägaren. I granskningshandlingen för uttag av gatukostnader tilldelades denna fastighet andelstal motsvarande tillkommande byggrätt för enbostadshus (2 andelar). Dessa andelar utgår från gatukostnadsutredningen.

I granskningshandlingen för uttag av gatukostnader inkluderades fastigheten Hindås 1:258 i fördelningsområdet. Då det inte med säkerhet kan konstateras att fastighetens mest rationella utfart sker mot Bockövägen har fastigheten exkluderats från fördelningsområdet. Fastigheten tilldelades andelstal motsvarande byggrätt för ett befintligt enbostadshus (0,5 andelar). Andelstalet utgår från gatukostnadsutredningen.

Förändringarna innebär att den totala gatukostnaden kommer att fördelas på 147,2 andelar i antagandehandlingen (jämfört mot 149,7 andelar i granskningshandling 2). Den totala

gatukostnaden är oförändrad men på grund av att kostnaden fördelas på färre andelar blir gatukostnaden per andel något högre. Sammantaget bedöms justeringarna utförda efter den förnyade granskningen (granskning 2) som små och att gatukostnadsutredningen därför inte behöver ställas ut på ny granskning.

Sammanfattning av inkomna yttranden

Yttranden som berör tillkommande eller frångående antal byggrätter besvaras i granskningsutlåtandet som hör till detaljplanen. Förändringarna som det medför redovisas dock ovan.

Synpunkter i inkomna yttranden sammanfattas nedan tillsammans med bemötande av synpunkterna. Flertalet inkomna yttranden är likartade och bemöts i samlade svar.

Yttrande I

Kostnader för ombyggnation av vägen skall inte bekostas av fastigheter i den norra delen av planområdet. Det är en kommunal angelägenhet och skyldighet mot de berörda fastigheterna i det södra området, för det planerade äldreboendet samt för kommunens besökare till allmänna badplatsen. Oavsett kostnadsfördelningsprincip anses fastighetsägarna på norra delen av Bockövägen varken ha behov, nytta eller glädje av planerade åtgärder för att bygga ut aktuell genomfartsväg.

Särredovisning av upphandlingskostnader för gång- och cykelväg önskas.

Synpunkten har framförts av nedanstående sakägare:

Fastighetsägare till fastigheterna Hindås 1:95, Hindås 1:300, Hindås 1:87, Hindås 1:77, Hindås 1:81, Hindås 1:152, Hindås 1:69, Hindås 1:61, Hindås 1:52, Hindås 1:94, Hindås 1:115, Hindås 1:127, Hindås 1:112.

Svar: Gatukostnader ska enligt 6 kap. 24 § 2 st PBL fördelas på ett skäligt och rättvist sätt. Samtliga fastigheter som har rationell utfart på Bockövägen anses ha nytta av att vägen övertas av kommunen och byggs om till kommunal standard. Även om fastigheter i den norra delen av planområdet även fortsättningsvis kommer att ha del av sin utfart på enskild väg, bedöms övertagandet av kommunal väg inom planen vara till nytta för fastigheterna. En större del av fastigheternas tillfartsväg kommer att få ökad standard och längden på enskilt förvaltd väg kommer att minska. Utredning under planarbetet har resulterat i bedömningen att Bockövägen fram till den kommunala badplatsen bör byggas ut, vilket delvis beror på tillgänglighet till badplatsen, dels på grund av förväntad ökad trafik från tillkommande byggnation fram till, och norr om, badplatsen. Alternativet att enbart fördela gatukostnaderna på fastigheter i den södra delen av planområdet anses inte vara en skälig och rättvis fördelning då gatan även möjliggör och delvis försörjer bebyggelse i den norra delen.

Fastigheter som får tillkommande byggrätter tilldelas enligt kommunens riktlinjer ett högre andelstal, vilket bedöms skäligt med hänsyn till att dessa medför ökad trafik. Ca 94 % av gatukostnaderna (efter avdrag för kommunens del av gatukostnaderna i egenskap av huvudman för badplats och park) föreslås tilldelas tillkommande byggrätter vilket innebär

Sida 2 av 3

att den absoluta merparten av kostnaderna kommer att tilldelas den nytta som tillkommande byggrätter medför. Endast ca 6 % av gatukostnaderna föreslås tilldelas befintliga bostäder i området.

Kostnadsberäkning avseende utförandet av gång- och cykelväg har bedömts motsvara 20% av den totala kostanden för de gatuanslagningar som ingår i gatukostnadsutredningen.

Yttrande 2

Gatukostnaden bör fördelas över alla fastigheter på Bocköhalvön. Alla i planområdet har lika stor nytta av övertagandet av Bockövägen.

Synpunkten har framförts av nedanstående sakägare:

Fastighetsägare till fastigheterna Hindås 1:258 och Hindås 1:531

Svar: Det är endast kostnaderna för gata (gång- och cykelväg exkluderat) som fördelas. Fastigheter som inte har nytta av anläggningen bör inte inkluderas i fördelningsområdet. Kommunen gör bedömningen att de fastigheter som inte har rationell tillfart via Bockövägen därför inte ska inkluderas i fördelningsområdet.

Yttrande 3

Fördelningsområdet är godtyckligt och ologiskt. Gränsen för fördelningsområdet bör flyttas till öster om fastigheten Hindås 1:258 då fastigheten ligger betydligt närmre Fjellstedtsvägen än Bockövägen. En sammanställning med andra detaljplaners utbredning kontra fördelningsområden för gatukostnader i kommunen önskas.

Synpunkten har framförts av nedanstående sakägare:

Fastighetsägare till fastigheten Hindås 1:258

Svar: Fördelningsområdet behöver nödvändigtvis inte vara samma som planområdet. Kommunen ska enligt 6 kap. 24 § 3 st PBL besluta om avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen. Fördelningsområdet bör utgå ifrån vilka fastigheter som har en väsentlig nytta av att kommunen övertar och bygger ut gata. Gatukostnadsutredningen för Mölnlycke fabriker är ett exempel i närtid där fördelningsområdet avviker från planområdet.

Fastigheten Hindås 1:258 kommer dock att exkluderas från gatukostnadsfördelningen då det inte med säkerhet kan konstateras att fastighetens mest rationella utfart sker mot Bockövägen, varför det inte anses skäligt att fastigheten inkluderas i fördelningsområdet.

RIKTLINJER FÖR BEVILJANDE AV AVBETALNING AV GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Syftet med riktlinjerna är att ge stöd till kommunens beslutsfattare och informationslämnare gällande möjligheten till avbetalning av gatukostnadsersättning.

Gällande bestämmelser

I 6 kap. 36 § plan och bygglagen (2010:900), PBL anges att en gatukostnad får fördelas på årliga betalningar (delbelopp) under en viss tid, längst tio år, om

1. betalningsskyldigheten är betungande för fastighetsägaren med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft och andra omständigheter, och
2. fastighetsägaren ställer godtagbar säkerhet.

Enligt bestämmelsen ska båda förutsättningarna vara uppfyllda.

Målgrupp

- De fastighetsägare som kan komma ifråga för avbetalning enligt ovanstående bestämmelser är privatpersoner och endast i de fall kostnaden inte avser fastigheter för nybyggnation eller avstyckning.
- Fastighetsägaren ska vara folkbokförd och bosatt på fastigheten.

Syftet är att ge fastighetsägare med små ekonomiska resurser en möjlighet till avbetalning och endast i de fall inga andra lösningar finns.

Fastighetens ekonomiska bärkraft och andra omständigheter

- För att gatukostnadsersättningen ska anses betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft krävs att gatukostnadsersättningen överskrider 50 procent av fastighetens taxeringsvärde.
- Fastigheten ska vara bebyggd med bostadshus.
- Fastighetsägaren ska kunna visa att alternativ finansiering saknas. I normalfallet sker detta genom skriftlig information från befintlig kreditgivare.

Säkerhet

- Betyggande säkerhet i form av pantbrev i fastigheten eller annan godtagbar säkerhet ska lämnas till kommunen.
- Pantbrevet ska ha ett inomläge av högst fastighetens marknadsvärde. Marknadsvärdet anses i normalfallet vara det värde kreditgivaren utgått ifrån i samband med ansökan om långivning.

Övriga villkor

Om fastigheten överlåts, helt eller delvis, till annan ägare ska återstående skuldbelopp betalas till kommunen. Avseende övriga villkor tillämpas bestämmelserna i PBL.

Beslut och rapportering

Behörighet att fatta beslut om beviljande av avbetalning i enlighet med bestämmelserna i PBL regleras i kommunstyrelsens delegationsordning.

2023-09-13

Bilaga till tjänsteskrivelse *Uttag av gatukostnader inom detaljplan för del av Hindås 1:433 m.fl., bostäder på Bocköhalvön*, ärende 2013KS63

Utredning avseende rätt att ta ut gatukostnadsersättning

Bakgrund

När kommunen i egenskap av huvudman för allmänna platser ska anlägga eller väsentligt förbättra gator och andra allmänna platser ska kostnaderna fördelas på de fastighetsägare som har nytta av anläggningarna. Härryda kommun har arbetat med att fakturera gatukostnader sedan 1966. Kommunfullmäktige antog den 15 oktober 2020, 186 § *Riktlinjer för uttag av gatukostnader*. Med anledning av kommunstyrelsens återremittering den 31 augusti 2023 har denna utredning tagits fram med fokus på eventuella förändringar i rättsläget som uppstått efter det att riktlinjerna antogs i oktober 2020.

Nyttillkommen praxis

Inledning

Kommuners möjlighet till uttag av gatukostnader har de senaste åren prövats flertalet gånger i domstol. Framförallt är två avgöranden i fråga om möjligheten och tidpunkten för uttag av gatukostnader intressanta att belysa; Hovrätten i Västra Sveriges dom den 22 april 2021 i mål nr T 3552-20 samt Mark- och miljööverdomstolens dom den 8 juni 2021 i mål nr F 8069-20, MÖD 2021:29. Det bör i sammanhanget framhållas att rättsfallet från Hovrätten för Västra Sverige endast är ett hovrättsavgörande och således inte ett prejudicerande, vägledande avgörande. Detta till skillnad från Mark- och miljööverdomstolens dom i MÖD 2021:29 som är ett vägledande avgörande.

Hovrätten i Västra Sveriges dom i mål nr T 3552-20

Hovrätten prövade i mål nr T 3552-20 om en kommun hade gjort sig skyldig till överträdelse av egendomsskyddet till följd av uttag av gatukostnader. I samband med en ny detaljplan och bebyggelse tilldelades en fastighetsägare – utan att ha begärt det – tre byggrätter på sin fastighet och ålades att inom en dryg månad betala gatukostnadsavgifter om cirka 600 000 kronor till kommunen avseende tre möjliga nya fastigheter. Fastighetsägaren ansåg att åläggandet att betala ett så stort belopp inom så kort tid för byggrätter som han ännu inte använt utgjorde en otillåten inskränkning av hans rätt till skydd för sin egendom.

Inledningsvis konstaterade hovrätten att det fanns lagstöd för ingreppet och att ingreppet har skett i ett allmänt intresse. Den centrala frågan i målet var därför om ingreppet har varit proportionerligt. Proportionalitetsbedömningen skedde i tre steg; ändamålsenlighet, nödvändighet och proportionalitet i strikt mening. Domstolen bedömde att ingreppet var ändamålsenligt, dvs. ägnat att tillgodose det avsedda ändamålet med gatukostnadsuttag. För att ingreppet skulle anses vara nödvändigt krävdes att det saknats likvärdiga, mindre ingripande alternativ för att nå ändamålet. Fastighetsägaren hade tilldelats tre byggrätter när den nya detaljplanen antogs trots att han inte efterfrågade det. Vid proportionalitetsbedömningen kom hovrätten fram till att det inte var nödvändigt för kommunen att kräva betalning för fastigheter som ännu inte existerade. Det hade varit möjligt för kommunen att avvakta med att begära betalning. Med tanke på det höga belopp som fastighetsägaren krävdes på inom kort tid stod kommunens fördel av att få betalt i förskott inte heller i rimlig proportion till den skada som fastighetsägaren drabbades av. Hovrätten menade därför, till skillnad från tingsrätten, att uttaget av gatukostnadsavgifter stred mot egendomsskyddet.

Mark- och miljööverdomstolens dom MÖD 2021:29

I Mark- och miljööverdomstolens vägledande avgörande MÖD 2021:29 medgav en ny detaljplan ytterligare en byggrätt på fastighetsägarnas fastighet. Kommunen avsåg att utvidga gatunätet och debiterade fastighetsägarna en gatukostnad om drygt 300 000 kronor varav ca 120 000 kronor avsåg befintlig bostadsbyggnad och ca 180 000 kronor avsåg tillkommande byggrätt. Fastighetsägarna gjorde gällande bl.a. att det var att ses som ett otillåtet skatteuttag, att det är intrång i egendomsskyddet, att det är oproportionerligt att ta betalt innan byggrätten nyttjats och att beloppet inte motsvarar nyttan för fastigheten. Mark- och miljööverdomstolen fann sammanfattningsvis att beloppet för en fastighet med en byggnad och en tillkommande byggrätt inte stred mot egendomsskyddet och inte var oproportionerligt. Det fanns inte heller skäl att jämka beloppet.

Domstolen framhöll att det är ett starkt allmänt intresse att anordna gator och det är viktigt att dessa är anpassade för dagens behov och anförde vidare:

Kostnaden för anläggandet av gator kan inte lagligen tas ut innan anläggningarna kan användas och fakturering sker alltså när det har uppstått en kostnad för kommunen. Att på obestämd tid skjuta upp finansiering från icke utnyttjade byggrätter skulle innebära att skattekollektivet fick bära kostnaden i avvaktan på utnyttjandet.

Den befintliga bostadsbyggnaden på R D:s och L D W:s fastighet har en omedelbar nytta av vägnätet och typiskt sett är ett väl fungerande vägnät något som är positivt för en fastighet. Det kan inte anses oproportionerligt att R D och L D W får utge ersättning

för denna byggnads andel av gatukostnadsunderlaget. Vad gäller andelen för den tillkommande byggrätten finner Mark- och miljööverdomstolen att det förhållandet att R D:s och L De W:s fastighet har ökat i värde genom byggrätten måste beaktas och detta gäller även om de inte avser att redan nu realisera denna värdeökning. Vid en avvägning mellan deras intresse av att inte redan nu betala kostnaden för denna andel, trots den ökning som har skett av deras förmögenhet, och kommunens intresse att få täckning för sina uppkomna kostnader finner domstolen att kommunens intresse väger tyngre. Enligt domstolens bedömning har det således varit proportionerligt att ta ut hela den debiterade gatukostnadsersättningen och debiteringen kommer inte i konflikt med egendomsskyddet.

Jämförelse mellan Hovrätten i Västra Sveriges dom i mål nr T 3552-20 och gatukostnadsutredningen för Bocköhalvön, inklusive kommunens riktlinjer för gatukostnader

Vid en jämförelse mellan omständigheterna i ovan refererat hovrättsavgörande och förhållandena i gatukostnadsutredningen för Bocköhalvön inklusive riktlinjerna, kan det konstateras att omständigheterna skiljer sig åt på flera avgörande sätt.

I hovrättsavgörandet tilldelades fastighetsägaren tre nya byggrätter trots att han inte efterfrågade det. På Bocköhalvön har kommunen haft en dialog med samtliga fastighetsägare som har erhållit nya byggrätter i förslag till detaljplan för Bocköhalvön. Fastighetsägare har skriftligen inkommit med önskemål om tillkommande byggrätter inom sina egna fastigheter. De har förvisso inte accepterat själva gatukostnaden och hur den ska betalas, men får anses ha förstått innebörden av en tillkommande byggrätt då gatukostnadsutredningen har ställts ut för samråd, granskning och förnyad granskning. Gatukostnadsutredningen har tydligt redovisat andelstal per fastighet och hur dessa har räknats ut. Kommunen har således inte tilldelat någon fastighetsägare en byggrätt mot sin vilja och utgångsläget är ett helt annat än i den refererade hovrättsdomen. Det kan även ifrågasättas om det ens kan anses vara ett intrång i egendomsskyddet när tillkommande byggrätter har uppstått genom önskemål från fastighetsägarna.

Även de aktuella beloppen för gatukostnaderna skiljer sig väsentligen åt i hovrättsavgörandet och för fastighetsägarna på Bocköhalvön. Fastighetsägaren i hovrättsavgörandet ålades att betala ett belopp på över 600 000 kronor för tillkommande byggrätter, ett belopp som vida överskrider de belopp som nuvarande ägare (privatpersoner) till fastigheter i Bocköhalvöns gatukostnadsutredning föreslås betala. Vid en utslutning av kommunens och AB Hindås Villastadens mark, är det högsta beloppet för en fastighet i aktuell gatukostnadsutredning cirka 264 000 kronor. Det avser då cirka 30 000 kronor för ett befintligt enbostadshus och cirka 234 000 kronor avseende två tillkommande byggrätter för enbostadshus.

Hovrättens dom behandlar även frågan om tidpunkten för uttag av gatukostnader. En stor vikt läggs vid det faktum att fastighetsägaren krävs på ett högt belopp inom kort tid (cirka en månad) och att kommunens fördel av att få betalt i förskott inte heller stod i rimlig proportion till den skada som fastighetsägaren drabbades av. Gatukostnadsutredningen för den nya detaljplanen på Bocköhalvön anger att betalning av gatukostnader ska ske på kommunens anfordran och att faktura kommer att skickas ut när anläggningarna kan användas för avsett ändamål, vilket är i enlighet med 6 kap. 34 § PBL. Detta gäller även ej utnyttjade byggrätter. Varken i gatukostnadsutredningen för Bocköhalvön eller i kommunens riktlinjer för gatukostnader anges en förfallotid för betalning av gatukostnaderna. Storleken på gatukostnaderna kan variera från fall till fall, varför det är rimligt att även förfallotiden kan bestämmas utifrån den specifika situationen.

Den aktuella gatukostnadsutredningen och kommunens riktlinjer för gatukostnader beskriver även möjligheterna till avbetalning av gatukostnader. PBL:s regler om gatukostnadsersättning innehåller en möjlighet att få dela upp betalningen under en period om tio år och att, för det fall betalningsvillkoren även med avbetalning blir alltför betungande, jämka dessa, se 6 kap. 36–37 §§ PBL.

I kommunens riktlinjer för gatukostnader beskrivs även möjligheten att få uppskov med betalning. Möjligheten till uppskov innebär att fastighetsägare kan begära att få uppskov med betalningen för nya (tillkommande) byggrätter. För att få uppskov behöver fastighetsägaren inkomma med en skriftlig begäran till kommunen som har att fatta beslut om uppskov. Möjligheten till uppskov av betalning enligt kommunens riktlinjer ger således kommunen en möjlighet att bedöma om det är skäligt att betalning av gatukostnad sker vid en senare tidpunkt, exempelvis då värdet av den nya byggrätten realiserar i samband med bygglov eller avstyckning.

Förvaltningens bedömning

Efter en översyn av gällande praxis och lagstiftning avseende gatukostnader finner förvaltningen inte skäl att ifrågasätta riktigheten i kommunens antagna riktlinjer för uttag av gatukostnader och gatukostnadsutredningen avseende Bocköhalvön. Kommunens framtagna gatukostnadsutredning och riktlinjer bedöms således följa gällande lagstiftning och rådande praxis.

I sin bedömning lutar sig förvaltningen bl.a. mot det prejudicerande avgörandet MÖD 2021:29 där domstolens resonemang och slutsatser kan appliceras på förhållandena i Bocköhalvöns gatukostnadsutredning. Förutom att Hovrätten i Västra Sveriges dom i mål nr T 3552-20 inte utgör ett vägledande avgörande, skiljer sig omständigheterna på Bocköhalvön mot förhållandena i hovrättsdomen på flertalet avgörande sätt.

Sammanträdesdatum
2023-08-31

§ 269

Dnr 2013KS63

Uttag av gatukostnader inom detaljplan för del av Hindås 1:433 m.fl., bostäder på Bocköhalvön

Beslut

Kommunstyrelsen återremitterar ärendet till förvaltningen för att säkerställa att gatukostnadsutredningen och kommunens riktlinjer för gatukostnader följer lagstiftning och gällande praxis utifrån domar och beslut. Exempelvis när i tid får kommunen begära ersättning för gatukostnad. Vidare ska ärendet vara berett så att kommunstyrelsen kan fatta beslut på kommunstyrelsens sammanträde i slutet på september.

Jäv

Mikael Johannison (M) deltar inte i handläggning eller beslut i detta ärende på grund av jäv.

Sammanfattning av ärendet

Förvaltningen har upprättat gatukostnadsutredning för planområdet del av Hindås 1:433 m.fl., bostäder på Bocköhalvön. Utredningen har upprättats med stöd av reglerna i plan- och bygglagen (2010:900), PBL, samt *Riktlinjer för uttag av gatukostnader*, beslutade i kommunfullmäktige den 15 oktober 2020 § 196.

Utredningen har varit tillgänglig för samråd, granskning och en andra granskning (granskning 2), tillsammans med förslaget till detaljplan. Efter den andra granskningen, som ägde rum mellan den 13 juni och 8 juli 2022, har det skett mindre förändringar i antalet bygggrätter i detaljplanen. Detta har medfört att justeringar har gjorts i gatukostnadsutredningen inför beslutet om antagande. Därtill har en fastighet exkluderats från fördelningsområdet sedan den förnyade granskningen.

I gatukostnadsutredningen redovisas granskningsutlåtande från den förnyade granskningen, kommunens gällande praxis, fördelningsgrunder, fördelningsområde, beskrivning av föreslagna åtgärder på vägnätet, kostnadsuppskattning samt beräkning av andelar. Kostnader som fördelas enligt gatukostnadsutredningen uppgår till totalt 8,6 miljoner kronor. Eftersom den föreslagna gång- och cykelvägen längs Bockövägen fram till den kommunala badplatsens parkering och området för park och badplats förväntas gynna allmänheten och bebyggelsen i en betydligt större omfattning än fördelningsområdet, har kostnaderna för gång- och cykelvägen uteslutits från gatukostnaderna. I stället föreslås dessa anläggningar finansieras av kommunen genom skattekollektivet.

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------

Sammanträdesdatum
2023-08-31

Under förutsättning att kommunfullmäktige antar detaljplan för del av Hindås 1:433, bostäder på Bocköhalvön föreslår förvaltningen att kommunfullmäktige även beslutar om uttag av gatukostnader i enlighet med framtagna gatukostnadsutredning.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse den 21 juni 2023
- Gatukostnadsutredning tillhörande detaljplan del av Hindås 1:433 m.fl. bostäder på Bocköhalvön i Hindås, Härryda kommun

Förslag till beslut på sammanträdet

Per Vorberg (M) föreslår att kommunstyrelsen återremitterar ärendet till förvaltningen för att säkerställa att gatukostnadsutredningen och kommunens riktlinjer för gatukostnader följer lagstiftning och gällande praxis utifrån domar och beslut. Exempelvis när i tid får kommunen begära ersättning för gatukostnad. Vidare föreslår Per Vorberg att ärendet ska vara berett så att kommunstyrelsen kan fatta beslut på kommunstyrelsens sammanträde i slutet på september.

Beslutsgång

Ordföranden frågar om kommunstyrelsen bifaller Per Vorbergs förslag och finner att så sker.

Paragrafen är justerad

Signatur justerande	Utdragsbestyrkande
---------------------	--------------------