

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, juni 2022.

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 och granskning hösten 2016. Förvaltningen har, sedan kommunstyrelsens beslut 23 september 2021 § 325 om att uppdra åt förvaltningen att ta fram förnyat granskningsförslag, reviderat detaljplanen och gatukostnadsutredningen har därför också reviderats.

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 21 st nya småhus, 31 st nya radhus och 27 st nya lägenheter i flerfamiljshus. Fördelningen mellan nya byggrätter för radhus respektive flerfamiljshus 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 planområdet.

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. Därefter lämnas ett slutgiltigt förslag till kommunfullmäktige för antagande.

Antagande

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

Överklagande

Kommunfullmäktiges beslut om att anta gatukostnadsutredningen kan överklagas i den ordning som följer av 13 kap. kommunallagen (2017:725). Det är lagligheten av beslutet som prövas och inte en prövning av lämpligheten i beslutet.

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.

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 FÖRDELNINGSMOMRÅDE

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.

2.2 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 utbyggs 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 dessa åtgärder från kostnadsunderlaget. I stället finansieras dessa anläggningar av kommunen genom skattekollektivet.

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.

2.3 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 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).

2.4 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	17 st
Tillkommande byggrätter, enfamiljshus	21 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 st¹

Detta ger följande andelar:

Befintliga bostadshus	8,5 andelar
Tillkommande byggrätter; enfamiljshus	42 andelar
Tillkommande byggrätter; lägenheter, flerfamiljshus	99,2 andelar
<i>Totalt</i>	<i>149,7 andelar</i>

Beloppet 8.600.000 kronor ska alltså fördelas på totalt 149,7 andelar. Fördelningen ger följande kostnader per byggrätt (st):

Befintliga bostadshus	28 724 kr
Tillkommande byggrätter; enfamiljshus	114 896 kr
Tillkommande byggrätter; lägenheter, flerfamiljshus	45 959 kr

2.5 BETALNINGSVILLKOR

Gatukostnader skall erläggas på kommunens anfordran. Betalningsskyldighet 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 nyttillkommande 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.

2.6 BILAGOR

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

¹ Beräknat på teoretisk byggrätt, se bilaga 3.