

Sektorn för samhällsbyggnad

GATUKOSTNADSUTREDNING

Tillhörande detaljplan för del fastigheten Långenäs 1:101 m.fl. norr om Abborrtjärnsvägen,
Mölnlycke Härryda kommun

Upprättad av verksamheten för mark och exploatering mars 2021

1. INLEDNING

1.1 BAKGRUND OCH SYFTE

Kommunstyrelsen beslutade om att ge förvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Långenäs 1:101 m.fl, norr om Abbortjärnsvägen den 1 september 2014.

Syftet med detaljplanen är att bebyggda fastigheter får utökade byggrätter som motsvarar en standard som är förenlig med helårsbostäder samt att minska påverkan på Finnsjöns ytvattentäkt genom att möjliggöra för anslutning av samtliga fastigheter till kommunalt spillvattennät. Därtill möjliggör planförslaget för 20 nya byggrätter för småhus.

Kommunen föreslås bli huvudman för allmän plats i detaljplanen, det vill säga gator och naturområden. Med huvudmannskapet följer att kommunen är ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll för allmän platsmark. Kommunen får enligt 6 kap. 24 § plan-och bygglagen (2010:900) PBL besluta att fastighetsägare i ett område, nedan kallat fördelningsområde, ska betala för kostnader avseende kommunens skyldighet att anlägga gata eller annan allmän plats. Kommunfullmäktige i Härryda kommun har den 15 oktober 2020, § 186, antagit riktlinjer avseende uttag av gatukostnader, se bilaga 1. Av riktlinjerna framgår generella utgångspunkter gällande fördelningsområde, kostnadsfördelning m.m.

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

1.2 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 i kommunhuset 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*
- *Kostnadsunderlag*
- Sättet att fördela kostnaderna, *fördelningsgrund*

2.1 FÖRDELNINGSSOMRÅDET

Fördelningsområdet framgår av bilaga 2 och innefattar området som omfattas av förslag till detaljplan.

De fastigheter som finns inom fördelningsområdet ska gemensamt ersätta kommunen för kostnader för allmänna anläggningar inom fördelningsområdet.

2.2 KOSTADSUNDERLAG

Kostnadsunderlaget omfattar de åtgärder som genomförs inom fördelningsområdets gränser. Åtgärderna motsvarar de krav på säkerhet och långsiktigt hållbara anläggningar som ställs i ett område med permanent villabebyggelse.

De åtgärder som föranleder kostnaderna är:

- ombyggnation av Grandalsvägen som omfattar breddning av vägen till 5 meter samt anläggande av två nya vändplatser,
- ombyggnation av Höga hallar som omfattar breddning av vägen till 5 meter samt anläggande av en ny vändplats och
- ombyggnation av Abborrtjärnsvägen som omfattar breddning av vägen till 5 meter från korsningen med Benarebyvägen och ca 600 meter in på vägen. På denna sträcka planeras det även för en ny gång-och cykelväg som upptar en bredd om 2,5 meter. Efter den första sektionen på Abborrtjärnsvägen övergår sektionen till 5 meters bredd utan gång-och cykelväg. Två nya vändplatser ska anläggas på Abborrtjärnsvägen.

Förutom anläggningskostnader för gator, gång-och cykelvägar, inklusive grundläggningsförstärkningar och dagvattenlösningar, belysning, släntanpassningar, projektering och bygglledning 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.

Kostnaderna för utbyggnad av allmän platsmark inom området för ny detaljplan för fastigheten Långenäs 1:101 m.fl. norr om Abborrtjärnsvägen har preliminärt beräknats till **18 274 000** kronor.

Kostnader för marklösen och fastighetsbildning uppgår till **1 500 000** kronor.

Totala kostnader som ska fördelas inom fördelningsområdet **19 774 000** kronor.

2.3 MOMS

Kommunens debitering av gatukostnader är en form av myndighetsutövning och omfattas därmed inte av mervärdesskatt (moms). Moms ingår således inte i de angivna kostnaderna.

2.4 INDEX

Samtliga kostnader avser prisnivån oktober 2020. Uttaget av gatukostnaderna ska dock baseras på den kostnadsnivå som gäller när anläggningarna är färdigställda. Därför ska den totala kostnadsnivån justeras med entreprenadindex¹ fram till dess de anläggningar som ingår i kostnadsunderlaget kan användas för avsett ändamål. Följande indexgrupper och fördelningar görs:

- 50 % på grupp 211 (jordterraserings m.m.)
- 35 % på grupp 231 (grusöverbyggnad m.m.)
- 15 % på grupp 241 (asfaltbeläggningar m.m.)

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. Fördelningen föreslås fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering. Följande klassificering och andelstal föreslås:

- Befintlig fastighet med friliggande småhus får andelstal **0,5**
- Nyttillkommande friliggande byggrätt för småhus enligt förslag till detaljplan får andelstal **2**

Vilka andelstal fastigheter tilldelas inom fördelningsområdet redovisas i bilaga 3. Det är de fastigheter som framgår av bilaga 3 som ska betala gatukostnader utifrån angivet andelstal.

Den tillåtna användningen för befintliga fastigheter som är bebyggda förändras inte till följd av förtätningen i området. Därmed får befintliga fastigheter som är bebyggda lägre andelstal då dessa anses ha mindre nytta än fastigheter som i dagsläget är obebyggda men som möjliggörs för bebyggelse till följd av den nya detaljplanen. Fastigheter som enligt

¹ Indextalen fastställs av Statistiska centralbyrån i samråd med Entreprenadindex och Installatörsföretagen

planförslaget kan avstyckas och bebyggas med småhus får högre andelstal än befintliga bebyggda fastigheter utifrån samma resonemang som ovan.

Enligt detaljplaneförslaget är totala antalet:

- Befintliga fastigheter med friliggande småhus 67 stycken
- Nyttillkommande friliggande byggrätt för småhus 20 stycken

Som underlag för antalet tillkommande fastigheter för småhusbebyggelse gäller det maximala antalet tillkommande fastigheter som detaljplanen tillåter.

Totala antalet andelar uppgår därmed till **73,5** (67 befintliga småhus x 0,5 andelar) + (20 tillkommande småhus x 2 andelar)

Fördelningen ger följande kostnader:

- Befintliga fastigheter med friliggande småhus: **134 517 kronor**
- Nyttillkommande friliggande byggrätt för småhus: **538 068 kronor**

2.6 BETALNINGSVILLKOR

Gatukostnader ska erläggas på kommunens anfordran. Betalningsskyldig är den som är ägare till fastighet inom fördelningsområdet vid den 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 fastighetsägare enligt bestämmelser i PBL och Härryda kommuns "Riktlinjer för beviljande av avbetalning av gatukostnadsersättning", se bilaga 4, betala ersättningen genom avbetalning om godtagbar säkerhet ställs. På obetalt belopp ska 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.

3. BILAGOR

Bilaga 1: Riktlinjer avseende uttag av gatukostnader

Bilaga 2: Fördelningsområdet

Bilaga 3: Andelstal för fastigheter inom fördelningsområdet

Bilaga 4: Riktlinjer för beviljande av avbetalning av gatukostnadsersättning

Riktlinjer för uttag av gatukostnader

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

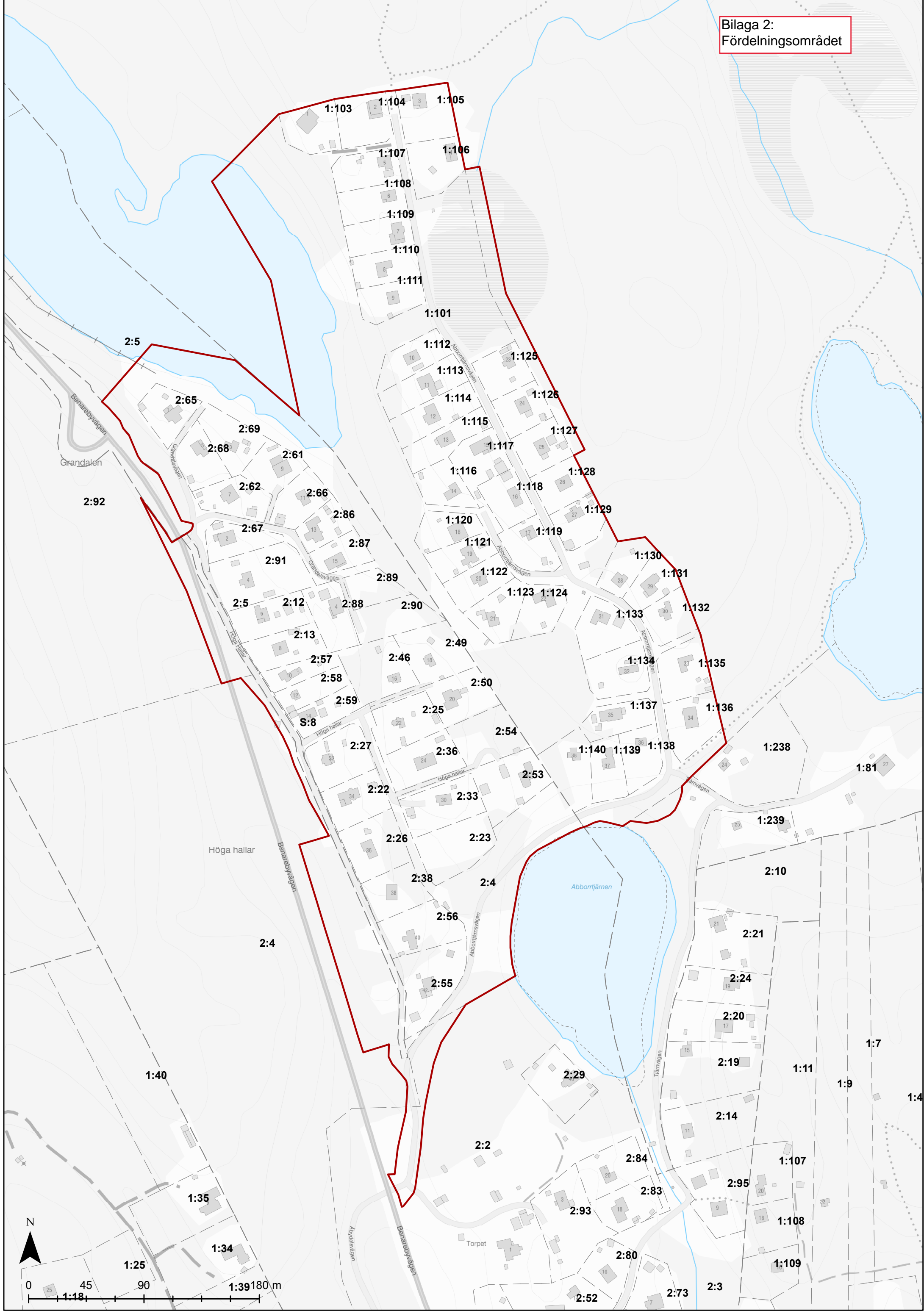
Bebyggda fastigheter som i gatukostnadsutredningen ska betala gatukostnadsersättning för den bebyggda delen och för en ny byggrätt kan kommunen efter skriftlig begäran medge uppskov med betalningen för den nya byggrätten.

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 förfalldagen.

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



Bilaga 3: Andelstal
för fastigheter inom
fördelningsområdet

Fastighet	Andelstal
Långenäs 1:103	0,5
Långenäs 1:104	0,5
Långenäs 1:105	0,5
Långenäs 1:106	0,5
Långenäs 1:107	0,5
Långenäs 1:108	0,5
Långenäs 1:109	0,5
Långenäs 1:110	0,5
Långenäs 1:111	0,5
Långenäs 1:112	0,5
Långenäs 1:113	0,5
Långenäs 1:114	0,5
Långenäs 1:115	0,5
Långenäs 1:116	0,5
Långenäs 1:117	0,5
Långenäs 1:118	0,5
Långenäs 1:119	0,5
Långenäs 1:120	0,5
Långenäs 1:121	0,5
Långenäs 1:122	0,5
Långenäs 1:123	0,5
Långenäs 1:124	0,5
Långenäs 1:125	0,5
Långenäs 1:126	0,5
Långenäs 1:127	0,5
Långenäs 1:128	0,5
Långenäs 1:129	0,5
Långenäs 1:130	0,5
Långenäs 1:131	0,5
Långenäs 1:132	0,5
Långenäs 1:133	0,5
Långenäs 1:134	0,5
Långenäs 1:135	0,5
Långenäs 1:136	0,5
Långenäs 1:137	0,5
Långenäs 1:138	0,5
Långenäs 1:139	0,5
Långenäs 1:140	0,5
Hyltan 2:65	0,5
Hyltan 2:68	0,5
Hyltan 2:69	0,5
Hyltan 2:62	0,5
Hyltan 2:61	0,5
Hyltan 2:66	0,5
Hyltan 2:86	0,5
Hyltan 2:87	0,5
Hyltan 2:67	0,5
Hyltan 2:91	0,5

Hyltan 2:91, ny byggrätt	2
Hyltan 2:12	0,5
Hyltan 2:13	0,5
Hyltan 2:57	0,5
Hyltan 2:58	0,5
Hyltan 2:59	0,5
Hyltan 2:27	0,5
Hyltan 2:27, ny byggrätt	2
Hyltan 2:22	0,5
Hyltan 2:26	0,5
Hyltan 2:38	0,5
Hyltan 2:56	0,5
Hyltan 2:56, ny byggrätt	2
Hyltan 2:55	0,5
Hyltan 2:55, ny byggrätt	2
Hyltan 2:88	0,5
Hyltan 2:25	0,5
Hyltan 2:36	0,5
Hyltan 2:33	0,5
Hyltan 2:53	0,5
Hyltan 2:53, ny byggrätt	2
Hyltan 2:46	0,5
Hyltan 2:46, ny byggrätt	2
Hyltan 2:49	0,5
Hyltan 2:50	0,5
Hyltan 2:89, ny byggrätt	2
Hyltan 2:90, ny byggrätt	2
Hyltan 2:54, nya byggrätter	4
Hyltan 2:23, ny byggrätt	2
Hyltan 2:4, nya byggrätter	10
Långenäs 1:101, nya byggrätter	8

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.