

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

GRANSKNINGSHANDLING

ORIENTERING

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 drifts- och underhållskostnaderna svarar dock 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.

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

Utredningen innehåller tre huvudavsnitt:

- avgränsningen av de fastigheter som bedöms ha nytta av anläggningarna och som tillsammans bildar ett fördelningsområde
- kostnader för anläggningarna
- sättet att fördela kostnaderna

FÖRDELNINGSSOMRÅDEN

Huvudregeln i PBL är att gatukostnaderna skall fördelas områdesvis mellan ersättningskyldiga fastighetsägare.

Detaljplaneområdet är väl avgränsat och inrymmer lokalgata. Det är därför naturligt att fördelningsområdet är detsamma som detaljplaneområdet. Fördelningsområdets gränser redovisas på karta, bilaga 2.

KOSTNADER FÖR MARK OCH ANLÄGGNINGAR

Kostnadssammanställning för gatuanslaggningarna inom området har upprättats, daterad 2015-04-27, bilaga 1. Beräknad kostnad är 13 685 00 kronor.

Inom detaljplanen finns lokalgata, Västra Nedsjövägen, som även tjänar bebyggelse utanför fördelningsområdet. Utförandet av allmänna platser inom detaljplanen är alltså mer kostsamt än vad som är motiverat med hänsyn till fördelningsområdets behov, därför reduceras kostnader för anläggningar som ska fördelas mellan betalningsskyldiga fastigheter inom fördelningsområdet. Kostnader för de åtgärder som faller inom gatukostnaden uppgår till **13 216 000 kronor**.

Samtliga anläggningar som tillgodoser områdets behov av gator och andra allmänna platser ska ingå i kostnadsunderlaget som fördelas mellan fastighetsägarna.

I kostnadsunderlaget ingår markkostnader, kostnader för gata, gång- och cykelvägar och övriga anordningar som behövs för gatans bestånd, brukande eller drift, samt grönytor som behövs för området. Ersättningen grundas på beräknade kostnader.

Markkostnaderna inom området utgörs av tidigare samt planerade förvärv och har bedömts. I markkostnaden ingår ersättning för mark som skall ianspråkats för allmän plats och intrång i övrigt på grund av gatuutbyggnaden samt fastighetsbildnings- och administrationskostnader.

Markkostnaderna och övriga intrång har tillsammans uppskattats **till 1 100 000 kronor**.

KOSTNADSSAMMANSTÄLLNING

Anläggningskostnad, gator, gc-bana, gatubelysning, iordningställande av allmän plats och grönytor	13 216 000 kr
Markkostnad	1 100 000 kr
TOTAL SUMMA ATT FÖRDELA	14 216 000 kr

Alla kostnader avser prisnivån februari 2015.

KOSTNADSFÖRDELNING

Kostnaderna skall enligt PBL fördelas på "ett skäligt och rättvist sätt". Lagpraxis har visat att tillkommande byggrätter skall åsättas en högre kostnad än befintliga bostadshus.

Byggrätterna viktas så att

befintliga bostadshus får andelstalet **1**

tillkommande byggrätter, parhus, radhus och kedjehus får andelstalet **1,5**

tillkommande byggrätter, enfamiljshus, får andelstalet **2**

tillkommande lägenheter, flerfamiljshus, får andelstalet **0,8**

tillkommande skola får andelstal **20**

Vilka tomtplatser som i utredningen räknas som befintliga bostadshus respektive som tillkommande byggrätter redovisas i bilaga 3 och det framgår även av kartan, bilaga 2.

Enligt detaljplaneförslaget är totala antalet

befintliga bostadshus	26 stycken
tillkommande byggrätter, parhus, radhus och kedjehus	21 stycken
tillkommande byggrätter, enfamiljshus	27 stycken
tillkommande lägenheter, flerfamiljshus	90 stycken
tillkommande skola	1 styck

Beloppet 15 316 000 kronor ska alltså fördelas på 203,5 andelar
 $(26 \times 1) + (21 \times 1,5) + (27 \times 2) + (90 \times 0,8) + 20$.

Fördelningen ger följande kostnader:

befintliga bostadshus	70 349 kr
tillkommande byggrätter, parhus, radhus och kedjehus	105 523 kr
tillkommande byggrätter, enfamiljshus	140 698 kr
tillkommande lägenheter, flerfamiljshus	56 279 kr
Tillkommande skola	1 406 978 kr

INDEXREGLERING OCH MOMS

Gatukostnaderna enligt denna utredning avser prisnivån i februari 2015. Uttaget av gatukostnader skall dock baseras på den kostnadsnivå som gäller när anläggningarna är färdigställda. Därför skall gatukostnadsbeloppen indexregleras från februari 2015 tills 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 (Asfaltbeläggningar, gator)

Gatukostnader är ej belagda med mervärdesskatt ("moms").

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.

Betalningsvilkoren kan jämkas ytterligare om de ändå blir alltför betungande.

Mölnlycke 2016-09-12

HÄRRYDA KOMMUN
Samhällsbyggnad

Karl Falck
Mark- och exploateringsingenjör