

# 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 <sup>1</sup>
---	---------------------

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>

---

<sup>1</sup> 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	<b>29 212 kronor</b>
Tillkommande byggrätter; enfamiljshus	<b>116 848 kronor</b>
Tillkommande byggrätter; lägenheter, flerfamiljshus	<b>46 740 kronor</b>

## **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 överläts (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.

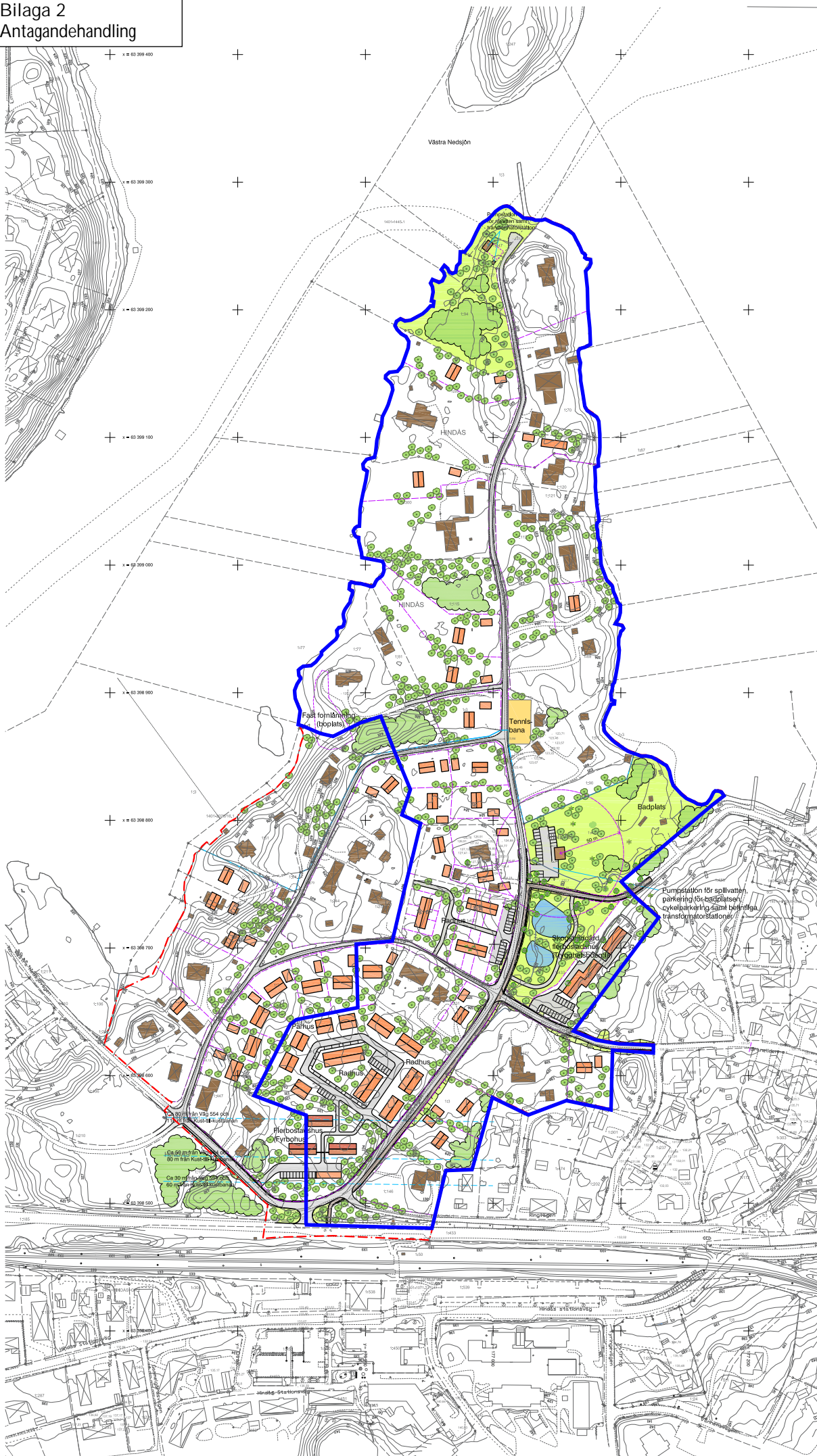
Behörighet att fatta beslut om uppskov regleras i kommunstyrelsens delegationsordning.

Avtalet om uppskov upphör att gälla om:

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

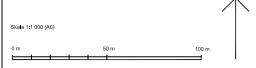


Bilaga 2  
Antagandehandling



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

**Fördelningsområde, gatukostnadsutredning**



Fördelningsområde  
Gatukostnadsutredning

HARRYDA KOMMUN  
Sektorn för samhällsbyggnad  
Maj 2023

Detailplan 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.

<b>Fastighet</b>	<b>Byggrätt</b>	<b>Andelstal</b>
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 <sup>1</sup>	86,4
Hindås 1:300	Ett befintligt enbostadshus & en tillkommande byggrätt; enbostadshus	2,5
Hindås 1:433	Byggrätter motsvarande 36 tillkommande byggrätter; flerfamiljshus <sup>2</sup>	28,8
Hindås 1:52	Två befintliga enbostadshus	1

<sup>1</sup> 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)

<sup>2</sup> 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:61	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:81	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

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.