

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.