

UTREDNING OM GATUKOSTNADER INOM FÖRSLAG TILL DETALJPLAN FÖR DEL AV LANDVETTERS-BACKA 4:45 M FL, LANDVETTERS-BACKA VÄSTRA, LANDVETTER, HÄRRYDA KOMMUN

Utställningshandling, utställning nr 3

ORIENTERING

Detaljplaneförslaget Av Landvetters-Backa 4:45 m fl, Landvetters-Backa Västra, Landvetter, Härryda kommun har sedan föra utställningen genomgått en större revidering. I och med det har även gatukostnaden genomgått en större revidering. Ett flertal fastigheter har i och med detta utgått ur fördelningsområdet.

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. Observera att det är PBL (1987:10) som gäller för denna gatukostnadsutredning.

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 fördelningsområdet
- kostnader för anläggningarna
- sättet att fördela kostnaderna

FÖRDELNINGSSOMRÅDET

Huvudregeln i PBL är att gatukostnaderna enligt 6:31 PBL skall fördelas områdesvis mellan ersättningsskyldiga fastighetsägare.

Detaljplaneområdet är väl avgränsat och inrymmer lokalgator samt huvudgata. 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 48 720 000 kronor.

Inom detaljplanen finns huvudgator och andra anläggningar 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. Det är främst den nya huvudgatan vars kostnader inte enbart kan belatsa planområdet. Även kostnader för de gator som möjliggör ytterligare exploatering väster om planområdet har reduceras.

Kostnader för de åtgärder som faller inom gatukostnaden uppgår till **13 630 000 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 **800 000 kronor**.

Härryda kommun har beslutat att utge bidrag för att delfinansiera gång- och cykelvägar inom området. **Bidraget uppgår till 1 840 000 kr**

KOSTNADSSAMMANSTÄLLNING

Anläggningskostnad, gator, gc-väg, gatubelysning samt iordningställande av allmän plats och grönytor	13 630 000 kronor
Markkostnad	800 000 kronor
Kommunalt bidrag	- 1 840 000 kronor
TOTAL SUMMA ATT FÖRDELA	12 580 000 kronor

Alla kostnader avser prisnivån januari 2015.

KOSTNADSFÖRDELNING

Kostnaderna skall fördelas efter ”skälig och rättvis grund” (citerat från PBL 6:31). 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 (friliggande) får andelstalet 2

Vilka tomtplatser som i utredningen räknas som befintliga bostadshus, lägenhet i flerbostadshus respektive som tillkommande byggrätt (friliggande) redovisas i bilaga 3 och framgår även av kartan, bilaga 2.

Enligt detaljplaneförslaget är antalet

befintliga bostadshus	37 stycken,
tillkommande byggrätter (friliggande)	42 stycken,

Beloppet 12 580 000 kronor skall alltså fördelas på 121 andelar $(37 \times 1) + (42 \times 2)$.

Fördelningen ger följande kostnader:

befintligt bostadshus	103 957 kronor
tillkommande byggrätt (friliggande villa)	207 934 kronor

INDEXREGLERING OCH MOMS

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

Betalningsvillkoren kan jämkas ytterligare om de ändå blir alltför betungande.

Mölnlycke april 2016

HÄRRYDA KOMMUN
Samhällsbyggnad



Karl Falck
Mark- och exploateringsingenjör.



DETALJPLAN FÖR LANDVETTERS-BACKA, västra delen

Kostnadssammanställning för gatuaneläggningar som underlag till gatukostnadsutredning.

Gatorna byggs med kommunal standard och utbyggs med en asfaltsbelagd körbanebredd mellan 4,0-6,0 meter, både med och utan kantstöd samt stödkanter. En vägkantsida kan kompletteras delvis med dräneringsdike för regnvattenavrinning. Dräneringsdike är en led i kommunens dagvattenpolicy och ersätter delvis den traditionella dagvattenledningen.

Gatorna kompletteras med dagvatten- eller/och dräneringsbrunnar och ny gatubelysning samt avslutas normalt med vändplan.

Gång- och cykelbana kommer att byggas ut längs del av Backavägen och Murtjärnsvägen.

Gatuöverbyggnaden dimensioneras enligt gällande normer.

Total anläggningskostnad (prisnivå januari 2015) exklusive moms **48 720 000 :-**

Priserna förutsätter att samordning sker med VA-utbyggnad. Samordningsvinsten fördelas mellan VA och gata (enligt Anläggnings AMA principer).

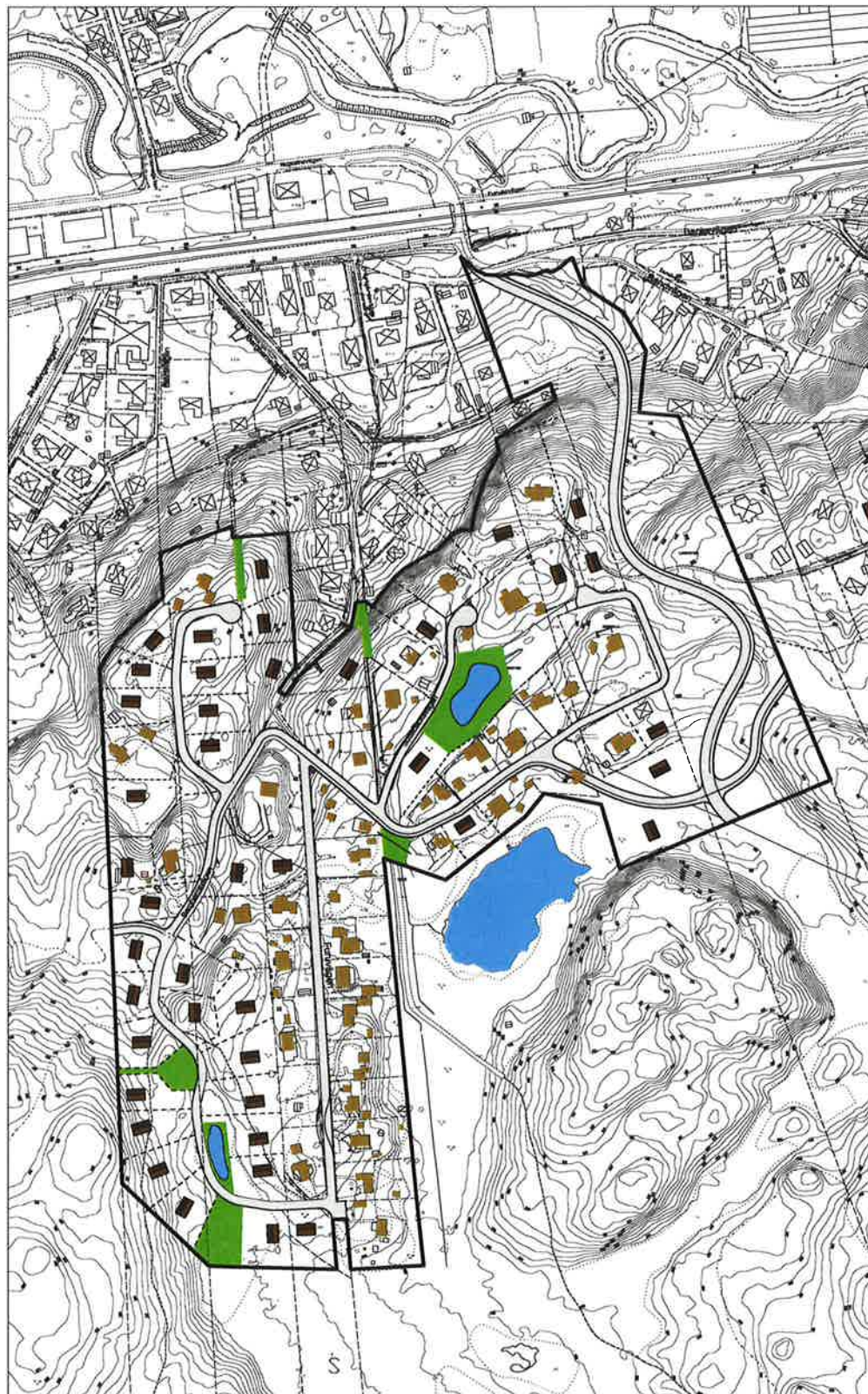
Eventuella kostnader för fysiska åtgärder inom befintliga bevarade tomtgränser ingår ej.

Christina Borg
Härryda kommun
Sektor för samhällsbyggnad
Trafikverksamheten

Gatukostnadsutredning

LANDVETTERS BACKA, VÄSTRA

Bilaga 2



Upprättad genom utdrag ur kommunens primärkarta.
Fastighetsredovisningen aktuell: 2015-11-16
Koordinatsystem i plan Sveref 99-1200
Höjdesystem i plan RH-2000

Katarina Petzäll
Teknisk landmätare

BETECKNINGAR

—	Fastighetsgräns
---	Traktgräns
---	Traktnamn
4:36	Fastighetsbeteckning
a:7 samt	Samfällighet
---	Ledningsrätt
□	Byggnad
□	Byggnads läge enligt utsättning
---	Väg, gångväg
---	Staket
---	Häck
---	Mur
---	Stödmur
---	Nivåkurvor
15.00	Avvägd höjd
6741	Fix
0881775	Polygonpunkt
o	Gränspunkt
+	Ruttnätpunkt

UPPGIFTER OM GRUNDKARTAN

Teckenförklaring

■	Ny bebyggelse
■	Beifällig bebyggelse
---	väg
□	Gräns för fördelningsområdet
---	Förslagen ny fastighetsgräns

Antagandehandling

Skala 1:2000(A2)

0 m 60 m 120 m

Gatukostnadsutredning
Landvetters-Backa, Västra

Upprättad i april 2016 av Samhällsbyggnad

Bilaga 2

KR



FÖRTECKNING ÖVER VILKA TOMTPLATSER SOM RÄKNAS SOM TILLKOMMANDE BYGGRÄTTER RESP BEFINTLIGA BOSTADSHUS

Bilaga till gatukostnadsutredning för Landvetters-Backa – västra delen

Utställningshandling, utställning nr 2

Björred 4:18	2 tillkommande byggrätter
Göskulla 3:87	1 befintlig byggrätt, del i 1 befintlig byggrätt
Göskulla 4:5	del i 1 befintlig byggrätt
Göskulla 4:17	1 befintlig byggrätt
Göskulla 4:18	1 befintlig byggrätt, 1 tillkommande byggrätt
Landvetter 3:3	7 tillkommande byggrätter, del i 2 tillkommande byggrätter
Landvetter 3:4	10 tillkommande byggrätter, del i 2 tillkommande byggrätter
Landvetter 3:18	1 tillkommande byggrätt
Landvetter 3:27	1 befintlig byggrätt, 4 tillkommande byggrätter
Landvetter 3:58	1 befintlig byggrätt, del i 1 tillkommande byggrätt
Landvetter 3:63	1 befintlig byggrätt
Landvetter 3:74	1 befintlig byggrätt
Landvetter 3:75	1 befintlig byggrätt
Landvetter 3:76	1 befintlig byggrätt
Landvetter 3:115 tillkommande byggrätt	1 befintlig byggrätt, 1 tillkommande byggrätt, del i 1
Landvetter 3:116	1 befintlig byggrätt
Landvetter 3:138	1 befintlig byggrätt, 1 tillkommande byggrätt
Landvetter 3:134	1 befintlig byggrätt, del i 1 tillkommande byggrätt

Landvetter 3:152	1 befintlig byggrätt
Landvetter 3:153	1 befintlig byggrätt, 2 tillkommande byggrätt
Landvetter 3:177	del i 1 tillkommande byggrätt
Landvetter 4:13	1 befintlig byggrätt, 1 tillkommande byggrätt
Landvetter 4:22	1 tillkommande byggrätt
Landvetter 4:22	1 tillkommande byggrätt
Landvetter 4:45	3 tillkommande byggrätter
Landvetter 4:46	1 befintlig byggrätt
Landvetter 4:50	1 befintlig byggrätt, 1 tillkommande byggrätt
Landvetter 4:51	1 befintlig byggrätt
Landvetter 4:52	1 befintlig byggrätt
Landvetter 4:53	1 befintlig byggrätt
Landvetter 4:54	1 befintlig byggrätt
Landvetter 4:56	1 befintlig byggrätt
Landvetter 4:57	1 befintlig byggrätt
Landvetter 4:58	1 befintlig byggrätt
Landvetter 4:59	1 befintlig byggrätt
Landvetter 4:60	1 befintlig byggrätt
Landvetter 4:63	1 befintlig byggrätt
Landvetter 4:65	1 befintlig byggrätt
Landvetter 4:66	1 befintlig byggrätt
Landvetter 4:67	1 befintlig byggrätt
Landvetter 4:68	1 befintlig byggrätt
Landvetter 4:69	1 befintlig byggrätt
Landvetter 4:70	1 tillkommande byggrätt

Landvetter 4:71	1 befintlig byggrätt
Landvetter 3:73	1 befintlig byggrätt
Landvetter 4:98	1 befintlig byggrätt
Landvetter 4:124	del i 1 tillkommande byggrätt
Outredd samfällighet	del i 1 tillkommande byggrätt

Anm. För fastigheterna ovan som har del i tillkommande byggrätt krävs markbyten för att skapa tillkommande tomter. Utfallet beror av hur dessa markbyten sker. Om markbytet ej är klart när gatukostnaderna debiteras sker debitering i proportion till resp fastighets arealandel i tomt som ska bildas från flera fastigheter.