



Göteborgs Stad
Fastighetskontoret

Gatukostnadsutredning

med uttag av gatukostnader vid genomförande av detaljplaner
för bostäder i södra Lindås
inom stadsdelen Askim i Göteborg



Antagandehandling

Göteborgs Stad Fastighetskontoret, december 2014

Innehållsförteckning

| | |
|---|-----------|
| Utredningens syfte och huvuddrag | 3 |
| Handlingar | 3 |
| Bakgrund | 4 |
| Detaljplaner till grund för gatukostnadsutredningen | 4 |
| Anledning till gatukostnadsutredningen | 4 |
| Process för gatukostnadsutredning | 5 |
| Förslag till uttag av gatukostnader | 7 |
| Fördelningsområdet | 7 |
| Kostnader som ska fördelas (kostnadsunderlaget) | 7 |
| Grunderna för kostnadsfördelningen | 8 |
| Kostnadsfördelning | 9 |
| Betalningsvillkor | 10 |
| Betalningsvillkor | 10 |
| Särskilda villkor | 11 |
| Bilagor | |
| Karta 1, Laga kraft vunna detaljplaner för Södra Lindås | |
| Karta 2, Fördelningskarta | |
| Utställningsutlåtande (II) | |
| Fastighetsförteckning | |



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Gatukostnadsutredning

Datum: 2014-12-10

Diarienummer: 500-2094/98

Exploateringsavdelningen, Distrikt Söder

Helena Wetterholm / Charlotta Cedergren

Telefon: 368 10 52 / 369 12 29

Gatukostnadsutredning med förslag till uttag av gatukostnader vid genomförande av detaljplaner för bostäder i Södra Lindås, inom stadsdelen Askim i Göteborg

Gatukostnadsutredning

Utredningens syfte och huvuddrag

När beslutet togs att bygga ut gatan enligt detaljplanen, gällde plan- och bygglagen i version 1987:10. Enligt 6 kap 31 § i denna lag har kommunen rätt att besluta att kostnaderna för utbyggnad av gata och annan allmän plats, som är avsedd att tillgodose ett visst områdes behov, ska betalas av fastighetsägarna inom området. Innan gatukostnadsersättning tas ut görs en gatukostnadsutredning. I denna utreds vilka kostnader kommunen förväntas få för utbyggnaden, vilka fastigheter som berörs och hur stor andel varje fastighet ska stå för.

I Göteborg har kommunfullmäktige uppdragit åt fastighetskontoret att, i förekommande fall, upprätta förslag rörande uttag av gatukostnader. Med anledning av att kommunen nu genomför 1972 års detaljplan för Södra Lindås, genom att bygga ut gatorna, har fastighetskontoret upprättat detta förslag till gatukostnadsutredning. I utredningen framgår hur kostnaderna skall fördelas mellan fastigheterna inom området.

Handlingar

- Gatukostnadsutredning (denna handling) med bilagor:
- Karta 1, Laga kraft vunna detaljplaner för Södra Lindås
- Karta 2, Fördelningskarta
- Utställningsutlåtande (II)
- Fastighetsförteckning

Bakgrund

Detaljplaner till grund för gatukostnadsutredningen

En detaljplan skall upprättas inför större förändringar av mark- och vattenanvändningen eller för att reglera utformningen av bebyggelsemiljön. Detaljplanen skall redovisa allmänna platser, kvartersmark och vattenområden.

Till grund för denna gatukostnadsutredning med förslag till uttag av gatukostnader ligger följande laga kraftvunna detaljplaner:

- Stadsplan för del av Askims kommun, Södra Lindås, laga kraftvunnen 1972-12-01, (arkivakt 1480K-II-3412)
- Stadsplan för del av Askims kommun, Södra Lindås, två områden invid Särövägen, laga kraftvunnen 1973-10-31, (arkivakt 1480K-II-3423).
- Detaljplan för parhus m m vid Valebergsvägen, laga kraftvunnen 1988-12-13, (arkivakt 1480K-II-3753).
- Detaljplan för småhus vid Lilla Mellanbergsvägen, Lindås 376:9, laga kraftvunnen 1996-04-16, (arkivakt 1480K-II-4282).
- Ändring av detaljplan för del av Södra Lindås, Lindås 384:5, laga kraftvunnen 2003-12-29, (arkivakt 1480K-II-4736).

Den allmänna platsmark som behandlas i gatukostnadsutredningen ingår i de två förstnämnda detaljplanerna. Den del av den tredje detaljplanen som ingår i gatukostnadsutredningen samt de övriga två detaljplanerna inrymmer endast kvartersmark som för sin användning är beroende av aktuella gator.

Detaljplanerna anger att kommunen är huvudman för allmän plats, vilket innebär att kommunen ansvarar för anläggande, drift och underhåll av gator och andra allmänna platser.

Se bilaga: Karta 1

Anledning till gatukostnadsutredningen

Byggnadsnämnden beslutade 2007-04-17 (§ 153) ”att meddela fastighetsnämnden att förnyat planarbete inte kommer att upptas för Södra Lindås, varför inga hinder finns att genomföra 1972 års detaljplan för Södra Lindås”. Detta innebär att fastighetskontoret nu genomför 1972 års detaljplan genom att bygga ut gatorna inom Södra Lindås i enlighet med bestämmelserna i detaljplanen.

Uttag av gatukostnader med anledning av planernas genomförande sker i enlighet med bestämmelserna i plan- och bygglagen, PBL (1987:10). Enligt 6 kap 31 § PBL får kommunen besluta att kostnaderna för utbyggnad av gata och annan allmän plats, som är avsedd att tillgodose ett visst områdes behov, ska betalas av fastighetsägarna inom området. För nu aktuella anläggningsarbeten är denna bestämmelse tillämplig. Framtida drift- och underhållskostnader bekostar dock kommunen.

Kommunfullmäktige har 1982-06-17 (H1982/228) uppdragit åt fastighetskontoret att, i förekommande fall, upprätta förslag rörande uttag av gatukostnader. Med anledning av detta har fastighetskontoret upprättat detta förslag till uttag av gatukostnader för Södra Lindås.

Process för gatukostnadsutredning

Enligt gällande bestämmelser i PBL ska kommunen fatta beslut om att uttag av gatukostnader ska ske. Det som fastställs i kommunfullmäktiges beslut är fördelningsområdet (vilka fastigheter ska ingå), kostnadsunderlaget (vilka kostnader ska fördelas) samt grunderna för fördelningen (delaktighetstal). När gatorna är utbyggda och kan användas för sitt ändamål och när samtliga verkliga/faktiska kostnader är kända beräknas den slutgiltiga gatukostnaden och därefter sker betalning.

Detta förslag till gatukostnadsutredning är avsett att utgöra underlag för kommunfullmäktiges beslut om uttag av gatukostnader.

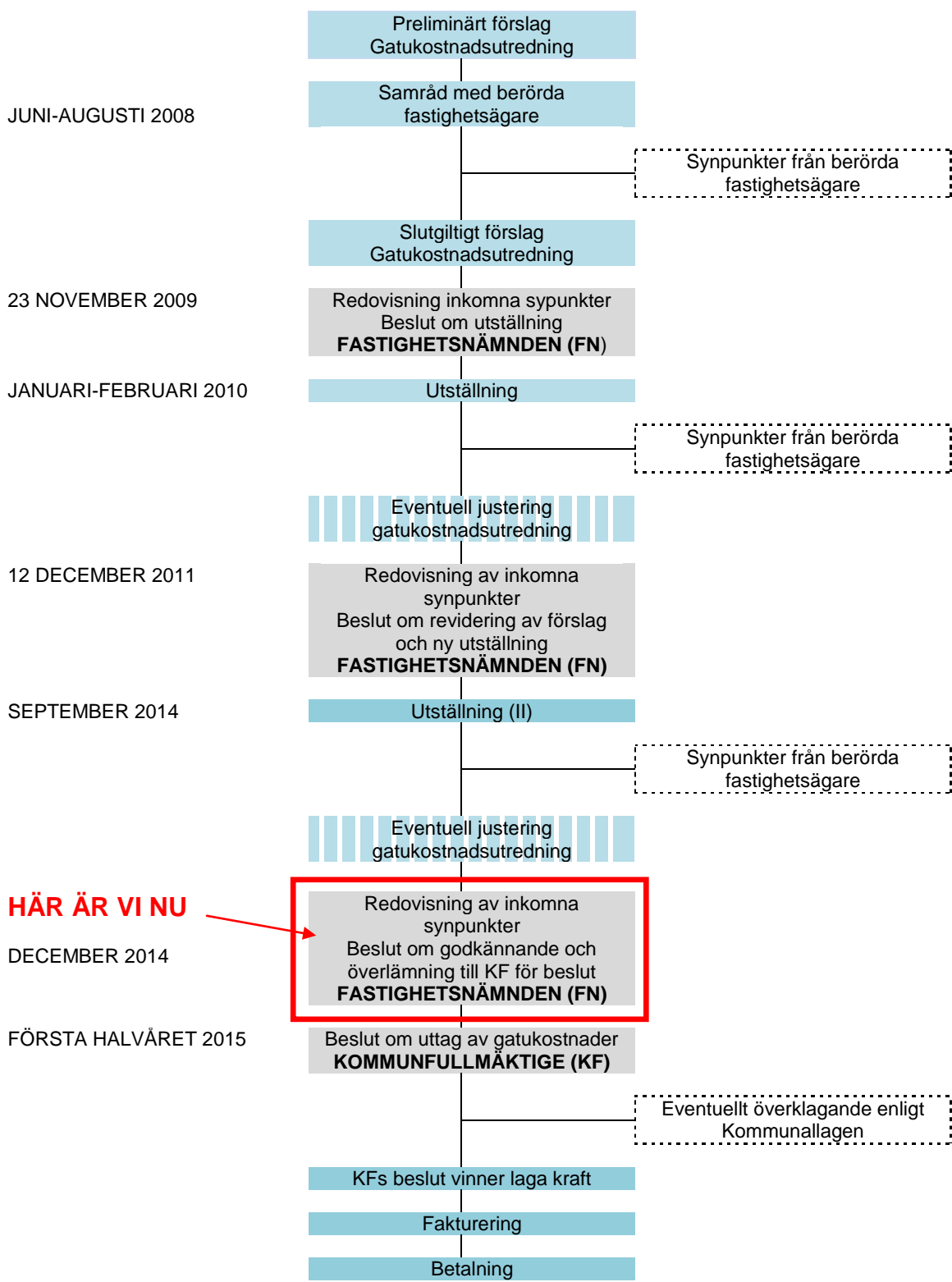
Förslag till gatukostnadsutredning var föremål för samråd under tiden 4 juni – 20 augusti 2008. Inkomna synpunkter under samrådstiden är redovisade i en samrådsredogörelse.

Förslaget till gatukostnadsutredning för Södra Lindås har tidigare även varit utställt under tiden 18 januari – 15 februari 2010. Fastighetsnämnden beslutade 2011-12-12 att gatukostnadsutredningen skulle revideras och att förslaget skulle ställas ut på nytt. Synpunkter inkomna under den första utställningen är redovisade i utställningsutlåtande (I).

Gatukostnadsutredningen var under september - oktober månad 2014 föremål för utställning (II).

Efter avslutad utställning (II) redovisas nu förslaget, tillsammans med inkomna synpunkter, för fastighetsnämnden som fattar beslut om godkännande och överlämnande till kommunfullmäktige för beslut.

Schematisk bild över processen för gatukostnadsutredning



HÄR ÄR VI NU



Förslag till uttag av gatukostnader

Enligt 6 kap 31 § Plan- och bygglagen

Fördelningsområdet

Fördelningsområdet omfattar de tidigare nämnda detaljplanerna med vissa undantag. Allmän platsmark (park) och vattenområden (V, Vb) i västra delen av 1972 års plan och området öster om Södra Särövägen ingår inte i fördelningsområdet. Vidare ingår inte heller de fastigheter, i östra delen av Södra Lindås, som har utfart via utbyggd del av Valebergsvägen och Länsgränd i fördelningsområdet. För fastigheterna vid del av Valebergsvägen och Länsgränd har uttag av gatukostnader behandlats i särskild ordning.

Ersättningsskyldiga fastigheter inom fördelningsområdet är 137 stycken friliggande villor (befintliga och tillkommande) och sommarhus samt två fastigheter med ett parhus.

Se bilagor: Karta 1 och Karta 2

Kostnader som ska fördelas (kostnadsunderlaget)

Planen medför rättighet/skyldighet för kommunen att lösa in markområden för allmän plats som ägs av andra fastighetsägare i planområdet. I kostnadsunderlaget ingår de kostnader som enligt PBL får tas ut för utbyggnad av allmän plats; anläggande av gator, gångvägar, belysning mm. samt för dessa områden nödvändiga markförvärv och förrättningskostnader. Förslaget innebär att gatukostnadsuttaget baseras endast på kostnader av detta slag som kan knytas till fördelningsområdet.

Utredningen baseras på kostnader för utbyggnad av gatorna. Förutom kostnaden för gatuentreprenaden ingår bl.a. trafikutredning, projektering, byggledning och administration. Framtida drift- och underhåll bekostas av kommunen, kostnader för detta ingår därför inte i kostnadsunderlaget.

Utredningen baseras vidare på kostnader avseende kommunens förvärv av allmän platsmark samt kostnader för nödvändiga lantmäteriförrättningar.

I det tidigare förslaget hade kostnadsunderlaget reducerats med 50 % avseende Nordreviksvägen. Skälet var att gatan till viss del betjänade allmän trafik till Nordreviken och därmed inte till 100 % utgjorde en sådan områdesanknuten anläggning som skulle belasta fastigheterna inom fördelningsområdet.

I tidigare förslag bedömdes kostnaden för kommunen uppgå till 16 000 000 kronor. De verkliga kostnaderna har efter gatornas färdigställande sammanställts till 13 000 000 kronor.

Moms utgår inte på gatukostnader.

Diskussioner har efter tidigare utställning förts med befintlig vägförening. Göteborgs kommun har föreslagit ett fast belopp på 6 050 000 kronor som grund för debiteringen av gatukostnader (kostnadsunderlaget), vilket bedömts skäligt i dialogen med vägföreningen.

Faktisk kostnad som ska fördelas:

Totalt 6 050 000 kr

Grunderna för kostnadsfördelningen

Redovisade kostnader ska enligt PBL fördelas mellan fastighetsägarna efter skälig och rättvis grund. Fastighetskontoret har låtit fastighetens tillåtna användningssätt i detaljplanen vara avgörande för fördelningen. Olika bebyggelsekategorier har inte bedömts ha samma nytta av föreslagna åtgärder. Den grundläggande principen för fördelningen är att nyttan av de nya arbetena generellt sett får anses mindre för de äldre fastigheterna än för de nytilkommande. Fastighetskontoret har då utgått från den nytta som tillförts redan genom planen och som möjliggjorde att kommunen övertog ansvaret för gatan och byggde ut den. Nyttan motsvarar dock inte hela kostnaden för ”utbyggnaden” utan har värderats till 50 %.

Som ett uttryck för detta fördelas kostnaderna efter olika delaktighetstal. Detaljplanerna tillåter friliggande enfamiljshus samt parhus.

| | |
|------------------------|--|
| Befintliga villor | Fastigheter som vid planens antagande redan var bebyggda och användes enligt det användningssätt som 1972 års detaljplan medger. De anses få minst nytta av planen och dess genomförande. Dessa befintliga villor har via sin andel i Lindås Vägförening varit med och bekostat utbyggnad, skötsel och drift av det tidigare vägnätet. Delaktighetstal 0,500 (utfart via ga 0,375). |
| Befintliga ”sommarhus” | Fastigheter som vid planens antagande var bebyggda med ”sommarhus”. Dessa fastigheter anses ha större nytta av planen än de fastigheter som var bebyggda med permanent hus (Befintliga villor), men en mindre nytta än de fastigheterna som i och med detaljplanen kunde styckas av och bebyggas (Nya villor och Obebyggda). Dessa befintliga ”sommarhus” har via sin andel i Lindås Vägförening varit med och bekostat utbyggnad, skötsel och drift av det tidigare vägnätet. Delaktighetstal 0,750 (utfart via ga 0,562). |
| Nya villor | Fastigheter som bebyggts med stöd av 1972 års plan fram tills 2009, då kommunen byggde ut gatorna. Dessa fastigheter anses ha en större nytta av planen än Befintliga villor och Befintliga ”sommarhus”. Dessa nya villor har via sin andel i Lindås Vägförening även varit med och bekostat utbyggnad, skötsel och drift av det tidigare vägnätet. Delaktighetstal 1,500 (utfart via ga 1,125). |
| Obebyggda | Fastigheter som var obebyggda 2009, då kommunen byggde ut gatorna. Dessa har inte som övriga fastigheter bekostat utbyggnad och skötsel av det tidigare vägnätet och bör därför inte få något avdrag. Delaktighetstal 2,000 (utfart via ga 1,500). |
| Parhus | Det tidigare delaktighetstalet var reducerat med en fjärdedel av delaktighetstalet för en ny villa, parhusens nya delaktighetstalet är på motsvarande sätt reducerat. Delaktighetstal 1,125. |

Fastigheter som har utfart via gemensamhetsanläggningar och som utöver gatukostnaden även får bekosta gemensamhetsanläggningen, får delaktighetstalet reducerat med 25 %. Befintliga villor med utfart via ga får då delaktighetstal 0,375, medan nya villor med utfart via ga får delaktighetstal 1,125 osv.

Se bilaga: Karta 2

Kostnadsfördelning

Kostnaderna fördelas därefter på det sammanlagda antalet andelar. Med tillämpning av angivna fördelningsgrunder uppgår kostnadsuttaget avrundat till följande:

| Kategori | Färg på fördelningskarta | Antal | Delaktighetstal | Antal andelar |
|---|--|-------|-----------------|----------------|
| Befintliga villor (byggda före 1972) | Blå | 11 | 0,500 | 5,5 |
| Befintliga villor utfart via ga (byggda före 1972) | Blå samt gul med röd kant | 3 | 0,375 | 1,125 |
| Befintliga sommarhus (byggda före 1972) | Ljusblå | 34 | 0,750 | 25,5 |
| Befintliga sommarhus utfart via ga (byggda före 1972) | Ljusblå samt gul med röd kant | 6 | 0,562 | 3,372 |
| Nya villor (byggda efter 1972 fram till 2009) | Röd | 49 | 1,500 | 73,5 |
| Nya villor utfart via ga (byggda efter 1972 fram till 2009) | Röd samt gul med röd kant | 18 | 1,125 | 20,25 |
| Obebyggda (fram till 2009) | Röd fylld cirkel | 9 | 2,000 | 18 |
| Obebyggda utfart via ga | Röd fylld cirkel samt gul med röd kant | 7 | 1,500 | 10,5 |
| Del av parhus | Grön | 2 | 1,125 | 2,25 |
| Summa andelar | | | | 159,997 |

Beräknad kostnad/andel: $\frac{6\,050\,000}{159,997} = 37\,800$ kr (avrundat)

| Kategori | Färg på fördelningskarta | Delaktighetstal | Beräknad Kostnad (kr) |
|---|--|-----------------|-----------------------|
| Befintliga villor (byggda före 1972) | Blå | 0,500 x 37 800 | 18 900 |
| Befintliga villor utfart via ga (byggda före 1972) | Blå samt gul med röd kant | 0,375 x 37 800 | 14 175 |
| Befintliga sommarhus (byggda före 1972) | Ljusblå | 0,750 x 37 800 | 28 350 |
| Befintliga sommarhus utfart via ga (byggda före 1972) | Ljusblå samt gul med röd kant | 0,562 x 37 800 | 21 245 |
| Nya villor (byggda efter 1972 fram till 2009) | Röd | 1,500 x 37 800 | 56 700 |
| Nya villor utfart via ga (byggda efter 1972 fram till 2009) | Röd samt gul med röd kant | 1,125 x 37 800 | 42 525 |
| Obebyggda (fram till 2009) | Röd fylld cirkel | 2,000 x 37 800 | 75 600 |
| Obebyggda utfart via ga | Röd fylld cirkel samt gul med röd kant | 1,500 x 37 800 | 56 700 |
| Del av parhus | Grön | 1,125 x 37 800 | 42 525 |

Betalningsvillkor

Betalningsvillkor

Enligt 6 kap 35 § PBL inträder skyldighet för en fastighetsägare att ersätta kommunen för utgifterna för utbyggnad av gator och andra allmänna platser när den anläggning som ersättningen avser kan användas av fastigheten för avsett ändamål. Debitering av gatukostnader sker efter anläggningsarbetenas färdigställande, när gatorna kan användas för sitt ändamål och vanligtvis med **verkliga** anläggningskostnader (inkl projektering, byggledning mm.), kostnader för marklösen och lantmäteriförrättningar som beräkningsgrund.

Dialog har förts mellan kommunen och befintlig vägförening. Kommunen har föreslagit ett fast belopp som grund för debiteringen av gatukostnader och som bedömts som skäligt i diskussionen med befintlig vägförening. Det innebär att det är detta belopp som ligger till grund för kostnadsfördelningen.

För delbara fastigheter uppstår kommunens krav avseende ny fastighet först när fastighetsbildning sker. Ersättningen räknas då upp med konsumentprisindex.

Vid debiteringstillfället kommer eventuella förändringar i antal fastigheter att beaktas.

Moms utgår inte på gatukostnader.

Kommunfullmäktige har 1988-12-08 § 37 (1988/464) bland annat beslutat om vissa betalningsvillkor. Dessa villkor innebär i korthet;

Delbetalning

Enligt 6 kap 35 § PBL kan fastighetsägaren ”om ersättningsbeloppet är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter” medges rätt att erlägga gatukostnader genom delbetalningar. Avbetalning ska ske med minst en tiondel årligen. På obetalt belopp ska ränta betalas enligt 5 § räntelagen, d v s referensränta plus två procentenheter.

Anstånd

Om betalningsvillkoren, även med delbetalningar, är alltför betungande för fastighetsägare med små ekonomiska resurser kan anstånd efter ansökan medges. Anstånd medges dock längst intill dess att fastigheten säljs, eller i förekommande fall bebyggs. Vid anstånd betalas ingen ränta. Ersättningsbeloppet räknas istället vid betalningstillfället upp med konsumentprisindex.

Säkerhet

När anstånd enligt ovan medgivits ska säkerhet ställas i form av godtagbart pantbrev på obetalt belopp.

Särskilda villkor

1982 kom en ny lagstiftning gällande gatukostnader. För att förhindra att personer som var bosatta på sin fastighet före 1982 ska drabbas hårdare än med de tidigare gällande reglerna för gatukostnadsuttag fattade kommunfullmäktige i Göteborg ett beslut om att särskilda villkor ska gälla för dessa fastigheter. Beslutet innebär att uttaget av gatukostnader begränsas för fastigheter som *före 1982-01-01 var bebyggda med småhus för permanentboende och som fortfarande har samma ägare.*

Beslutet påverkar dock inte själva gatukostnadsutredningen, utan tillämpas först vid debiteringstillfället. Regeln innebär att de fastigheter som uppfyller kriterierna för dessa särskilda villkor kan få sin avgift reducerad med 50 %. De fastighetsägare som är berättigade till särskilda villkor ska ansöka om detta.

GÖTEBORGS FASTIGHETSKONTOR

Exploateringsavdelningen

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Helena Wetterholm
Handläggare