



ANTAGANDEHANDLING

Diarienummer  
KS/2010:222

## Förslag till fördelning av gatukostnader för Bostäder i Hultet Södra

### 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 kostnaderna för att utföra gator och andra allmänna platser genom ersättning från fastighetsägarna. De framtida drift- och underhållskostnaderna svarar dock kommunen för.

Kommunfullmäktige i Partille beslutade den 29 april 1982 att gatukostnader skall tas ut med full kostnadstäckning.

Denna utredning är avsedd att ligga till grund för kommunens beslut om fördelning av gatukostnader inom hela förslaget till detaljplan för "Bostäder i Hultet Södra".

Utredningen innehåller tre huvudavsnitt.

- Avgränsning av de fastigheter som bedöms ha nytta av anläggningarna och som tillsammans bildar fördelningsområdet
- Kostnader för anläggningarna
- Sättet att fördela kostnaderna och betalningsvillkor

### FÖRDELNINGSSOMRÅDE

Huvudregeln i PBL är att gatukostnaderna enligt 6 kap 31 § skall fördelas områdesvis mellan ersättningsskyldiga fastighetsägare. Kostnader får tas ut för samtliga anläggningar och åtgärder som är avsedda att tillgodose ett visst områdes behov.

Fördelningsområdet föreslås få den avgränsning som redovisas på bifogad detaljplane-karta, *bilaga 1*. Området överensstämmer med gräns för förslag till detaljplan för "Bostäder i Hultet, Södra delen".

Den totala kvartersmarksarealen (exkl. tomtskift, exkl. arealer >2200 m<sup>2</sup> och inkl. gemensamhetsanläggning för lek och parkering i områdets västra kvarter), uppgår till cirka 45 106 m<sup>2</sup> och fördelas på följande sätt.

Planbeteckning enligt förslag till detaljplan	Tomtyta M <sup>2</sup>	Antal tomter	
B	8722	5	Befintliga fastigheter bebyggda med helårsbostäder.  <i>Hultet 1:6 (en byggnad), 1:15, 1:17, 1:39 och 1:37.</i>
B	2303	2	Befintliga fastigheter bebyggda med fritidshus  <i>Hultet 1:16 och 1:36.</i>
B	33965	43	Nyttillkommande och obebyggda fastigheter.
E	116	2	Transformator och pumpstation.
<b>Summa:</b>	<b>45106</b>	<b>52</b>	

## KOSTNADER FÖR MARK OCH ANLÄGGNINGAR

Samtliga anläggningar som tillgodoser områdets behov av gator och annan allmän plats skall ingå i kostnadsunderlaget och fördelas mellan fastighetsägarna.

I kostnadsunderlaget ingår markkostnader inkl förvärvs- och fastighetsbildningskostnader, kostnader för anläggning av gator, belysning samt iordningställande av naturmark. Huvudgatans förlängning till kommungränsen till Härryda kommun och dess breddning (0,5 m) samt gc-vägen parallellt med gatan betjänar en betydligt större krets än fastigheterna inom fördelningsområdet och har därför inte räknats in i kostnadsunderlaget. 20 % av den återstående kostnaden för denna gata ska dessutom finansieras med skattemedel för att förskotta allmänhetens eventuella framtida nytta av den. Kostnader för naturmarken närmast sjön betjänar också en större krets varför kostnaden (anläggnings- och markkostnader) bara belastar området med 20 %. Även bullerskyddsåtgärder är exkluderade i kostnadsunderlaget. Anläggningar som ingår i fördelningen redovisas på bifogad karta, *bilaga 1*.

Utredningen är baserad på beräknade anläggningskostnader och markkostnader. Kostnaderna finns redovisade i *bilaga 2 och 3*. Observera att ovanstående förändring av finansiering av gata I-N inte har exkluderats kostnadskalkylen i *bilaga 2*. Därtill tillkommer schablonmässigt beräknade kostnader för projektets utredningar, administration och ränta. Utredningskostnader som uttages med 6% avser kostnader för projektering. Administrationskostnad, om totalt 6,5 %, avser kostnaderna för kontroll om 4% och kontorens övriga kostnader om 2,5%. Räntekostnader ingår i kostnads-

underlaget för att kommunen under entreprenadtiden för fastighetsägarnas räkning ligger ute med kostnader för byggnationen. De kostnader som finns med i kostnadsunderlaget utgörs av beräknade räntekostnader från mittidpunkten för entreprenaden till dess slut.

Anläggningsarbetena kommer att utföras på entreprenad och upphandlas i konkurrens. Om det vid upphandlingen blir väsentligen lägre kostnader än de beräknade, kommer uttaget av gatukostnaderna att anpassas med samma fördelningsgrund till de faktiska kostnaderna.

Samtidigt som gatorna byggs ut kommer va-ledningarna att nyanläggas. En normalsektion utvisande hur anläggningskostnaderna för gatuutbyggnaden och va-utbyggnaden fördelar sig, framgår av bilaga 4.

### Kostnadssammanställning

#### Beräknade anläggningskostnader (kkkr), prisnivå januari 2012

	Kostnad	
Anläggningskostnad; gator, gatubelysning inkl. gångväg utanför 1:37	6897	
Anläggningskostnad naturmark inkl. gångstig i östra delen	167	
Markkostnader; förvärvskostnader, tomtanläggningar och fastighetsbildningskostnad	<u>660</u>	7724
<b>Beräknade kostnader (kkkr)</b>		
Utredningskostnader 6 %	463	
Administrationskostnader 6,5 %	<u>502</u>	965
Summa		<u>8689</u>
Räntekostnad 6 mån 5 % på 8689 kkr	217	<u>217</u>
<b>Totala kostnader att fördela:</b>		8906

### KOSTNADSFÖRDELNING

De redovisade kostnaderna skall fördelas mellan fastighetsägarna i området efter skälig och rättvis grund.

Kvartersmarken inom fördelningsområdet får enligt planförslaget nyttjas för dels friliggande hus och dels tekniska anläggningar såsom transformator- och pumpstation.

För befintliga helårsbostäder inom Skultorpsområdet har Regeringsrätten genom dom den 22 februari 1991 beslutat att befintliga helårsbostäder skall ges annan mindre betungande grund för beräkning av gatukostnader än den som begagnas för nytillkommande bebyggelse.

Mot bakgrund av vad som sagts i tidigare relaterade regeringsrättsavgörande har i denna utredning befintliga permanentbostadstomter belastats med 30 % lägre grundkostnader och rörliga avgifter per kvadratmeter än obebyggda eller nytillkommande fastigheter. För det fall det finns fastighet som enligt definitionen nedan klassificeras som fritidsfastighet kommer den att ges 15 % lägre grundkostnad och rörlig avgift per kvadratmeter än obebyggd eller nytillkommande fastighet. Tomt för transformator/ pumpstation får en reducering med 50 % i förhållande till obebyggda bostadsfastigheter.

Totalkostnaden fördelas först mellan de olika användningarna efter kvartersmarksareal. Kostnadsandelen för bostäder fördelas sedan med 70 % lika per byggrätt (grundkostnad) och resterande del av totalkostnaden, 30 %, fördelas lika per m<sup>2</sup> tomtyta (rörlig avgift).

Rörlig avgift utgår inte för mark som utgör tomtskafte eller för icke delbara fastigheters areal över 2.200 m<sup>2</sup>. Arealgränsen motsvarar ungefärligt den dubbla medelarealen för styckebyggetomter inom området.

I fördelningsområdet finns idag 7 bebyggda bostadsfastigheter varav 5 utgör helårsbostäder och 2 fritidsbostäder. Därutöver bedöms att det finns maximalt 45 obebyggda eller nytillkommande fastigheter (inklusive fastigheter för transformator- och pumpstation).

Vid bedömning av vilka fastigheter som anses vara helårsbostäder resp. fritidsfastighet eller obebyggda alternativt nytillkommande fastigheter kommer kommunen att utgå från mantalsskrivning vid dagen för detaljplanens antagande. De fastigheter som innehåller bostadsbyggnad och har någon mantalsskriven på fastigheten räknas som helårsbostad. De fastigheter som vid dagen för detaljplanens antagande inte har någon mantalsskriven på fastigheten *och* där fastigheten har en byggnad med taxeringsvärde (d.v.s. i nuläget ett byggnadsvärde som överstiger 50.000 kr) definieras som fastigheter bebyggda med fritidsbostäder. De fastigheter som vid dagen för detaljplanens antagande inte har någon mantalsskriven på fastigheten *och* där fastigheten saknar byggnad eller har en byggnad utan taxeringsvärde (exempelvis ett byggnadsvärde som understiger 50.000 kr) definieras som obebyggda eller nytillkommande fastigheter. Motsvarande definitioner gäller även för del av fastighet som enligt detaljplanen kan bilda egen tomt.

Beräkning av grundkostnad och rörlig avgift redovisas i [bilaga 5](#).

Exempel på beräknade gatukostnader redovisas i [bilaga 6](#).

## INDEXREGLERING

Kostnaderna i denna utredning avser prisnivå för januari 2012. Uttaget av gatukostnader skall dock baseras på den kostnadsnivå som gäller när anläggningarna är färdigställda. På grund härav föreslås gatukostnadsbeloppet indexjusteras från januari 2012 till dess de anläggningar som ingår i kostnadsunderlaget är färdigställda. Som lämpligt index föreslås entreprenadindex E84, grupp 200, från 2012-01-01 till mittidpunkten för arbetenas utförande.

## UPPDELNING AV GATUKOSTNADSUTTAGET

Eventuellt kan uttaget av gatukostnaderna delas upp på två eller flera tillfällen. En uppdelning är beroende av om det dröjer lång tid mellan det att olika anläggningar färdigställs.

## BETALNINGSVILLKOR


Betalningsskyldig är den som är ägare till fastighet vid tidpunkt för kommunens anfordran. Byter fastigheten ägare är ny ägare bunden i samma omfattning som tidigare ägare. Den nye ägaren svarar dock inte mot kommunen för sådan ersättning som har förfallit till betalning före tillträdesdagen. Enligt 6 kap 35 § 1 st PBL inträder skyldighet för en fastighetsägare att ersätta kommunen kostnaderna för gator och andra allmänna platser när den anläggning som ersättningen avser kan användas av fastigheten för avsett ändamål. Gatukostnader skall erläggas på kommunens anfordran.

Om ersättningsbeloppet är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter får, enligt PBLs regler, fastighetsägare betala ersättningen genom avbetalningar om godtagbar säkerhet ställs. Avbetalningen skall ske med minst en tiondel årligen. På obetalt belopp skall betalas ränta enligt 5 § räntelagen (referensränta plus 2 procentenheter). Om betalningsvillkoren ändå blir alltför betungande för fastighetsägaren skall villkoren jämkas.

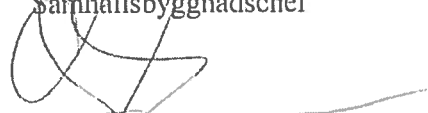
## MOMS

Moms utgår ej på gatukostnader.


## SAMHÄLLSBYGGNADSKONTORET



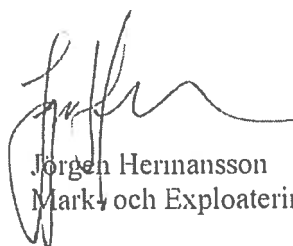
Björn Marklund  
Samhällsbyggnadschef



Sören Lundh  
Gatuchef



Denis Nähring  
Mark- och exploateringsingenjör



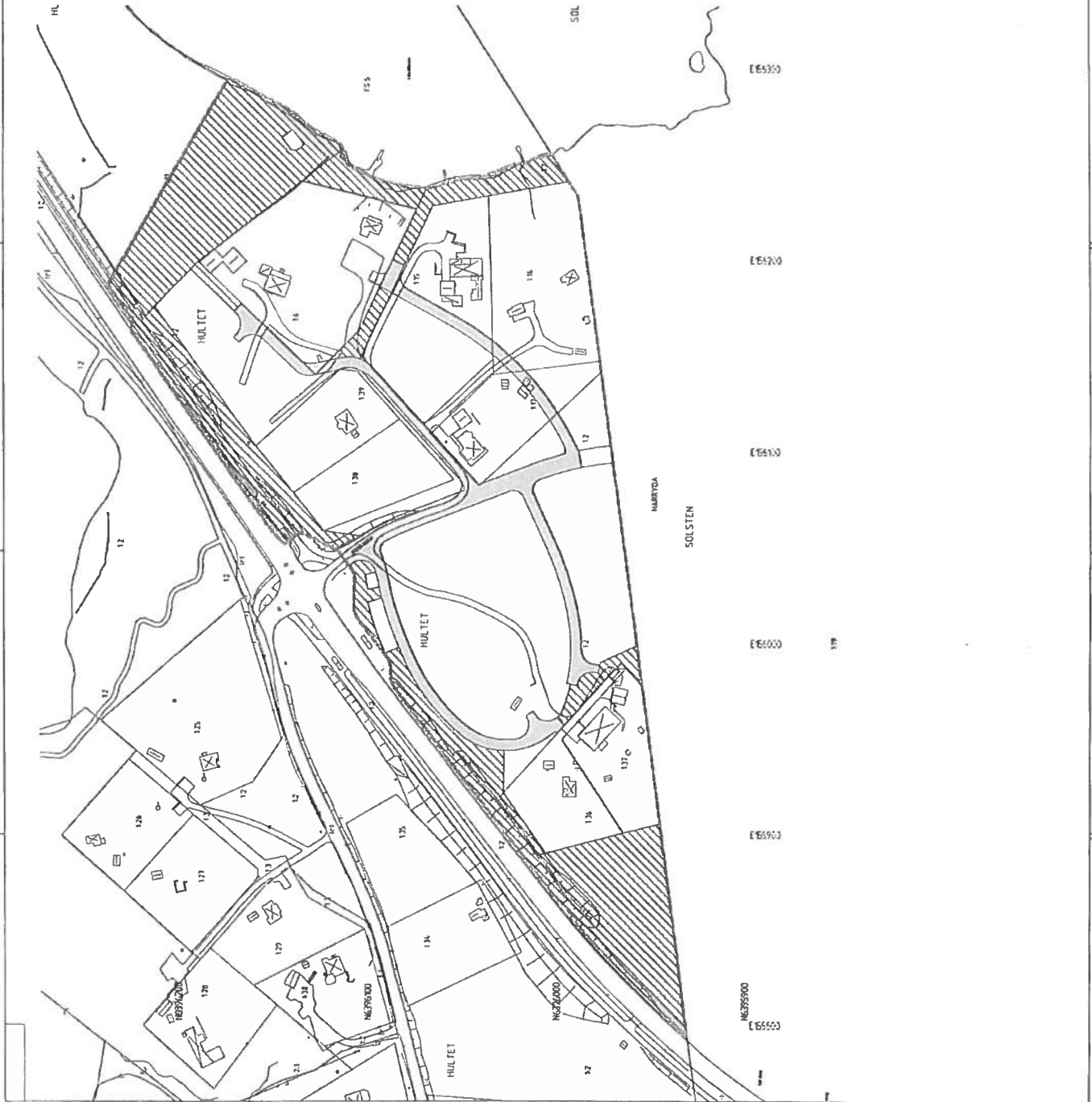
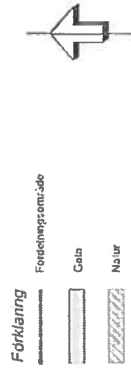
Jörgen Herinansson  
Mark- och Exploateringschef

Malin Pettersson  
Mark- och exploateringsingenjör

Bilaga 1 till gatukostnadsutredning tillhörande detaljplan för bostäder i Hultet, södra delen

### Antagandehandling

Skala 1:2000 (A3)



Uppdragsnummer: 102 00 48

Datum: 2012-02-09

## Partille kommun

### Detaljplan för Hultet södra delen

#### Anläggningskostnader för gator

##### Allmänt

Gatukostnaderna har beräknats för den omfattning som redovisas på bilagd planritning.

Gatubredden är totalt 5,75 m fördelad på körbana 5,0 m och stödremor på 0,25 m respektive 0,50 m. Kantstöd utförs på en sida.

Längs gata I-N ges utrymme för en framtida GC-väg (bredd 3,0 m) och körbanebredd 5,5 m. Total bredd 8,75 m. I kostnaderna ingår en utbyggnad av gatan till 5,75 m.

Avvattning av gatorna sker till dagvattenbrunnar som ansluts till dagvattenledningar i gatan.

Gatubelysning inkluderas och utförs enligt kommunens standard.

Kostnaderna baseras på utförd förprojektering och beräkning av ingående mängder och massor.

Kostnaderna är beräknade i dagens prisnivå och inkluderar pålägg för ofdrutsett med ca 10 %.

Naturmark inom planområdet röjs och gallras. (Ingår ej i kalkylen)

## Sammanställning

Sträcka	Kostnad
I-N	1.330 kkr
J-L, del 1	1.420 kkr
J-L, del 2	1.560 kkr
K-P	1.400 kkr
M-Q	1.390 kkr
Gångväg	160 kkr
Summa	7.260 kkr


Norconsult AB  
Väg och Bana  
Ebbe Spjuth

### *Bilaga*

Planritning  
Detaljplan, koncept 2012-02-09

- I-N
- J-L DEL 1
- J-L DEL 2
- K-P
- M-Q
- GÅNGVÄG

UNDERLAG TILL KOSTNADSBERÄKNING  
2012-07-09

 <b>PARTILLE KOMMUN</b> KUNSTGRÄNS KUNSTGRÄNS KUNSTGRÄNS	
<b>Norconsult</b> Norconsult AB Tfn 031-60 70 00 Fax 031-60 70 01 www.norconsult.se SVE 80 18 HÅMNSÅSPÅN SVE 80 18 HÅMNSÅSPÅN SVE 80 18 HÅMNSÅSPÅN	
<b>HÄLTET SÖDRA DELEN</b> KOSTNADSBERÄKNING 1:1000 A3 001	





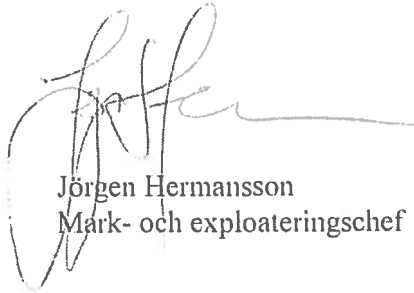
2012-08-28

## **FÖRSLAG TILL FÖRDELNING AV GATUKOSTNADER FÖR BOSTÄDER I HULTET SÖDRA**

**Intrångersättning för mark, tomtanläggningar och fastighetsbildningskostnader**

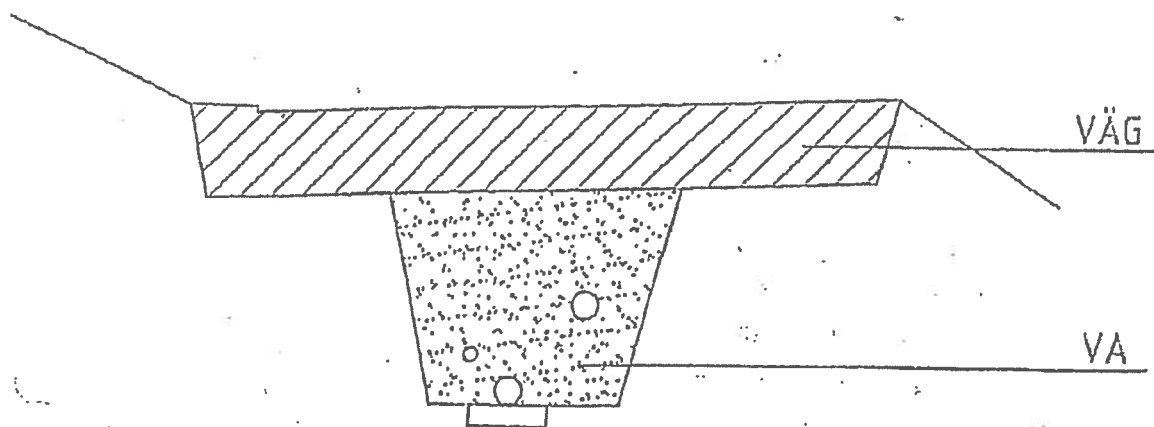
Prisnivå september 2012

Intrångersättning mark, tomtanläggningar och fastighetsbildningskostnader	600.000 kr
Kommunal mark ingående i föreslagen allmän plats	60.000 kr
<b>Summa</b>	<b>660.000 kr</b>



Jörgen Hermansson  
Mark- och exploateringschef

# KOSTNADSFÖRDELNING VÄG/VA



GATU- OCH VA SEKTION

## FÖRSLAG TILL FÖRDELNING AV GATUKOSTNADER FÖR BOSTÄDER I HULTET, SÖDRA DELEN

Den totala kvartersmarksarealen exklusive områden avsedda för tomtskafst och med en maxareal för enskilda, inte delbara, tomter om 2 200 m<sup>2</sup> utgör 45 106 m<sup>2</sup>.

Av den totala arealen utgör

- Bostäder 44 990 m<sup>2</sup>
- Tekniska anläggningar 116 m<sup>2</sup>

Underlag för beräkning av gatukostnader = 8 906 kkr

Fördelning mellan befintliga, nytillkommande friliggande bostäder samt tekniska anläggningar görs dels med en grundavgift lika för alla och dels efter tomtareal

Kostnaden om 8 906 kkr fördelas med 70 % som grundkostnad och med 30 % efter tomtareal.

### Beräkning av grundkostnad

Beräkningen utgår från den illustrationskarta som hör till planen.

Antag att grundkostnad för

- obebyggd och nytillkommande fastighet är  $X$  kr,
- fastigheter bebyggd med helårsbostad  $0,7X$  kr,
- fastighet bebyggd med fritidshus  $0,85X$  kr,
- teknisk anläggning  $0,5X$

Underlag för beräkning av gatukostnader

8 906 kkr

Total grundkostnad  $8906 \times 0,7 = 6234$  kkr

$$43xX + 5x0,7X + 2x0,85X + 2x0,5X = 6234 \text{ kkr}$$

$$43X + 3,5X + 1,7X + X = 6234 \text{ kkr}$$

$$49,2X = 6234 \text{ kkr}$$

$$X = 126\,707 \text{ kr}$$

### Grundkostnad/byggrätt,

- |  |            |
|--|------------|
| • obebyggd eller nytillkommen fastighet, $X$ | 126 707 kr |
| • bebyggd fastighet med helårsbostad, $0,7X$ | 88 695 kr  |
| • bebyggd fastighet med fritidshus, $0,85X$  | 107 701 kr |
| • teknisk anläggning, $0,5X$                 | 63 354 kr  |

### Beräkning av rörlig avgift

Antag att tomtteavgift per m<sup>2</sup> tomtyta för

- obebyggd och nytillkommande fastighet är  $Y$  kr,
- fastighet bebyggd med helårsbostad  $0,7Y$  kr
- fastighet bebyggd med fritidshus  $0,85Y$  kr.
- teknisk anläggning  $0,5Y$  kr

Total rörlig avgift  $8906 \times 0,3 = 2671$  kkr

Total tomtyta med bostadsändamål och tekniska anläggningar:  $45\,106$  m<sup>2</sup>

Rörlig kostnad per m<sup>2</sup> tomtyta för obebyggd och nytillkommande fastighet samt för tekniska anläggningar:

$$33965Y + 8722 \times 0,7Y + 2303 \times 0,85Y + 116 \times 0,5Y = 2671 \text{ kkr}$$

$$33965Y + 6105Y + 1958Y + 58Y = 2671 \text{ kkr}$$

$$42\,086Y = 2671 \text{ kkr}$$

$$Y = 63,47 \text{ kr}$$

Rörlig kostnad/m<sup>2</sup> tomtyta

- |  |          |
|--|----------|
| • för obebyggd eller nytillkommen fastighet, $Y$ | 63,47 kr |
| • för fastighet bebyggd med helårsbostad, $0,7Y$ | 44,43 kr |
| • för fastighet bebyggd med fritidshus, $0,85Y$  | 53,95 kr |
| • teknisk anläggning, $0,5Y$                     | 31,74 kr |

SBK/2012-08-28

## Bostäder i Hultet, södra delen

Bilaga 6

### Exempel på beräknade gatukostnader

#### Fastigheter med helårsbostäder

Areal	Grundkostnad		Rörlig kostnad		Summa kronor
m <sup>2</sup>	kr	88 695	kr/m <sup>2</sup>	44,43	
1 000		88 695		44 430	133 125
1 100		88 695		48 873	137 568
1 200		88 695		53 316	142 011
1 300		88 695		57 759	146 454
1 400		88 695		62 202	150 897
1 500		88 695		66 645	155 340
1 600		88 695		71 088	159 783
1 700		88 695		75 531	164 226
1 800		88 695		79 974	168 669
1 900		88 695		84 417	173 112
2 000		88 695		88 860	177 555
2 200		88 695		97 746	186 441

#### Obebyggda och nytillkommande fastigheter

Areal	Grundkostnad		Rörlig kostnad		Summa kronor
m <sup>2</sup>	kr	126 707	kr/m <sup>2</sup>	63,47	
500		126 707		31 735	158 442
800		126 707		50 776	177 483
900		126 707		57 123	183 830
1 000		126 707		63 470	190 177
1 100		126 707		69 817	196 524
1 200		126 707		76 164	202 871
1 300		126 707		82 511	209 218

#### Fastigheter med fritidshus

Areal	Grundkostnad		Rörlig kostnad		Summa kronor
m <sup>2</sup>	kr	107 701	kr/m <sup>2</sup>	53,95	
900		107 701		48 555	156 256
1100		107 701		59 345	167 046
1 300		107 701		70 135	177 836
1 500		107 701		80 925	188 626