



# Gatukostnads- utredning

För detaljplan  
Södra Ekdalen  
Plan 81-76

Dnr PEX/2023:13

ANTAGANDE-  
HANDLING

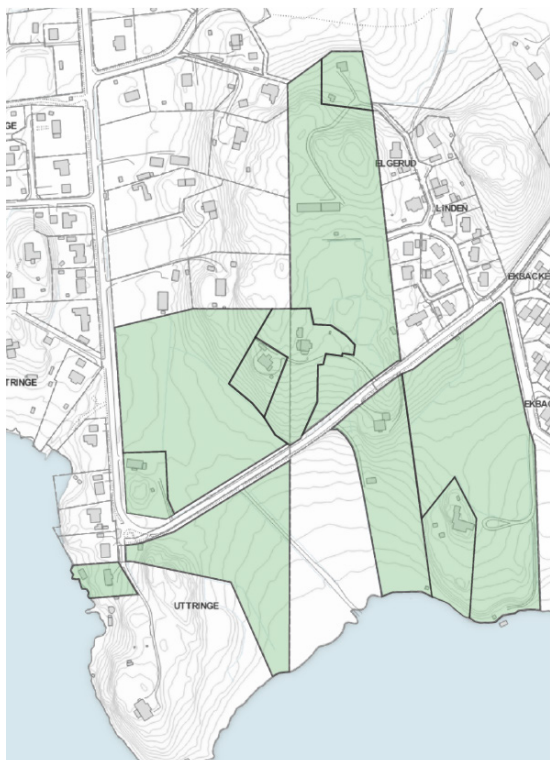
# SAMMANFATTNING

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har i samband med uppdrag om framtagandet av detaljplan för Södra Ekdalen, plan nr 81-76, även fått i uppdrag att ta fram en gatukostnadsutredning för detaljplanen. Gatukostnadsutredningen för Södra Ekdalen är under framtagande och följer arbetsprocessen parallellt med detaljplan för Södra Ekdalen, plan nr 81-76.

Förslaget till detaljplan syftar till att skydda värdefull natur- och kulturmiljö och möjliggöra en förtätning av området med småhusbebyggelse, radhus och parhus samt möjliggöra en upprustning av Uttringe gårds väg. Till detta tillhör utbyggnaden av väg, busshållplats och gång- och cykelbana. Kostnader för förbättringsåtgärder på Uttringe gårds väg och anläggningsåtgärder kommer delvis att finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägare som ingår i fördelningsområdet enligt bestämmelser i plan- och bygglagen (PBL) 2010:900. Processen för framtagandet av en gatukostnadsutredning sker i samråd med fastighetsägarna i området för att inhämta synpunkter.

## Fördelningsområde

Fördelningsområdet för gatukostnadsutredningen omfattar del av detaljplaneområdet för Södra Ekdalen och består av 11 stycken befintliga fastigheter, som i planen kommer att kunna bilda 26 stycken fastigheter med omkring 53 stycken bostadsenheter.



Kartan illustrerar förslaget fördelningsområde.

1. Parhus (bestämmelse f<sub>0</sub> "endast parhus" i detaljplanens samrådshandlingar) är sammanbyggda parvis i mellanliggande tomtgräns. Ett parhus består således av två bostadsenheter och det sammanlagda andelstalet för ett parhus är 2 och det totala andelstalet för fastigheten är 26.

2. Radhus (bestämmelse f<sub>1</sub> "endast radhus" i detaljplanens samrådshandlingar) är sammanbyggda parvis i mellanliggande tomtgräns. Ett radhus består således av tre bostadsenheter och det sammanlagda andelstalet för ett radhus är 2,4.

## Kostnadsunderlag

Kommunens uttag av gatukostnadsersättning baseras på beräknade kostnader för utbyggnaden av gator och annan allmän plats, i enlighet med kommunens gatukostnadspolicy. Kostnadsunderlaget omfattar anläggningskostnader, administrativa kostnader och kostnader för inlösen av mark. Kostnadsunderlaget är baserat på den förprojektering för allmänna vägar i Södra Ekdalen som utförts av kommunens anlitade projektörer. I samrådsskedet har de totala kostnadsunderlaget för gatukostnaderna beräknats uppgå till 17 307 857 kronor varav 8 453 929 kronor föreslås finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägarna inom fördelningsområdet.

## Andelstal och beräknad gatukostnadsersättning

Kostnaderna för gatukostnadsersättningen fördelas med hjälp av andelstal. Andelstalen bedöms i varje gatukostnadsutredning för att säkerställa att fördelningen sker på skälig och rättvis grund. Kommunen tillämpar följande kostnadsfördelning för Södra Ekdalen.

KATEGORI	ANDELSTAL	BERÄKNAD GATUKOSTNAD
Befintligt friliggande småhus med utfart mot kommunal gata	0,5	91 000 kr
Befintligt friliggande småhus med utfart mot gemensamhetsanläggning	0,4	73 000 kr
Nyttillkommande byggrätt för friliggande småhus med utfart mot kommunal gata	1,0	183 000 kr
Nyttillkommande byggrätt för friliggande småhus med utfart mot gemensamhetsanläggning	0,8	146 000 kr
Nyttillkommande byggrätter för parhus med utfart mot kommunal gata <sup>1</sup>	26	4 758 000 kr
Nyttillkommande byggrätt för radhus med utfart mot gemensamhetsanläggning <sup>2</sup>	2,4	439 000 kr

# ORGANISATION

## HANDLÄGGARE

Sonia Khan, Exploateringsingenjör  
Linda Brander, Trafikingenjör

## MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Ritta Hannah, Projektledare genomförande  
Jonas Hanifi, Planarkitekt  
Ludvig Netré, Planarkitekt/Arkitekt Liljewall

## REFERENSGRUPP

Ekonomienheten

Sonia Khan  
Exploateringsingenjör

Sofia Friberg  
Plan- och exploateringschef

# UTREDNINGAR

Till gatukostnadsutredningen hör följande utredningar:

## FÖRPROJEKTERING

2014324 Södra Ekdalen, PM Förprojektering, Salems kommun. Granskningshandling. Systra AB, 2023-09-15

Kalkyl Anläggning, Södra Ekdalen. Granskningshandling. Systra AB, 2023-09-15

Riskanalys, Södra Ekdalen, Salem. Wavecon, 2022-11-30

## GEOTEKNIK

PM Geoteknik, Södra Ekdalen, Salems kommun. Breccia, upprättad 2023-01-30, reviderad 2024-04-22

## MARKMILJÖ

MUR - Markteknisk undersökningsrapport. Breccia, 2023-01-30

## TRAFIK

Trafikutredning Södra Ekdalen. Norconsult AB, upprättad 2022-06-15, reviderad 2024-04-04

## DAGVATTEN

Södra Ekdalen Dagvatten. Systra 240306, rev. 250110. PM Översvämningsproblematik. Ensucon 241129.

# BILAGOR

Bilaga 1. Situationsplan för Södra Ekdalen, Salems kommun, 2025-01-23

Linda Brander  
Trafikingenjör

# INNEHÅLL

<b>1. INLEDNING .....</b>	<b>5</b>
1.1 UTTAG AV GATUKOSTNADSERSÄTTNING.....	5
1.2 GATUKOSTNADSUTREDNING SÖDRA EKDALEN.....	5
<b>2. BEGREPPSLISTA OCH TIDPLAN.....</b>	<b>6</b>
2.1 BEGREPPSLISTA .....	6
2.2 TIDPLAN.....	6
<b>3. GATUKOSTNADSUTREDNINGENS PROCESS OCH LAGSTIFTNING .....</b>	<b>7</b>
3.1 LAGREGLER.....	7
3.2 FÖRFARANDE FÖR UTTAG AV GATUKOSTNADER .....	7
3.3 KOMMUNENS TILLÄMPNING AV GATUKOSTNADER .....	7
3.4 INDEX.....	8
3.5 RÄTTSTVIST.....	9
3.6 GATUKOSTNADSPROCESSEN.....	10
<b>4. FÖRDELNINGSSOMRÅDET OCH ANDELSTAL .....</b>	<b>11</b>
4.1 FÖRDELNINGSSOMRÅDET .....	11
4.2 FASTIGHETER SOM EJ INGÅR I FÖRDELNINGSSOMRÅDET.....	12
4.3 FÖRDELNINGSGRUND.....	12
4.4 ANDELSTAL .....	14
<b>5. KOSTNADSUNDERLAG.....</b>	<b>15</b>
5.1 KOSTNADSUNDERLAGETS OMFATTNING .....	15
5.2 EJ INGÅENDE KOSTNADER .....	15
5.3 BIDRAG .....	15
5.4 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR .....	16
5.5 BERÄKNADE KOSTNADER .....	17
5.6 FÖRDELNING MELLAN SKATTEKOLLEKTIVET OCH FÖRDELNINGSSOMRÅDET .....	17
<b>6. BERÄKNAD GATUKOSTNAD.....</b>	<b>19</b>
6.1 FÖRDELNINGSGRUND.....	19
6.2 BERÄKNAD GATUKOSTNAD.....	19
<b>7. BETALNINGSVILLKOR.....</b>	<b>20</b>
7.1 TIDPUNKT OCH VILLKOR FÖR BETALNING .....	20
7.2 ANSTÅND .....	20
7.3 AVBETALNING.....	20
<b>8. ÄGANDERÄTTSSKYDDET OCH EGENDOMSSKYDDET .....</b>	<b>21</b>
8.1 OM ÄGANDERÄTTSSKYDDET OCH EGENDOMSSKYDDET .....	21
8.2 KOMMUNENS BEDÖMNING I SÖDRA EKDALEN.....	21

# 1. INLEDNING

## 1.1 UTTAG AV GATUKOSTNADSERSÄTTNING

I samband med en detaljplans genomförande, där kommunen är huvudman för allmänna platser, är kommunen skyldig att ordna med vägar, allmänna platser och anordningar som behövs för området.

För att finansiera dessa åtgärder får kommunen i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900, besluta att de som äger fastigheter inom en detaljplan ska betala en del av kostnaderna, genom en så kallad gatukostnadsersättning.

Vid uttag av gatukostnadsersättning tar kommunen fram en gatukostnadsutredning. Salems kommun, genom miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, genomför gatukostnadsutredningen parallellt med framtagandet av detaljplanen. I Salems kommuns policy för uttag av gatukostnader, *kommunfullmäktige den 22 november 2018, § 51*, beskrivs de övergripande principerna för arbetet med gatukostnadsutredningar. De specifika principer som gäller för uttaget av gatukostnadsersättning i Södra Ekdalen redogörs i denna gatukostnadsutredning.

## 1.2 GATUKOSTNADSUTREDNING SÖDRA EKDALEN

Syftet med gatukostnadsutredningen är att föreslå en fördelning av gatukostnaderna med anledning av planerad utbyggnad av allmän plats, fördelning av omkostnader för

nyanläggning och förbättringar av vägar. Denna utredning ska ligga till grund för uttag av gatukostnadsersättning inom detaljplaneområdet Södra Ekdalen.

Den 31 maj 2021 beslutade kommunstyrelsen, KS § 64, att godkänna planprogrammet för Södra Ekdalen, plan nr 81-66, och uppdraga Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen att upprätta detaljplan med planprogrammet som grund. Detaljplan för Södra Ekdalen är under framtagande och förslaget till detaljplan syftar till att möjliggöra en förtätning av området med småhusbebyggelse, radhus och parhus. Till detta tillhör utbyggnad av väg, busshållplats, gång- och cykelbana, vatten- och avloppsledning samt anläggning av dagvattendike.

I samband med att kommunstyrelsen fattade beslut om att det ska upprättas en detaljplan fick även miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta en gatukostnadsutredning för Södra Ekdalen. I gatukostnadsutredningen föreslås ett fördelningsområde, ett kostnadsunderlag och en fördelningsgrund. De synpunkter som har kommit in under samråds- och granskningstiden har sammanställts och bemötts i en samrådsredogörelse och ett granskningsutlåtande. Efter granskning fattar kommunfullmäktige beslut att anta gatukostnadsutredningen.



Vy ned mot Uttran sett från Uttringe gårds väg.

## 2. BEGREPPSLISTA OCH TIDPLAN

### 2.1 BEGREPPSLISTA

#### **Fördelningsområde**

Anger området där ingående fastigheter kommer att debiteras gatukostnader för genomförandet av detaljplanen inom allmän platsmark.

#### **Skattekollektivet**

Den andel av gatukostnaderna som kommunen bär för genomförandet av detaljplanen inom allmän platsmark.

#### **Andelstal**

Fördelning av kostnaderna enligt fastighetens fördelningsgrund.

#### **Fördelningsgrund**

Fördelning av kostnadsunderlaget efter respektive fastighets nytta av anläggningarna enligt givna andelstal.

#### **Kostnadsunderlag**

Beräknade kostnader för anläggning och förbättring av allmänna platser, till exempel vägar och gång- och cykelbanor, inklusive kostnader för administration och markinlösen. De fastigheter som ingår i fördelningsområdet ska tillsammans med skattekollektivet bekosta kostnader för allmänna anläggningar inom planområdet.

#### **Nyttillkommande byggrätter**

Ny byggrätt för den fastighet som enligt detaljplanen medges rätt till avstyckning.

### 2.2 TIDPLAN

#### **Utbyggnad av allmän platsmark**

Får påbörjas från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

#### **Debitering av gatukostnader**

Infaller när den anläggning som betalningen avser kan användas för fastigheten på avsett sätt.

#### **Byggstart inom kvartersmark**

Från den dag planen vunnit laga kraft.

Två år efter detaljplanen vunnit laga kraft för fastigheterna Uttringe 3:12, 1:545, 1:330, 1:304, 1:597, 1:57 och 1:90.

# 3. GATUKOSTNADSUTREDNINGENS PROCESS OCH LAGSTIFTNING

## 3.1 LAGREGLER

Kommunen får i enlighet med Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900, besluta att fastigheter inom en detaljplan ska betala kostnader för anläggande och förbättring av gator och/eller andra allmänna platser.

Enligt 4 kap 7 § PBL ska kommunen vara huvudman för allmänna platser såvida det inte finns särskilda skäl för annat huvudmannaskap. Med allmän plats avses gata, park, torg, natur eller annat område som enligt detaljplan är avsett för ett allmänt behov.

Kommunen har rätt att ta ut ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna inom detaljplanerade områden där kommunen är huvudman för allmänna platser och ska i egenskap av huvudman anlägga eller förbättra anläggningarna.

Gatukostnadsersättningen kan avse kostnader för att bygga ut och förbättra standarden på gator och andra allmänna platser. Ersättningen kan även avse kostnader för markförvärv, förrättnings- och administrativa kostnader samt bygg- och projektledning. Ett villkor för uttag av gatukostnadsersättning är att anläggningarna tillgodoser områdets behov och att de är till nytta för fastigheterna. Kostnaderna ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt.

Kostnader som är hänförliga till vatten och avlopp finansieras via anslutningsavgifter och ingår inte i kostnadsunderlaget i gatukostnadsutredningen.

## 3.2 FÖRFARANDE FÖR UTTAG AV GATUKOSTNADER

En gatukostnadsutredning är ett juridiskt dokument som reglerar hur kostnaderna för utbyggnaden av gator och därtill hörande anordningar i ett visst område ska fördelas mellan berörda fastighetsägare. Beslut om uttag av gatukostnader fattas av kommunfullmäktige. Processen för framtagandet av en gatukostnadsutredning sker i samråd med fastighetsägarna i området. Kommunen ska samråda förslaget med sakägare som berörs av förslaget för att inhämta synpunkter. De inkomna synpunkterna sammanställs i en samrådsredogörelse där kommunen beskriver hur synpunkterna beaktas.

Efter samråd bearbetar kommunen om förslaget och då ska det bearbetade förslaget ställas ut för granskning, tillsammans med samrådsredogörelsen. Kommunfullmäktige tar beslut om godkännande av gatukostnadsutredningen samtidigt som beslut om antagande av detaljplanen.

I denna gatukostnadsutredning redovisas avgränsningen av det område inom vilket gatukostnaderna ska fördelas, vilka kostnaderna blir och grunderna för fördelningen av dessa.

## 3.3 KOMMUNENS TILLÄMPNING AV GATUKOSTNADER

Uttag av gatukostnader sker i alla exploateringsområden i Salems kommun där allmän plats ska byggas ut eller byggas om. Uttag av gatukostnader kan även tas ut genom att exploatören och kommunen tecknar ett exploateringsavtal. Det är samma lagregler i plan- och bygglagen som gäller i båda fallen, dvs. både vid en gatukostnadsutredning och vid tecknande av exploateringsavtal. I Södra Ekdalen finns det ingen exploatör för hela planområdet och planområdet består av flera fastighetsägare, varför kostnaderna fördelas genom en gatukostnadsutredning och inte genom ett exploateringsavtal.

Till grund för bestämmandet av betalningsskyldigheten kan gatukostnadsersättningen tas ut enligt två olika principer, antingen genom uttag av faktiska kostnader eller genom uttag av beräknade kostnader. Uttag av faktiska kostnader innebär att den slutliga kostnaden kan fastställas efter utbyggnaden färdigställd och då görs en kostnadsfördelning utifrån den faktiska utbyggnadskostnaden.

De beräknade kostnaderna grundar sig på framtagna förprojektering med kostnadskalkyl samt på vad det erfarenhetsmässigt kostat i motsvarande utförande att anlägga eller förbättra gator och andra allmänna platser. Kostnadsunderlaget som ligger till grund för fördelning av gatukostnader, är ett kostnadstak och kan därmed inte höjas även om de faktiska kostnaderna skulle bli större. Om de faktiska kostnaderna blir högre finansieras överstigande belopp av skattekollektivet.

Kommunens uttag av gatukostnadsersättning baseras på beräknade kostnader för utbyggnaden av gator och annan allmän plats, i enlighet med kommunens gatukostnadspolicy. Det innebär att gatukostnadsutredningen innehåller en beräknad uppgift om det belopp varje fastighetsägare ska betala till kommunen. Beloppet ska räknas upp med förändring av SCB:s entreprenadindex. <sup>1</sup>

### 3.4 INDEX

Indexjusteringen för entreprenadindex ska beräknas för perioden från det att kommunfullmäktige godkänner gatukostnadsutredningen till dess att anläggningen färdigställs. Med färdigställande avses tidpunkten för slutbesiktning. Det innebär att den totala kostnadsnivån kommer att justeras med entreprenadindex fram till dess att de anläggningar som ingår i kostnadsunderlaget kan användas för avsett ändamål.

Om de faktiska kostnaderna vid färdigställandet överskrider de beräknade kostnaderna uppräknade med angivet index bär kommunen merkostnaden. Om de beräknade kostnaderna uppräknade med angivet index underskridits vid färdigställandet ska de faktiska kostnaderna ligga till grund för betalningsskyldighetens omfattning.

Vid beräkningen med entreprenadindex ska huvudgruppen *200 vägentreprenader* användas. Inom huvudgruppen ska följande undergrupper användas:

Grupp 211 – Jord- och bergterrassering - 30 %

Grupp 231 – Överbyggnad m.m - 40 %

Grupp 241 – Asfaltsbeläggningar, vägar - 30 %

#### Beräkningsexempel

Nedan redovisas två exempel på beräkning av index för att ge en uppfattning om hur index kan påverka den slutliga kostnaden. Observera att dessa räkneexempel endast är baserade på historiska indextal och syftar till att ge en inblick i hur index har utvecklats. Räkneexemplen utgör inte ett underlag för att förutsäga framtida beräkningar eller uppskatta var indexet kommer att landa. Kommunen kan inte garantera hur index kommer att förändras över tid.

#### Exempel 1

1. Beslut om antagande av gatukostnadsutredning (kostnadstaket fastställs): Januari 2018
2. Slutbesiktning för entreprenör: Januari 2022
3. Entreprenadindex för de olika grupperna och datumen sammanställs:

Indexgrupp	Andel	Index januari 2018	Index januari 2022	Procent ökning	Procent andel
Grupp 211 jord- och bergterrassering	0,3	113,3	131,3	1,158870	0,347661
Grupp 231 Överbyggnad m.m.	0,4	112,5	128,6	1,143111	0,457244
Grupp 241 Asfaltsbeläggningar, vägar	0,3	103,1	153,8	1,491755	0,447526
Sammanlagd indexjustering					1,252431

4. Procentuell förändring för vardera grupp beräknas genom att dividera index för januari 2022 med index för januari 2018, exempel Grupp 211:  
 $\% \text{ ökning} = 131,3 / 113,3 = 1,158870 = 15,89 \%$
5. Den procentuella förändringen för vardera grupp viktas mot andelen, exempel Grupp 211:  
 $\% \text{ andel} = 1,158870 * 0,3 = 0,347661$
6. De andelsviktade indexförändringarna läggs samman:  
 $\text{Sammanlagd indexjustering} = 0,347661 + 0,457244 + 0,447526 = 1,252431 = 25 \%$

I detta räkneexempel mellan januari 2018 och januari 2022 har index ökat med 25 %, vilket innebär att gatukostnaderna ökar med 25 %.

<sup>1</sup> Tillämpningen av index fastställs av Kommittén för entreprenadindex, som tillsatts av Byggandets kontraktskommitté (BKK).

## Exempel 2

1. Beslut om antagande av gatukostnadsutredning (kostnadstaket fastställs): Augusti 2022
2. Slutbesiktning för entreprenör: Augusti 2024
3. Entreprenadindex för de olika grupperna och datumen sammanställs:

Indexgrupp	Andel	Index augusti 2022	Index augusti 2024	Procent ökning	Procent andel
Grupp 211 jord- och bergterrassering	0,3	141,8	145,8	1,028208	0,3084624
Grupp 231 Överbyggnad m.m.	0,4	136,9	148,2	1,082542	0,4330168
Grupp 241 Asfaltsbeläggningar, vägar	0,3	196,9	197,9	1,005078	0,3015234
Sammanlagd indexjustering					1,0430026

4. Procentuell förändring för vardera grupp beräknas genom att dividera index för augusti 2024 med index för augusti 2022, exempel Grupp 211:  
 $\% \text{ ökning} = 145,8 / 141,8 = 1,028208 = 2,82 \%$
5. Den procentuella förändringen för vardera grupp viktas mot andelen, exempel Grupp 211:  
 $\% \text{ andel} = 1,028208 * 0,3 = 0,3084624$
6. De andelsviktade indexförändringarna läggs samman:  
 $\text{Sammanlagd indexjustering} = 0,3084624 + 0,4330168 + 0,3015234 = 1,0430026 = 4 \%$

I detta räkneexempel mellan augusti 2022 och augusti 2024 har index ökat med 4 %, vilket innebär att gatukostnaderna ökar med 4 %.

Kostnaden för indexregleringen påverkas av tidsperioden mellan antagandet av gatukostnadsutredningen och till färdigställandet av anläggningarna. Om detaljplanen för Södra Ekdalen överklagas förlängs den tidsperiod som indexregleringen tillämpar. Genomförandetiden för utbyggnaden av allmän platsmark beräknas vara två år, vilket innebär att indexperioden kan sträcka sig från två till fem år, beroende på hur lång tid ett eventuellt överklagande kan ta.

### 3.5 RÄTTSTVIST

Kommunens beslut om gatukostnader kan inte överklagas på samma sätt som en detaljplan kan överklagas på, enligt 13 kap. 2 §.3 PBL. I stället prövas en tvist om gatukostnader genom stämning till mark- och miljödomstolen enligt 15 kap. 10 § PBL. Om en tvist uppstår mellan fastighetsägare och kommunen om ersättning för gatukostnader och avseende villkoren för betalning av sådan ersättning, prövas denna fråga av mark- och miljödomstolen. I ett sådant fall ska fastighetsägaren väcka talan genom en stämning till mark- och miljödomstolen om en överenskommelse inte kan nås.

Det finns två grundläggande kommunala beslut om gatukostnadsersättning som får överklagas genom laglighetsprövning enligt kap 13. 1 § 4 och 6 PBL.

Det gäller för följande beslut:

- Ett principbeslut av kommunfullmäktige eller byggnadsnämnden om grunderna för skyldighet att betala kostnader för gator och andra allmänna platser och om generella villkor för sådana betalningar

- Kommunfullmäktiges beslut om att uppdra åt byggnadsnämnden att fatta beslut om skyldighet för fastighetsägare att betala kostnader för gator och andra allmänna platser eller att fatta beslut om villkoren för sådana betalningar.

### 3.6 GATUKOSTNADSPROCESSEN



#### SAMRÅD

När ett förslag till gatukostnadsutredning har tagits fram skickas den ut på samråd. Samråd av gatukostnadsutredningen sker samtidigt som samråd för detaljplaneförslaget. Under samrådstiden finns möjlighet att yttra sig och lämna in synpunkter på förslaget. Samrådstiden pågår under minst tre veckor.

#### SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Efter samrådstiden sammanställs inkomna synpunkter och kommunala ställningstaganden i en samrådsredogörelse.

#### GRANSKNING

Den bearbetade gatukostnadsutredningen ställs ut för granskning. Under granskningstiden finns möjlighet att yttra sig och lämna in synpunkter på förslaget. Granskningstiden pågår under minst tre veckor.

#### ANTAGANDE

Kommunfullmäktige fattar beslut om att anta gatukostnadsutredningen som varit på samråd och granskning.

#### LAGA KRAFT

Om inget överklagande genom laglighetsprövning inkommit inom tre veckor från att beslutsprotokollet är anslaget på kommunens officiella anslagstavla vinner kommunfullmäktiges beslut om gatukostnadsutredningens laga kraft.

#### DEBITERING AV GATUKOSTNADER

När kommunfullmäktiges beslut vinner laga kraft kan detaljplanen genomföras. Betalningsskyldigheten för gatukostnaden inträder när den anläggning som betalningen avser kan användas för fastigheten på avsett sätt.

## 4. FÖRDELNINGSSOMRÅDET OCH ANDELSTAL

### 4.1 FÖRDELNINGSSOMRÅDET

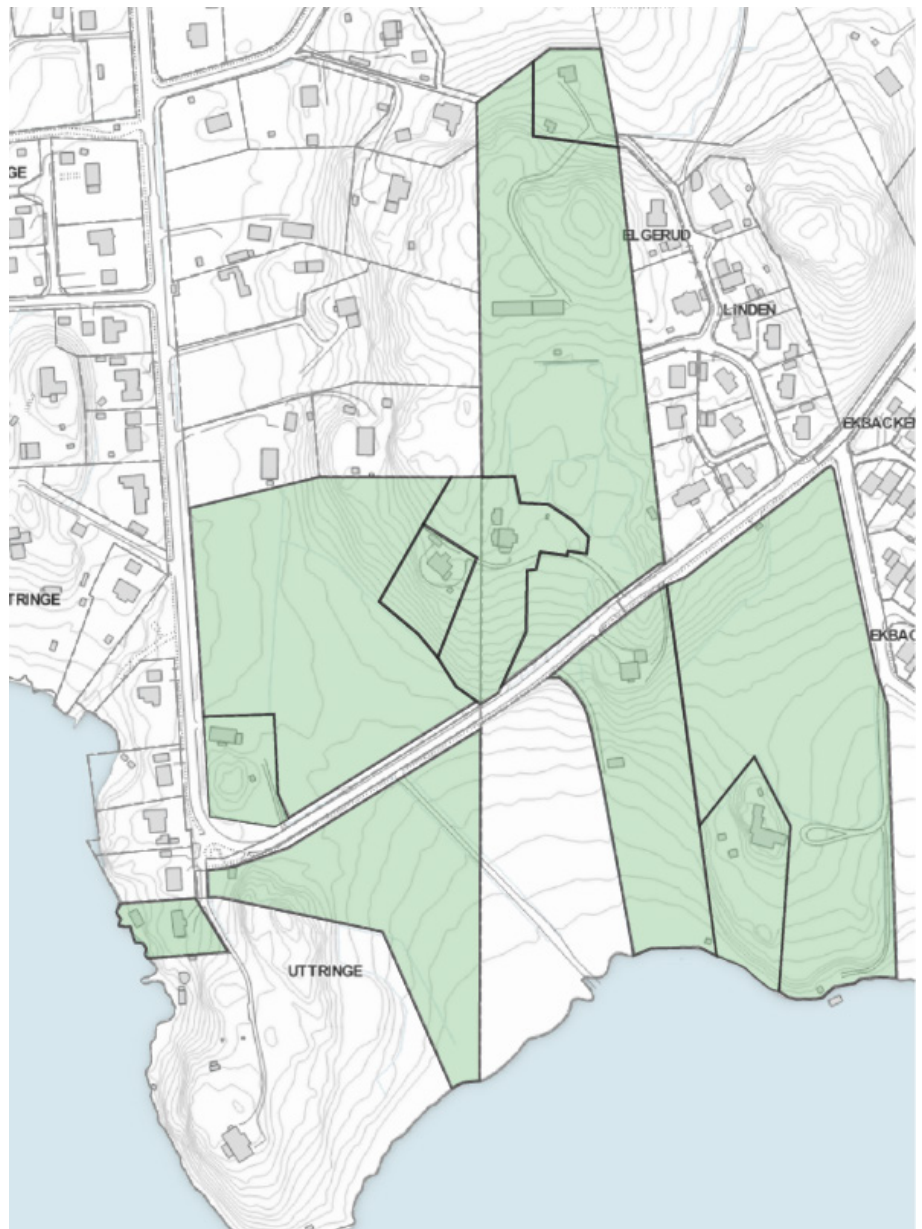
Kommunen ska besluta om vilket område som ska omfattas av fördelningen samt vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för detta. Kostnaderna föreslås fördelas mellan fastighetsägarna inom fördelningsområdet genom en så kallad områdesvis fördelning (6 kap 24 § PBL). Det innebär att det är de områdesbundna anläggningskostnader som uppkommer i samband med detaljplaneläggning och som är till nytta för planområdet, som ska belasta fastigheterna inom området. Det vill säga kostnaderna för nyanläggning och förbättringar av allmänna anläggningar (gator, gång- och cykelvägar, belysning och naturmark).

De fastigheter som ingår i fördelningsområdet ska tillsammans med skattekollektivet bekosta kostnader för allmänna anläggningar inom planområdet. Fördelningsområdet består av totalt 11 stycken befintliga fastigheter, som i planen kommer att kunna bilda 26 stycken fastigheter med omkring 53 stycken bostadsenheter. Samtliga fastigheter som ingår i detaljplaneområdet för Södra Ekdalen ingår inte i fördelningsområdet. Fastigheterna Uttringe 1:94, Uttringe 3:2, Uttringe 1:95, Uttringe 1:752, Uttringe 1:751, Uttringe 1:181 och befintlig byggrätt för Uttringe 3:12 ingår inte i fördelningsområdet.

*Följande fastigheter ingår i fördelningsområdet:*

<b>FASTIGHETER</b>
Uttringe 3:3
Uttringe 1:90
Uttringe 1:304
Uttringe 1:330
Uttringe 1:545
Uttringe 1:597
Uttringe 1:603
Uttringe 1:57
Uttringe 1:1036
Uttringe 1:181
Uttringe 3:12- Enbart för den tillkommande byggrätten

Fastigheterna som ingår i fördelningsområdet bedöms få nytta av de planerade åtgärderna som kommer att utföras inom planområdet. De planerade åtgärderna på Uttringe gårds väg behövs för att vägnätet ska vara funktionellt och trafiksäkert och därmed uppnå den vägstandard som är nödvändig för den tillkommande trafiken som förtätningen av området kommer generera.



*Kartan illustrerar fastigheter som ingår i fördelningsområdet.*

## 4.2 FASTIGHETER SOM EJ INGÅR I FÖRDELNINGSSOMRÅDET

I detaljplaneområdet för Södra Ekdalen finns det ingående fastigheter längs Uttringevägen som delvis redan ingår i detaljplanen för Uttringe Hage, plan 80-46. I samband med utbyggnaden av detaljplaneområdet Uttringe Hage, har dessa fastigheter varit med och bekostat vägutbyggnaden, då fastigheterna ingick i Uttringe Hages fördelningsområde.

De berörda fastigheternas nytta av de planerade åtgärderna på Uttringe gårds väg bedöms vara i likhet med övriga kommuninvånarnas nytta av vägen. Detta då fastigheterna längs Uttringevägen inte har utfart mot Uttringe gårds väg och därmed inte har en större nyttjandegrad av förbättringarna på Uttringe gårds väg än vad allmänheten har. Fastigheterna har även ingått i fördelningsområdet i Uttringe Hage och betalat gatukostnader till kommunen sedan tidigare.

Mot bakgrund av detta gör kommunen bedömningen att de berörda fastigheterna inte bör ingå i fördelningsområdet.

Det innebär att fastigheterna längs Uttringevägen: Uttringe 1:94, Uttringe 3:2, Uttringe 1:95, Uttringe 1:752, Uttringe 1:751 och befintlig byggrätt för Uttringe 3:12, inte bedöms ingå i fördelningsområdet för gatukostnadsutredningen i Södra Ekdalen. Fastigheterna kommer fortsatt att dock ingå i detaljplanen för Södra Ekdalen.

Den kommunala fastigheten Uttringe 1:58, kommer inte att ingå i fördelningsområdet, då fastigheten i sin helhet föreslås planläggas som naturmark, med kommunalt huvudmannaskap.

Fastigheten Uttringe 1:180, benämnt Uttringe gård, utgår ur fördelningsområdet för betalning av gatukostnader. Uttringe gård ägs av en ideell förening och donerades till Svenska folkdansens vänner år 1906 genom ett gåvobrev. Fastigheten saknar taxeringsvärde och är för närvarande taxerad som 281 småhusenhet, befriad från skatter och avgifter enligt 3 kap. 4 § FTL. Enligt gåvobrevet får föreningen inte avyttra fastigheten, vilket innebär att eventuell nytta eller värdeökning till följd av utbyggnaden av området, inte bedöms tillfalla föreningen.

Kommunen bedömer att föreningens nytta kan jämföras med den nytta som allmänheten erhåller av förbättringarna inom området.

## 4.3 FÖRDELNINGSGRUND

En fastighets nytta av gator och andra allmänna platser speglas dels av hur mycket fastigheten kan förväntas använda den allmänna platsen och dels av det mervärde som varje fastighet väntas få på grund av detaljplanen. Vid uttag av gatukostnader är det den tillåtna användningen enligt detaljplanen, som är ledande för att avgöra fastighetens nytta av anläggningarna. Det är den bedömda nyttan varje fastighet bedöms ha av den nyanlagda anläggningen inom allmän plats som läggs som grund för fördelningen av gatukostnader.

De fördelningsgrunder som tillämpas är:

- *Befintligt friliggande småhus med utfart mot kommunal gata*
- *Befintligt friliggande småhus med utfart mot gemensamhetsanläggning*
- *Nyttillkommande byggrätt för friliggande småhus med utfart mot kommunal gata*
- *Nyttillkommande byggrätt för friliggande småhus med utfart mot gemensamhetsanläggning*
- *Nyttillkommande byggrätter för parhus med utfart mot kommunal gata*
- *Nyttillkommande byggrätter för radhus med utfart mot gemensamhetsanläggning*

*Befintliga och nyttillkommande friliggande småhus mot kommunal gata*

Det aktuella fördelningsområdet består idag av friliggande småhus och planområdet planeras för en majoritet av enhetlig bostadsbebyggelse av friliggande småhus. I planområdet finns det befintliga fastigheter som redan har tillgång till väg, vilket är en parameter som vägs in i bedömningen av fastigheternas nytta av anläggningarna. Därför föreslås befintlig fastighet bebyggd med ett friliggande småhus få ett reducerat andelstal i jämförelse med nyttillkommande fastigheter för samma ändamål. Befintlig bostadsfastighet debiteras med 0,5 gatukostnadsandel. Det föreslås att de nya fastigheterna betalar 100 procent mer än befintliga fastigheter, vilket är i linje med kommunens antagna gatukostnadspolicy. Nybildad fastighet för friliggande småhus debiteras 1,0 gatukostnadsandel.

Enligt ett avgörande i regeringsrätten 1991-02-22 anses nyttan av de nya anläggningarna (gator m.m.) vara mindre för befintliga bebyggda fastigheter än för tillkommande fastigheter, då det dessutom kan antas att kostnader för äldre anläggningar belastat ägarna av de bebyggda fastigheterna. Därför är det rimligt att nytillkommande fastigheter bär en större del av kostnaderna. Regeringsrätten har även fastställt att, när det är fråga om många fastigheter inom ett område, behöver en individuell bedömning av nyttan för varje fastighet inte göras, utan kostnadsfördelningen kan ske på grundval av schabloner. Salems kommun tillämpar likt många andra kommuner som tar ut gatukostnader, kostnadsfördelningen i likhet med den kostnadsfördelning som domstolen funnit skälig och rättvis för befintliga fastigheter.

#### *Befintliga och nytillkommande friliggande småhus mot gemensamhetsanläggning*

Under detaljplaneläggningen ska kommunen väga allmänna intressen mot enskilda intressen. Kommunen gör bedömningen avseende vilket huvudmannaskap vägarna i området ska ha, om de ska vara allmänna eller enskilda. En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och tas hand om av flera fastigheter tillsammans. Fastighetsägarna kan bestämma att inrätta en gemensamhetsanläggning efter att detaljplanen vunnit laga kraft. För att en gemensamhetsanläggning ska kunna inrättas måste anläggningen vara av väsentlig betydelse för flera fastigheter och den bildas genom en lantmäteriförrättning.

Fastigheterna som har utfart mot gemensamhetsanläggning får en lägre fördelningsnyckel, vilket innebär att fastigheter som har utfart från kommunal väg betalar högre gatukostnader. Detta beror på att fastighetsägarna med utfart från gemensamhetsanläggning står inför andra kostnader, vilket fastigheter mot kommunal utfart inte får. Fastigheterna som ingår i gemensamhetsanläggning behöver stå för kostnader såsom bildandet av gemensamhetsanläggningen, eventuella anläggningsersättningar samt för drift och underhåll. Av den anledningen har befintliga småhus mot gemensamhetsanläggning 0,4 i andelstal och nytillkommande byggrätt mot gemensamhetsanläggning har 0,8 i andelstal.

*Nytillkommande byggrätter för parhus och radhus*  
I planområdet planeras ett radhus innefattande tre bostadsenheter på fastigheten Uttringe 1:90. Samtliga bostadsenheter i radhuset beräknas ha utfart mot gemensamhetsanläggning.

På fastigheten Uttringe 1:181, planeras även 13 parhus uppföras innefattande två bostadsenheter i varje hus, vilket resulterar i 26 bostadsenheter. På fastigheten finns bland annat planbestämmelserna e<sub>2</sub>, som innebär att högst 13 parhus får uppföras och d<sub>3</sub>, som innebär att minsta fastighetsstorlek är 14 000 kvadratmeter. Eftersom det endast blir en fastighet med 13 parhus, kan en gemensamhetsanläggning inte bildas. För att ordna utfart för parhusen kommer istället en kvartersgata med utfart mot kommunal gata att bildas. Samtliga bostadsenheter för parhusen beräknas ha utfart mot kommunal gata.

En bostadsenhet bedöms generera lika mycket trafik till området oavsett om bostadsenheten är belägen i radhus, parhus eller i friliggande småhus. Nyttan för en bostadsenhet i radhus och parhus likställs därför med nyttan för nytillkomna friliggande småhus med andelstalet 0,8 avseende utfart mot gemensamhetsanläggning och 1,0 avseende utfart mot kommunal gata. Nytillkommande byggrätter för parhus med utfart mot kommunal gata har därmed ett totalt andelstal på 26. Nytillkommande byggrätt för radhus med utfart mot gemensamhetsanläggning har en totalt andelstal på 2,4.

## 4.4 ANDELSTAL

Andelstalen bedöms i varje gatukostnadsutredning för att säkerställa att fördelningen sker på skälig och rättvis grund. Kostnaderna fördelas med hjälp av andelstal. Kommunen tillämpar följande kostnadsfördelning i enlighet med kommunens gatukostnadspolicy:

KATEGORI	ANDELSTAL
Befintligt friliggande småhus med utfart mot kommunal gata	0,5
Befintligt friliggande småhus med utfart mot gemensamhetsanläggning	0,4
Nyttillkommande byggrätt för friliggande småhus med utfart mot kommunal gata	1,0
Nyttillkommande byggrätt för friliggande småhus med utfart mot gemensamhetsanläggning	0,8
Nyttillkommande byggrätter för parhus med utfart mot kommunal gata <sup>1</sup>	26
Nyttillkommande byggrätt för radhus med utfart mot gemensamhetsanläggning <sup>2</sup>	2,4

Fördelningsområdet innefattar totalt:

- Sex stycken befintliga bostadsfastigheter (*befintligt friliggande småhus med utfart antingen mot kommunal gata eller gemensamhetsanläggning*)
- 17 stycken nytillkomna fastigheter (*nyttillkommande byggrätt för friliggande småhus med utfart antingen mot kommunal gata eller gemensamhetsanläggning*)
- 13 stycken parhus med 26 stycken bostadsenheter (*nyttillkommande byggrätter för parhus med utfart mot kommunal gata*)
- Ett radhus med tre stycken bostadsenheter (*nyttillkommande byggrätt för radhus med utfart mot gemensamhetsanläggning*)

Med *nyttillkommande byggrätt för friliggande småhus, par- och radhus* avses byggrätt som tillkommer genom fastighetsbildningsåtgärd efter detaljplanen för Södra Ekdalen plan 81-76 vunnit laga kraft.

Med *befintligt friliggande småhus* avses fastigheter som vid nu nämnd tidpunkt har ett bebyggt småhus.

1. Parhus (bestämmelse f<sub>0</sub> "endast parhus" i detaljplanens samrådshandlingar) är sammanbyggda parvis i mellanliggande tomtgräns. Ett parhus består således av två bostadsenheter och det sammanlagda andelstalet för ett parhus är 2 och det totala andelstalet för fastigheten är 26.

2. Radhus (bestämmelse f<sub>1</sub> "endast radhus" i detaljplanens samrådshandlingar) är sammanbyggda parvis i mellanliggande tomtgräns. Ett radhus består således av tre bostadsenheter och det sammanlagda andelstalet för ett radhus är 2,4.

## 5. KOSTNADSUNDERLAG

### 5.1 KOSTNADSUNDERLAGETS OMFATTNING

Kommunen har utrett vilka åtgärder som behövs för att vägnätet ska vara funktionellt i området gällande framkomlighet och trafiksäkerhet. Kostnadsunderlaget är baserat på den förprojektering för allmänna vägar i Södra Ekdalen som utförts av kommunens anlitate projektörer utifrån bland annat en geoteknisk undersökning, dagvattenutredning och trafikutredning. De lagregler som styr de kostnader som fastighetsägare kan stå för finns i 6 kap. 24, 25 och 33 §§ PBL.

De kostnader som ingår i kostnadsunderlaget är:

#### *Anläggningskostnader*

I anläggningskostnader ingår kostnader för den beräknade entreprenadkostnaden för iordningställande av anläggningar inom allmän plats. I anläggningskostnaden ingår även beräknade kostnader utifrån förprojekteringen, vilket inkluderar till exempel rivning av befintlig vägkropp, uppbyggnad av den nya vägkroppen inklusive diken, slänter och belysning. Tillägg för ännu ej kända produktionskostnader och risker är också kostnader som ingår i anläggningskostnaden.

#### *Administrativa kostnader*

I administrativa kostnader ingår kostnader för projektledning, bygglösning, besiktning, projektering (upprättade ritningar, beskrivningar för att handla upp och utföra utbyggnad) för väg och belysning. Tillkommande utredningar ingår i de administrativa kostnaderna.

#### *Kostnader för markinlösen*

I kostnader för markinlösen ingår kostnader för ersättning för markinlösen för allmän platsmark, ersättning för tomtanläggningar, intrångsersättningar för släntrinång samt förrättningskostnader.

### 5.2 EJ INGÅENDE KOSTNADER

#### *Kostnader för vatten- och avloppsledning*

Kostnader som hänför sig till utbyggnad av vatten- och avloppsledning ingår inte i kostnadsunderlaget och ingår därmed inte i gatukostnaderna. VA-kollektivet bekostar sin del av utbyggnaden, det vill säga VA-anläggningen, och tar kostnaderna för den del av vägutbyggnaden som är nödvändig för VA-anläggningen.

Kostnader som tillkommer för anläggning av dagvattendike längs Uttringevägen bekostas av VA-kollektivet och ingår därmed inte i kostnadsunderlaget för gatukostnaderna.

#### *Enskilda vägar*

De enskilda infarts- och kvartersvägarna finansieras till 100 procent av fastighetsägarna. Kostnaderna för bildandet av gemensamhetsanläggningar avgörs vid en lantmäteriförrättning.

#### *Övrigt*

Kostnader för grävarbeten för fiberledningar ingår inte i gatukostnadsersättningen utan bekostas av innehavaren av fiberledningarna.

Administrativa kostnader för upprättande av denna gatukostnadsutredning ingår ej i kostnadsunderlaget.

Kostnader för framtagande av detaljplan och förprojektering ingår ej i kostnadsunderlaget.

Kostnader för underhåll och drift av anläggningarna inom planområdet ingår inte i gatukostnaderna, utan finansieras via skattemedel.

### 5.3 BIDRAG

#### *Statlig medfinansiering*

Statlig medfinansiering innebär att staten kan bidra till genomförande av regionala kollektivtrafikanläggningar samt till åtgärder inom miljö och trafiksäkerhet på kommunala gator och vägar. Exempel på åtgärder som kan beviljas statlig medfinansiering är busshållplatser, vändplatser, gång- och cykelvägar samt anslutningsvägar till hållplatser.

Statlig medfinansiering kan beviljas med högst 50 procent av kostnadsunderlaget för de ansökta åtgärderna. En lägre andel än 50 procent statlig medfinansiering kan således beviljas i det enskilda fallet. Hur mycket statlig medfinansiering som kan beviljas i det enskilda fallet kan bero på tillgången på medel. Detta kan innebära att samtliga ansökningar inte blir beviljade statlig medfinansiering trots att de formellt bedöms som berättigade till statlig medfinansiering.

I kostnadsunderlaget för gatukostnaderna har kommunen gjort en bedömning att statligt bidrag beviljas för minst 30 procent av kostnaderna för gång- och cykelbana och busshållplats. Det resulterar i ett avdrag på 1 927 660 kronor för kostnadsunderlaget.

## 5.4 ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

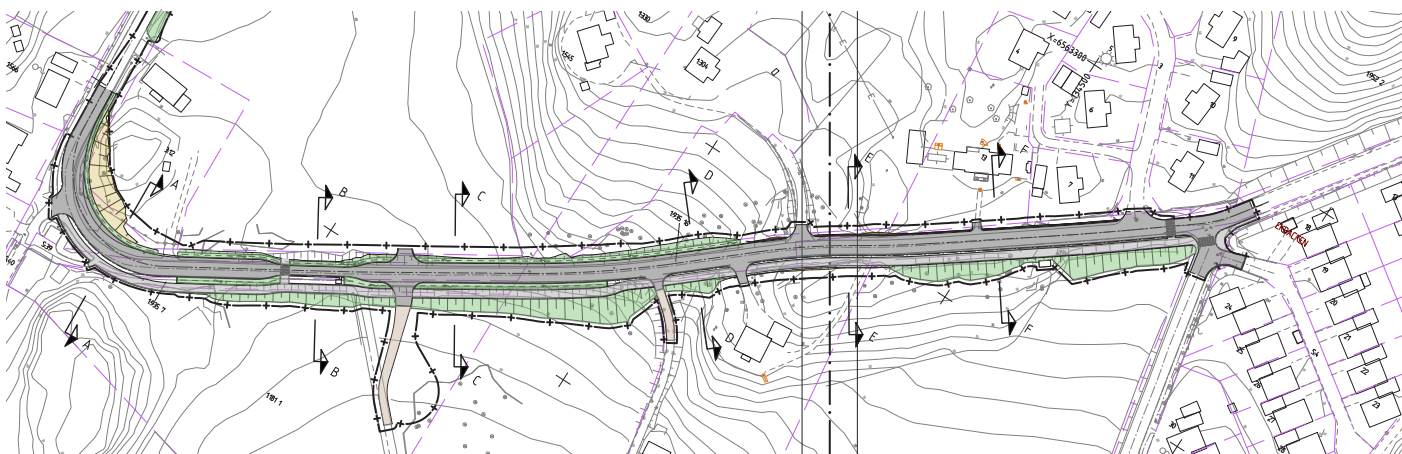
### Förutsättningar

Uttringe gårds väg är idag cirka 5 meter bred och är av en lägre standard. En gångbana som är cirka 1,5 meter bred finns längs vägen, däremot sker cykling i blandtrafik. Kurvan som binder ihop Uttringe gårds väg med Uttringevägen är skarp med mycket växtlighet vilket leder till begränsad sikt. Från Uttringe gårds väg finns, förutom infarter till privata fastigheter, även en infart till en kommunal småbåtsbrygga.

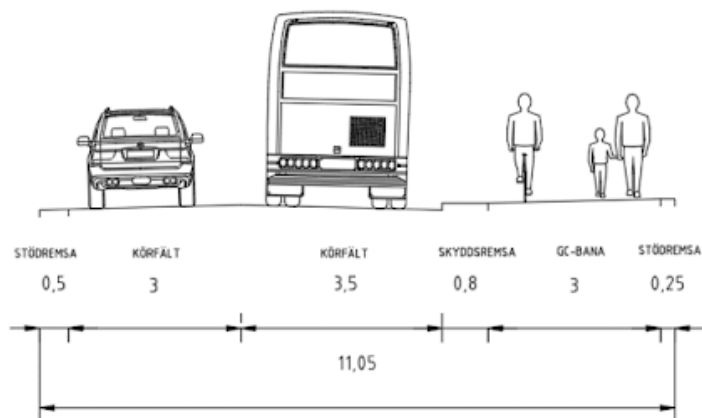
### Föreslagna åtgärder

Kommunen har vid projekteringen av anläggningar utgått från VGU (Vägar och gators utformning) samt RiGata-Buss 2021, men gjort lokala anpassningar och hänsynstaganden. Nedan följer en beskrivning av föreslagna åtgärder för gatan med typsektioner som illustrerar utförandet. Observera att dessa är schematiska skisser över hur vägen utförs och kan komma att justeras något i samband med granskning, detaljprojektering eller anläggande av gatorna.

Åtgärder föreslås på Uttringe gårds väg, från korsningen med Ekbacksvägen till kurvan som binder ihop Uttringe gårds väg med Uttringevägen, en sträcka på ca 470 meter. Vägen behöver förbättras och föreslås därmed att breddas till 6,5 meter vilket är ett mindre avsteg från riktlinjerna för busstrafik. Dock kommer busstrafik endast köras i en riktning och detta körfält föreslås vara 3,5 meter. Nya vägbredder på Uttringe Gårds väg resulterar även i bättre förutsättningar gällande trafiksäkerhet och framkomlighet för likväl oskyddade trafikanter som fordonstrafik. Befintlig gångbana på den södra sidan av vägområdet föreslås breddas till 3 meter för att möjliggöra ett trafiksäkert och framkomligt stråk för både gång- och cykeltrafik. Ny gatubelysning och nya vägskyltar ska sättas upp.



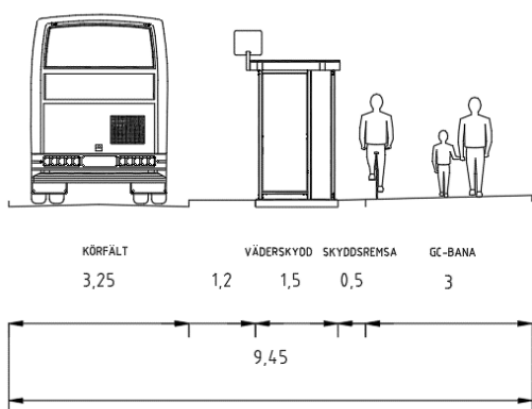
Figur 1. Planritning över nya Uttringe gårds väg. Notera att bilden inte är aktuell i alla delar; till exempel har körbanebredden minskats till 6,5 meter (Förprojektering Systra, 2023).



Figur 2. Typsektion för Uttringe gårds väg (Norconsult, 2024).

Den skarpa kurvan som binder ihop Uttringe gårds väg med Uttringevägen föreslås breddas. Breddningen ska utföras i innerkurvan. Vid breddning av kurvan kan vägen förses med mittlinje för att ytterligare öka tydligheten och trafiksäkerheten. Breddningen medför att två fordon kan mötas och att trafiksäkerheten och komforten blir bättre. Förstärkt belysning kan anordnas i skarpa kurvan.

Cirka 50 meter från skarpa kurvan föreslås en ny busshållplats att anläggas som utformas som en timglashållplats vilket även har en hastighetsreducerande funktion, enligt figur 3. Busshållplats placeras på den västra delen av Uttringe gårds väg med lämpligt avstånd från kurvan mellan Uttringevägen och Uttringe gårds väg för att bibehålla god sikt för ökad trafiksäkerhet. Hållplatsens placering resulterar i att befintlig infart till småbåtshamnen behöver flyttas österut för att säkerställa avstånd till busshållplatsen.



Figur 3. Typsektion för busshållplats.

Korsningen Ekbacksvägen/Uttringe gårds väg föreslås justeras för att skapa en mer vinkelrät anslutning. Detta görs genom breddning av den sydvästliga delen av korsningen och en avsmalning i den nordostliga delen. Detta skapar bättre siktförhållanden i anslutning till korsningen och ökar utrymmet för fotgängare på den nya väntytan i den östliga delen av korsningen.

## 5.5 BERÄKNADE KOSTNADER

Den totala kostnaden för anläggningskostnader, administrativa kostnader och kostnader för markinlösen inklusive beräknat avdrag för bidrag i form av statlig medfinansiering, beräknats uppgå till 17 307 857 kronor. Denna kostnad ska därmed fördelas mellan skattekollektivet och fördelningsområdet.

KOSTNADSBESKRIVNING	BEDÖMT BELOPP
<b>Anläggningskostnader och administrativa kostnader</b>	<b>17 235 517 kr</b>
<b>Delkostnader ingående i ovan:</b>	
- Gata Uttringe gårds väg körbana inklusive belysning	10 809 984 kr
- GC-bana	5 841 888 kr
- Busshållplats	583 645 kr
<b>Statlig medfinansiering</b>	<b>-1 927 660 kr</b>
<b>Kostnader för markinlösen</b>	<b>2 000 000 kr</b>
<b>SUMMA, att fördela mellan skattekollektivet och fördelningsområdet</b>	<b>17 307 857 kr</b>

## 5.6 FÖRDELNING MELLAN SKATTEKOLLEKTIVET OCH FÖRDELNINGSSOMRÅDET

Av kostnaderna som belastar fördelningsområdet ska endast kostnader som är nödvändiga för fördelningsområdets eget behov räknas in, standard utöver detta ska inte ingå i gatukostnaderna. En anläggning som behövs för områdets funktion kan också vara till nytta för många fler än de som omfattas av fördelningsområdet. I dessa fall får en bedömning göras av hur stor del av kostnaden som bör räknas in i de kostnader som belastar fördelningsområdet.

### *Fördelning av anläggningskostnader och administrativa kostnader*

Uttringe gårds väg är en gata där del av kostnaderna hänförs till funktioner utöver fördelningsområdets egna behov samt en gata som är till nytta för fler än de som omfattas av fördelningsområdet. Kostnaderna för anläggandet av vägen ska därmed fördelas mellan fördelningsområdet och skattekollektivet.

Uttringe gårds väg är en viktig genomfartsgata inom kommunen för boende, kollektivtrafik och räddningstjänst. Uttringe gårds väg behöver förbättras och breddas dels för att klara den förändrade trafiken som uppstår till följd av att området förtätas men även för att uppfylla dagens riktlinjer för vägarnas utformning och för busstrafik.

Uttringe gårds väg är en länk i kommunens huvudvägnät och gång- och cykelbanan längs vägen är en del av kommunens planerade huvudcykelstråk. Längs Uttringe gårds väg ligger en in/utfart till en kommunal småbåtsbrygga med plats för cirka 40 stycken småbåtar. Den södra ängen, söder om Uttringe gårds väg föreslås planläggas som naturmark och kommer därmed vara tillgänglig för allmänheten. Dessa anläggningar utgör därmed nytta för fler än de som omfattas av fördelningsområdet.

Baserat på denna motivering bedömer kommunen att en skälig fördelning av anläggningskostnaderna och de administrativa kostnaderna mellan skattekollektivet och fördelningsområdet är att skattekollektivet bär 50 procent av kostnaderna och fördelningsområdet bär 50 procent av kostnaderna. Den totala kostnaden för anläggningskostnaderna och administrativa kostnaderna inklusive bidrag i form av statlig medfinansiering bedöms vara 15 307 857 kronor, av dessa föreslås därmed att 7 653 929 kronor finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från ägarna av fastigheterna inom fördelningsområdet.

#### Fördelning av kostnader för markinlösen

I planförslaget föreslås en stor del av befintlig naturmark bevaras, då det finns höga naturvärden inom planområdet och för att säkra allmänheten tillgång till naturområdet. Inför planläggningen av Södra Ekdalen

har naturvärdesinventeringar upprättats där det påvisats att det finns ett flertal skyddsvärda arter som behöver bevaras. Med hänsyn till de höga naturvärdena, undantar kommunen dessa områden från bebyggelse och planlägger marken som naturmark inom allmän platsmark.

Till följd av planläggning av naturmark med kommunalt huvudmannaskap, behöver kommunen fastighetsreglera del av privatägda fastigheter till kommunal fastighet. En stor del av föreslagen naturmark inom allmän platsmark ska överlätas till kommunen utan ersättning, i enlighet med kommunens antagna exploateringsriktlinjer. För förrättningskostnader och förvärv av mark som planläggs som naturmark, föreslås fördelningsområdets andel vara 60 procent och skattefinansierad andel vara 40 procent. Av den totala kostnaden på cirka 2 000 000 kronor föreslås cirka 800 000 kronor finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från ägarna av fastigheterna inom fördelningsområdet.

KOSTNADS- BESKRIVNING	FINANSIERAS AV SKATTEKOLLEKTIVET		FINANSIERAS AV FÖR- DELNINGSMÅLET	
	Andel	Belopp	Andel	Belopp
Vägutbyggnad (anläggnings- kostnader + administrativa kostnader)	50 %	7 653 929 kr	50 %	7 653 929 kr
Kostnader för markinlösen	60 %	1 200 000 kr	40 %	800 000 kr
<b>SUMMA</b>		<b>8 853 929 kr</b>		<b>8 453 929 kr</b>

Av den totala kostnaden för samtliga poster på 17 307 857 kronor föreslås att 8 453 929 kronor finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från ägarna av fastigheterna inom fördelningsområdet.



Kommunal småbåtsbrygga inom detaljplanen för Södra Ekdalen.

## 6. BERÄKNAD GATUKOSTNAD

### 6.1 FÖRDELNINGSGRUND

Fastigheterna som ingår i fördelningsområdet är uppdelade i olika fördelningsgrunder utifrån planerade utfarter och illustrerade byggrätter på situationsplanen, se bilaga 1.

Inom fördelningsområdet möjliggörs det för 31 stycken tillkommande byggrätter som tillsammans med 6 stycken befintliga småhus ska fördela en beräknad kostnad på 8 453 929 kronor utifrån sina givna andelstal.

FASTIGHET	TILLKOMMANDE BYGGRÄTTER	KATEGORI
<i>Uttringe 3:3</i>	0	Befintligt friliggande småhus med utfart mot gemensamhetsanläggning
<i>Uttringe 1:90</i>	5	Nyttillkommande byggrätt för friliggande småhus och radhus med utfart mot gemensamhetsanläggning
<i>Uttringe 1:304</i>	0	Befintligt friliggande småhus med utfart mot kommunal gata
<i>Uttringe 1:330</i>	1	Nyttillkommande byggrätt för friliggande småhus med utfart mot kommunal gata
<i>Uttringe 1:545</i>	0	Befintligt friliggande småhus med utfart mot kommunal gata
<i>Uttringe 1:597</i>	2	Befintligt friliggande småhus med utfart mot kommunal gata  2 Nyttillkommande byggrätter för friliggande småhus med utfart mot kommunal gata
<i>Uttringe 1:603</i>	0	Befintligt friliggande småhus med utfart mot kommunal gata
<i>Uttringe 1:57</i>	9	Nyttillkommande byggrätter för friliggande småhus med utfart mot gemensamhetsanläggning
<i>Uttringe 1:1036</i>	0	Befintlig friliggande småhus med utfart mot kommunal gata
<i>Uttringe 1:181</i>	13	Nyttillkommande byggrätter för parhus med utfart mot kommunal gata
<i>Uttringe 3:12</i>	1	Nyttillkommande byggrätt för friliggande småhus med utfart mot kommunal gata

Tabellen redovisar vilken kategori de befintliga och de tillkommande fastigheterna beräknas få enligt situationsplanen.

### 6.2 BERÄKNAD GATUKOSTNAD

Tabellen nedan redovisar andelstal och beräknad kostnad för respektive kategori.

KATEGORI	ANDELSTAL	BERÄKNAD GATUKOSTNAD
Befintligt friliggande småhus med utfart mot kommunal gata	0,5	91 000 kr
Befintligt friliggande småhus med utfart mot gemensamhetsanläggning	0,4	73 000 kr
Nyttillkommande byggrätt för friliggande småhus med utfart mot kommunal gata	1,0	183 000 kr
Nyttillkommande byggrätt för friliggande småhus med utfart mot gemensamhetsanläggning	0,8	146 000 kr
Nyttillkommande byggrätter för parhus med utfart mot kommunal gata	26	4 758 000 kr
Nyttillkommande byggrätt för radhus med utfart mot gemensamhetsanläggning	2,4	439 000 kr

# 7. BETALNINGSVILLKOR

## 7.1 TIDPUNKT OCH VILLKOR FÖR BETALNING

Kommunen får enligt 6 kap 34 § PBL ta betalt då en anläggning kan användas, den behöver alltså inte vara helt färdigställd, det kan till exempel återstå att lägga på gatans översta asfaltslager. Detta sker oftast först efter att gatan varit i bruk en tid och kan endast anläggas vid tjänlig årstid. Även vissa planteringar kan behöva avvakta lämplig årstid.

I Södra Ekdalen innebär detta att kommunen debiterar gatukostnaderna och fastighetsägarens skyldighet att betala gatukostnaderna infaller först när anläggningen och de andra allmänna anläggningarna är färdigställda och kan användas för avsett ändamål, samt då kommunen utfärdat faktura. Gatans slitlager, kantsten, belysning och gångbanor behöver inte vara färdigställda.

Det är den lagfarna ägaren av fastigheten vid utfärdandet av fakturan som är betalningsskyldig för gatukostnaden gentemot kommunen. Fakturan ställs på den som i fastighetsregistret anges som lagfaren ägare för respektive fastighet. Fastighetsägarens betalningsskyldighet vid ägarbyte regleras i 6 kap 38 § PBL. Gatukostnaden följer fastigheten och ställs till den som är lagfaren ägare. I det fall fastigheten säljs följer gatukostnaden med lagfarten. Detta gäller dock inte belopp som har förfallit till betalning före tillträdesdagen. Om fastigheten säljs innebär detta att tidigare ägaren är betalningsskyldig för gatukostnadsersättningen, om annat inte överenskommes med ny ägare.

Betalning ska enligt 6 kap 35 § PBL ske när kommunen begär det. Ersättningen för de allmänna anläggningarna ska erläggas enligt kommunens faktura. Fakturan ska vara betald inom 60 dagar från datum för utskickad faktura. På obetalt belopp som har förfallit till betalning ska ränta enligt 6 § Räntelagen (referensräntan + 8 procent) betalas från förfallodagen enligt PBL 6 kap. 36 § st 2.

## 7.2 ANSTÅND

Vid debitering av gatukostnader kan fastighetsägare för tillkommande byggrätt/byggrätter beviljas anstånd med att erlägga kostnaden. Varje beviljat anstånd sker mot en ränta (referensräntan + 2 procent) från anståndstillfället. Preskriptionstiden för gatukostnader är 10 år om inget annat avtalas vid ett beviljande av anstånd. För att gatukostnadsfordran ej ska riskera att utebli måste

kommunen inom en 10-årsperiod från beviljat anstånd, antingen fakturera fastighetsägare för obetald fordran eller förlänga anstånden, annars kan fordran preskriberas. Enligt kommunens regler ska ett avtal upprättas mellan kommunen och den fastighetsägare, som ansöker om anstånd med betalningen av gatukostnadsersättningen. Anståndet gäller i 10 år, där referensränta + 2 procent ränta räknas på årligen.

Ett beslut om anstånd upphör att gälla 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.

När anståndet upphör att gälla kommer på obetalt belopp som har förfallit till betalning ränta att utgå enligt 6 § Räntelagen (referensräntan + 8 procent).

## 7.3 AVBETALNING

Om gatukostnadsersättningen är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter får fastighetsägaren enligt 6 kap. 36 § PBL betala ersättningsbeloppet genom avbetalningar med minst en tiondel årligen, ifall godtagbar säkerhet ställs. Ränta utgår då med referensränta enligt 5-6 §§ räntelagen (1975:635). Fastighetsägare som önskar att få en avbetalning av gatukostnaden hänvisas i första hand till den reguljära kreditmarknaden. Om bank eller annat kreditinstitut avslår låneansökan, ska fastighetsägaren inkomma med en skriftlig ansökan till kommunen om uppdelning av betalningen av gatukostnadsersättningar.

Kreditinstitutets avslag på låneansökan ska skickas till kommunen. Av ansökan ska det framgå vilka lån/pantbrev som belastar fastigheten, vilka övriga lån som påverkar ekonomin samt övriga ekonomiska omständigheter. Kommunens ekonomienhet gör bedömning av den ekonomiska situationen samt upprättar amorteringsplan på högst 10 år.

## 8. ÄGANDERÄTTSSKYDDET OCH EGENDOMSSKYDDET

### 8.1 OM ÄGANDERÄTTSSKYDDET OCH EGENDOMSSKYDDET

Var och ens egendom är skyddad genom egendomsskyddet enligt nationell och internationell rätt och syftar till att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna. När det krävs för att tillgodose allmänna intressen kan en fastighetsägare krävas avstå sin fastighet eller tåla att det allmänna inskränker fastighetsägarens användning av sin fastighet. Att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare syftar till att möjliggöra del av finansieringen av utbyggnaden av området vilket är ett angeläget allmänt intresse.

Salems kommuns utgångspunkt är att en fastighetsägare enbart ska betala för så kallade gatukostnader, om fastighetsägaren har tillförts nytta av åtgärderna och då enbart i den utsträckning som står i proportion till nyttan. Ägare till fastigheter som kan medges avstyckning inom detaljplanen, behöver inte betala gatukostnad för den tillkommande byggrätten förrän avstyckning genomförs, dock senast inom 10 år efter att betalningsskyldigheten har inträtt, eller om fastighetsreglering som kan jämföras med en avstyckning sker eller fastighetsägaren dessförinnan överlåter fastigheten. Av den anledningen erbjuder kommunen anstånd för betalningen av den fastighet som kan styckas av.

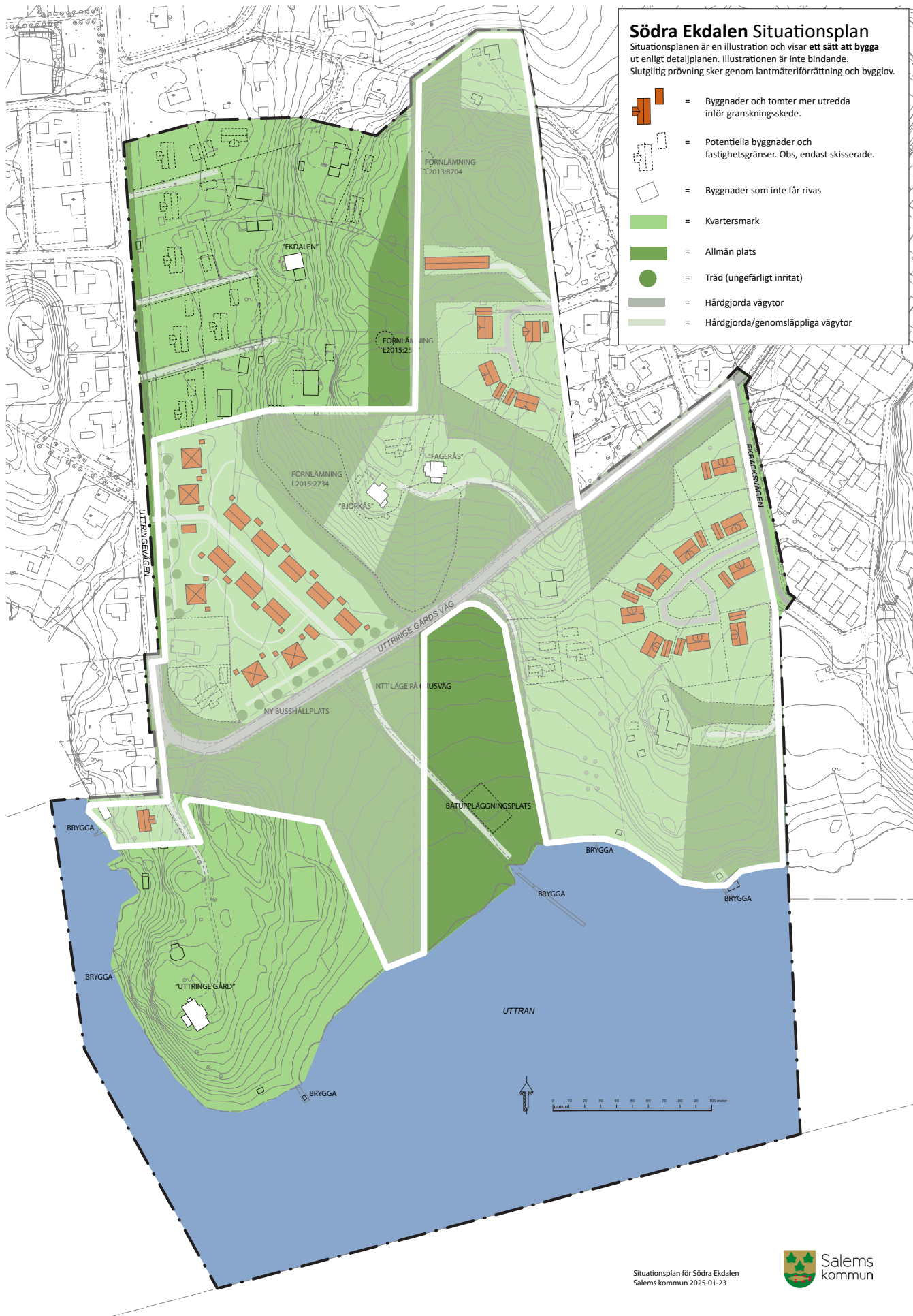
Äganderättsskyddet finns i 2 kap. 15 § Regeringsformen och egendomsskyddet i artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen

### 8.2 KOMMUNENS BEDÖMNING I SÖDRA EKDALEN

Salems kommun anser att de åtgärder som vidtas i Södra Ekdalen står i proportion till nyttan för fastigheterna som ingår i fördelningsområdet. Fastigheterna inom fördelningsområdet bär kostnad efter vilken nytta de förväntas ha av de planerade åtgärderna. Den kostnad som varje fastighet ska bära står i proportion till den sammantagna nytta och mervärde som respektive fastighet förväntas ha och få. Kostnaderna hänförs till nytta som fastighetsägare kan tillgodogöra sig i samband med att anläggningarna och anordningarna kan användas på avsett sätt eller då detaljplanen för Södra Ekdalen vunnit laga kraft. Det föreslagna uttaget av gatukostnadsersättning bedöms därmed vara förenlig med äganderättsskyddet/egendomsskyddet.

# BILAGA 1

Situationsplan för Södra Ekdalen. Fördelningsområdet är markerat i vitt.





# Salems kommun

*Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen*

*Salems kommun*

*144 80 Rönninge*

*Tel: 08-532 598 00*

*E-post: [msb@salem.se](mailto:msb@salem.se)*

*[www.salem.se](http://www.salem.se)*