



Upprättad 2024-01-31  
Del av planhandling för Västerby 1:7 m.fl

# Villkorsprövning mot Anläggningslagen

## Fastighetsindelningsbestämmelser

Kommunen kan enligt 4 kap- 18 § första stycken PBL i en detaljplan bestämma de anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar, de fastigheter som ska delta och de utrymmen som ska tas i anspråk för anläggningarna. I detta fall bedömer kommunen att det behöver göras för att kunna genomföra höjning av byggrätterna.

Cirka 1130m<sup>2</sup> mark från Västerby 1:2 behöver ianspråktagas av ny gemensamhetsanläggning för dagvattenanläggningar för att kunna genomföra detaljplanen då det krävs för att omhänderta dagvatten från de höjda byggrätterna inom planområdet. Det framgår av dagvattenutredning som är genomförd i samband med detaljplanarbetet.

Fastighetsindelningsbestämmelsen ska vara förenlig med 5 och 6 §§ Anläggningslagen (AL). Därmed redovisas här en prövning mot väsentlighetsvillkoret och båtnadsvillkoret som ska prövas i detaljplanen enligt 5 och 6 §§ AL. Marken som behöver ianspråktagas från Västerby 1:2 för dagvattenanläggning bestäms utefter Anläggningslagens bestämmelser och ersättningen beräknas enligt Expropriationslagens ersättningsregler. Lantmäteriet beräknar fram ersättningen vid förrättning. Kostnaden för bildning av GA samt för lösen av mark kommer läggas utefter de andelstal för de deltagande fastigheter som kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen som Lantmäteriet prövar.

### Väsentlighetsvillkoret

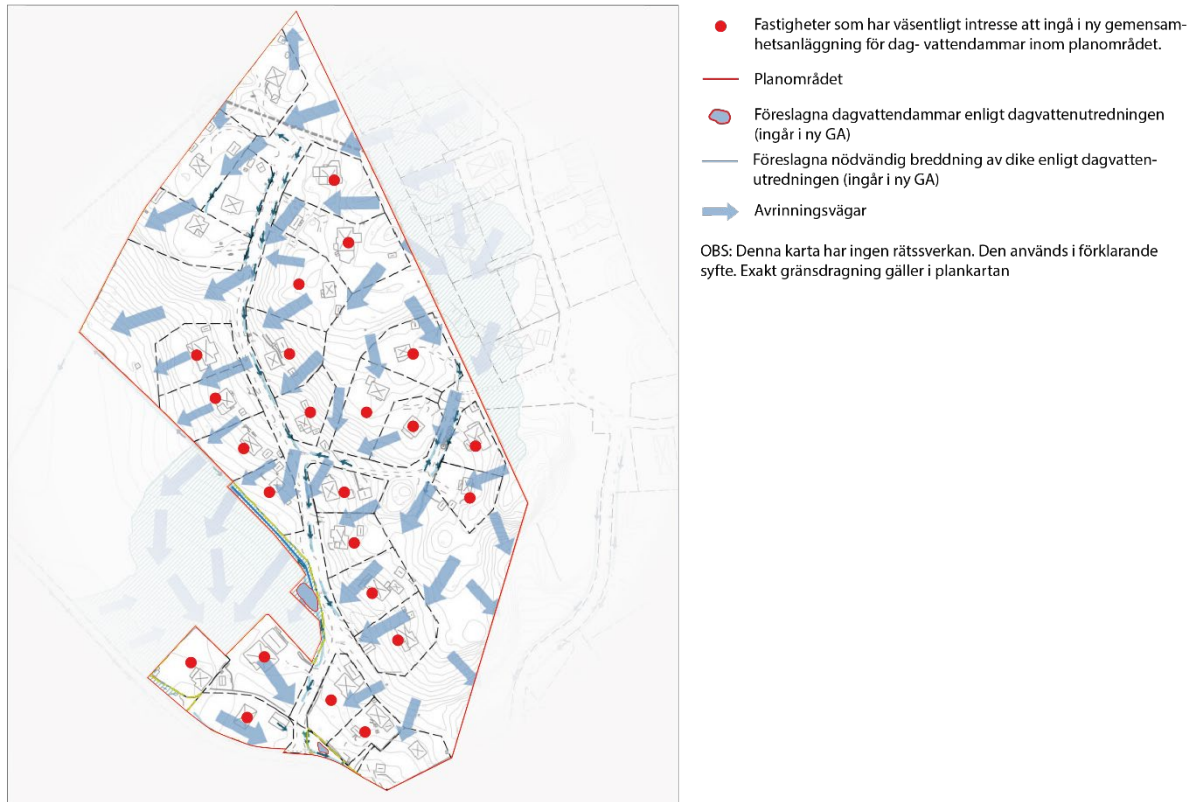
Villkoret fastställer att en gemensamhetsanläggning ej får inrättas för annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen. För att kravet ska vara uppfyllt måste det finnas ett påtagligt behov för fastigheterna att ha tillgång till en anläggning av ifrågavarande slag. För samtliga utpekade fastigheter i planområdet är det ett väsentligt behov att ingå i gemensamhetsanläggning för dagvattenanordningar. Den kumulativa effekten av de höjda byggrätterna innebär ökade dagvattenflöden på grund av mer hårdgjord yta. Till följd av markens sammansättning och karaktär klarar den inte av att hantera dagvattnet lokalt inom fastigheterna eller planområdet. Dagvattenanalysen fastställer att ytvatten kommer att påverka nedströms recipienter negativt om ingen anläggning anordnas. Dels påverkas dikesföretaget 0-E1b-0678 som ligger sydöst om planområdet, dels rinner vattnet ut i Havsstensfjorden som skyddas av miljö kvalitetsnormer som inte får påverkas negativt. Dagvattendammarna som föreslås i dagvattenutredningen har tagit fasta på detta och överstiger inte dikningsföretagets vattenmängdkrav och medför att kemisk status på vatten som rinner vidare inte medför negativa följd effekter.

Dagvattenanordningarna är en förutsättning för att kunna höja byggrätterna inom planområdet. Att inte anlägga dagvattenanordningar innebär att kommunen inte kan planera för höjda byggrätter eftersom det hade varit olämpligt för platsen, således är gemensamhetsanläggningen av väsentligt intresse för samtliga utpekade fastigheter. (Se karta nedan samt de deltagande fastigheter som behöver ingå i dagvattenanläggningen)

## Ingående fastigheter i dagvattenanläggning

Bildande av GA för dagvatten gäller fastigheter:

Västerby 1:11, 1:14, 1:59, 1:60, 1:61, 1:62, 1:67, 1:68, 1:69, 1:70, 1:71, 1:72, 1:73, 1:74, 1:75, 1:76, 1:77, 1:78, 1:79, 1:80, 1:81, 1:85, 1:87.



## Båtnadsvillkoret

Villkoret fastställer att en gemensamhetsanläggning endast får inrättas om fördelarna av ekonomisk eller annan art av anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Det innebär att en fastighet aldrig kan anslutas till en gemensamhetsanläggning som inte är ekonomiskt försvarbart även om anläggningen skulle vara av väsentlig betydelse för fastigheten. Båtnadsvillkoret prövas för hela "anläggningsföretaget" (tänkta fastigheter som ska ingå i gemensamhetsanläggning baserat på väsentlighetsvillkoret). Andelstalet för fastigheterna regleras inte i detta skede. Det sker efter detaljplanen har fått laga kraft och först när någon berörd fastighetsägare eller samfällighet inkommer med ansökan om lantmäteriförrättning gällande bildande av gemensamhetsanläggning avseende dagvatten

*Observera* att nedanstående kostnader för beräkningen av båtnadsvillkorets uppfyllande är uppskattade. Beräkningen ska enbart påvisa att villkoret är uppfyllt. Under detaljplanens genomförandetid kommer inte Lantmäteriet pröva väsentlighetsvillkor eller båtnadsvillkor. Beräkningar av ersättning för markåtkomst kan ändras vid förrättning. Ersättning bestäms utefter expropriationslagens ersättningsregler. Kostnaderna för genomförandet av anläggningens dammar samt diken är grovt beräknade av kostnadsläget vid tiden för detaljplanens upprättande.

**Förväntade kostnader för införande av gemensamhetsanläggning:**

Ersättning för mark (ca 1130m<sup>2</sup>) som behövs för torrdammar samt diken. Slutgiltig ersättning bedöms i lantmäteriförrättningen av lantmäteriet enligt anläggningslagen med expropriationslagens ersättningsregler vid markupplåtelse men prisuppskattning behöver göras i detta skede för att kunna bedöma båtnadsvillkoret. Marken bedöms utifrån användningen (åkermark) den hade innan den planläggs för allmän platsmark avseende natur och skydd (dagvattenhantering), samt ett påslag på 25% enligt lag. Förväntad kostnadsersättning för markanspråk är ca 17 500kr. För att tillse att båtnadsvillkoret är uppfyllt så har kalkylen tagit hänsyn med en eventuell kostnad för markåtkomsten till 100 000kr (Ovanstående uträkning baseras på Jordbruksverkets kartering och snittpriser för åkermark i området 2021 + 10% värdeökning i enlighet med deras prisbildsanalyser 2021 för att beräkna nutida prisbild för marken. Baserat på ovanstående underlag och kalkyl är åkermarken värd 90 000kr per hektar. Vidare i beräkningen har ett påslag om 25% enligt expropriationslagen inräknats i kalkylen).

Grov kostnadskalkyl för anläggningsmaterial till torrdammar på allmän platsmark beräknas i dagvattenutredningen till 360 000kr exkl arbetskostnad. Med 20% beräkningsmarginal motsvarar det ca 430 000kr Arbetskostnaden bedöms grovt till ca 200 000kr.

Förrättningskostnader, som följer detaljplanen i lantmäteriförrättningen. En tidig bedömning av kostnaden förväntas vara omkring 100 000kr för en förrättning av denna storlek. I ett preliminärt skede inklusive beräkningsmarginal antas kostnaden för lantmäteriförrättning vara omkring 150 000kr eftersom det finns en osäkerhet i bedömningen för att arbeta med marginaler i kalkylen.

Total kostnad för anläggandet och bildande av gemensamhetsanläggning motsvarar enligt ovan beskrivning ca 880 000kr

**Förväntad ekonomisk vinning:**

Förväntad värdeökning motsvarande 1000kr per m<sup>2</sup> byggrätt BTA, vilket är relativt beräknat med marginaler för att säkerställa att beräkningsunderlaget till båtnadskravet ska vara rimligt och med marginaler. Är värdetillförseln större än kostnaden uppfylls båtnadskravet. Därmed vill kommunen vara på den säkra sidan att det inte blir ett problem i lantmäteriförrättningen när kravet kontrolleras mot expropriationslagens regler om ersättning 4 kap.

Den totala värdeökningen för de fastigheter som ska ingå i området för ny GA bestående av 23 fastigheter och där byggrätten per fastighet väntas öka med ca 120kvm beräknas till ca 2 760 000kr till följd av detaljplanen, beräknat på de större byggrätterna (BTA).

**Förväntad social vinning:**

Detaljplanen möjliggör för större byggrätter som bidrar till att fastighetsägare kan bygga ut och få större möjlighet till åretruntboende.

Det möjliggör för hushåll att få mer boyta och flytta till området, vilket är efterfrågat och utpekad i översiktsplan.

Juridiskt innebär planen att området kan ges möjlighet att bebyggas med bostadsbebyggelse och inte enbart fritidshusbebyggelse som befintlig plan reglerar.

**Summering:**

Förväntad vinst för området är ca 1 880 000kr, vilket innebär att båtnadsvillkoret är uppfyllt.

