



Riktlinjer för gatukostnadsutredning ar

Fastställt av kommunfullmäktige 2019-05-06 § 71

Avdelning/enhet med ansvar för revidering:

Samhällsbyggnadsförvaltningen/mark- och exploateringsavdelningen



Innehåll

| | |
|--|----------|
| Uttag av gatukostnader | 1 |
| 1. Allmänt | 1 |
| 1.1 Kommunalt huvudmannaskap | 1 |
| 1.2 Fördelning av gatukostnader | 1 |
| 1.3 Gatukostnadsutredning | 2 |
| 1.3.1 Kommunikation med fastighetsägare | 2 |
| 1.3.2 Samråd | 2 |
| 1.3.3 Granskning | 2 |
| 1.3.4 Beslut om kostnadsfördelning | 2 |
| Övergripande principer | 4 |
| 2. Fördelningsområde | 4 |
| 2.1 Kostnader | 4 |
| 2.1.1 Principen om kostnadstak | 4 |
| 2.1.2 Indexering av kostnader | 4 |
| 2.1.3 Kostnader som ingår | 5 |
| 2.1.4 Jämkning | 5 |
| 2.2 Fördelningsgrund | 5 |
| 2.2.1 Fördelning efter tillåten byggrätt i detaljplan | 5 |
| 2.2.2 Andelstal | 5 |
| 2.3 Fakturering, anstånd och avbetalning | 6 |
| 2.3.1 Anstånd | 6 |
| 2.3.2 Avbetalning | 6 |
| 2.3.3 Omedelbar betalning | 7 |

2.4 Överklagan 7

Uttag av gatukostnader

1. Allmänt

När kommunen i egenskap av huvudman för allmän plats ska anlägga gator och andra allmänna platser eller förbättra standarden ska kostnaderna fördelas på de fastighetsägare som drar nytta av anläggningen i enlighet med 6 kap. Plan- och Bygglagen (PBL). I Vallentuna har gatukostnader fördelats på fastighetsägare och exploatörer sedan 1983 då det senaste reglerna om gatukostnader togs fram och beslutades av kommunfullmäktige.

För gator och allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap ska kommunens gatustandard som följer riktlinjerna i senaste versionen av AMA (Allmän Material- och Arbetsbeskrivning) gälla. Vad som i dessa riktlinjer sägs om kostnader avser enbart gatukostnader. Kostnader för vatten och avlopp uttas i enlighet med den vid tidpunkten gällande VA-taxan.

1.1 Kommunalt huvudmannaskap

Enligt 4 kap. 7 § PBL ska kommunen vara huvudman för allmän plats om det inte finns särskilda skäl för annat. Att kommunen är huvudman innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och underhåll av den allmänna platsen. Särskilda skäl till att ha enskilt huvudmannaskap, då fastighetsägare agerar huvudman, kan exempelvis vara glest bebyggda fritidshusområden där det inte kan anses som skäligt eller lämpligt med kommunalt huvudmannaskap. Om det föreligger särskilda skäl måste detta prövas i varje enskilt fall. I Vallentuna framgår det i översiktsplanen att kommunen ska vara huvudman i alla kommunens tätorter. Kommunen har fattat ett principbeslut (KS 2013.410) som anger att kommunen ska överta huvudmannaskapet i de tätorter som idag har enskilt huvudmannaskap.

1.2 Fördelning av gatukostnader

Innan kommunen beslutar om betalningsskyldighet upprättar kommunen ett förslag på kostnadsfördelning. När fördelningsområdet enbart består av exploatörer där avtal tecknas tas ingen formell gatukostnadsutredning fram även om kostnadsfördelning beräknas. När ett område består av både exploatörer och enskilda gör kommunen en avvägning huruvida det är befogat att upprätta en gatukostnadsutredning eller om gatukostnaden helt ska regleras i avtal med exploatör. Består området endast av enskilda fastighetsägare tas en gatukostnadsutredning fram för att klargöra hur stor andel som varje fastighetsägare ska betala.

Kommunen tillämpar områdesvis fördelning av gatukostnader i enlighet med 6 kap. 24 § PBL som anger att där kommunen har en skyldighet i egenskap av huvudman att anlägga eller förbättra gator eller allmänna platser har kommunen rätt att ta ut kostnaderna för dessa åtgärder av ägarna till fastigheterna i området. Kommunen ska

fördela kostnaderna mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt och besluta om fördelningsområdets avgränsningar samt vilka kostnader som ska fördelas.

1.3 Gatukostnadsutredning

Gatukostnadsutredningen löper normalt parallellt med detaljplanen och går ut på både samråd och granskning innan antagande och laga kraft. Det föreslagna fördelningsområdet och skälen till den valda avgränsningen presenteras i gatukostnadsutredningen tillsammans med de kostnadsunderlag som ligger till grund för de kostnaderna som ska fördelas.

1.3.1 Kommunikation med fastighetsägare

Vid uttag av gatukostnadsersättning är dialogen med fastighetsägare central i arbetet. Innan kommunen beslutar om betalningsskyldigheter för fastighetsägare upprättar kommunen ett förslag på kostnadsfördelning. Kostnaderna fördelas på de fastigheter som ingår i fördelningsområdet, dessa debiteras sedan efter angivet andelstal och den kostnad som ska fördelas beräknas utifrån en utredning om vilka åtgärder som ska utföras. Kommunen informerar de berörda fastighetsägarna om processen och kostnader i ett tidigt skede innan gatukostnadsutredningen går ut på samråd.

1.3.2 Samråd

Kommunen ska enligt 6 kap. 28 § PBL samråda med sakägare och andra som kan ha ett väsentligt intresse av det som utredningen kommer fram till. Normalt sker processen med samråd om uttag av gatukostnader parallellt med samrådet om detaljplanen. Samrådet syftar till ett utbyte av information och synpunkter på gatukostnadsutredningen. Under samrådet får sakägare chans att yttra sig samtidigt som kommunen får en möjlighet att presentera utredningen. Kommunen redovisar resultatet av samrådet i en samrådsredogörelse.

1.3.3 Granskning

Efter samråd ska gatukostnadsutredningen tillsammans med samrådsredogörelsen kungöras och hållas tillgängligt för granskning i minst tre veckor. I kungörelsen ska det framgå vilket område som förslaget avser, att den som vill yttra sig om förslaget ska göra det inom en viss tid och vart och till vem synpunkterna ska lämnas. Kommunen skickar ut en underrättelse om kungörelse och dess innehåll i brev till de fastighetsägare som berörs av gatukostnadsutredningen men som inte skriftligen godkänt förslaget i enlighet med 6 kap. 29 § PBL.

1.3.4 Beslut om kostnadsfördelning

Beslut om kostnadsfördelning fattas av kommunfullmäktige efter att granskningstiden eller tidsperioden för fastighetsägare att yttra sig har löpt ut. När

beslutet är fattat har fastighetsägares chanser att påverka utgången av utredningen minimerats, se avsnitt 2.4 nedan.

Övergripande principer

2. Fördelningsområde

Det föreslagna fördelningsområdet och skälen till vald avgränsning redovisas i gatukostnadsutredningen.

Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som ska dela på kostnaden för iordningställandet av gator och andra allmänna platser. En gatukostnadsutredning kan innehålla flera fördelningsområden för olika allmänna platser och olika kostnadsunderlag kan användas där så är motiverat. Kommunen tar ut kostnader genom områdesvis fördelning enligt 6 kap. 24 § PBL, området för fördelning sammanfaller ofta med detaljplaneområdet men utreds i varje specifikt fall.

Hur fastighetsägare kan påverka gatukostnadsutredningen

- Lämna skriftliga synpunkter under samrådstiden.
- Lämna skriftliga synpunkter under granskningstiden.
- Få lagligheten av kommunfullmäktiges beslut prövad hos förvaltningsrätten. Överklagandet ska i så fall ha kommit in till förvaltningsrätten inom tre veckor från den dag då protokollet tillkännagavs på kommunens anslagstavla.
- Få fakturerad gatukostnad prövad genom att väcka talan hos mark- och miljödomstolen.

2.1 Kostnader

2.1.1 Principen om kostnadstak

Kommunens uttag av gatukostnadsersättning baseras på beräknade kostnader för utbyggnaden av gator och annan allmän plats. Kommunen tillämpar då ett kostnadstak. Den sammanlagda beräknade kostnaden som anges vid granskning eller motsvarande utgör då tak för fördelning av kostnader.

Kostnadstaket indexeras för att justeras avseende kostnadsförändringar över tid. Eftersom kostnadskalkylen tas fram i ett tidigt skede ingår ett påslag för oförutsedda kostnader. Om den slutliga kostnaden för utbyggnaden blir lägre än det angivna kostnadstaket baseras betalningsskyldigheten på den faktiska kostnaden. Om kostnaden blir högre än kostnadstaket står kommunen för överskjutande del.

2.1.2 Indexering av kostnader

Kostnadstaket indexuppräknas med entreprenadindex (byggindex) fram till godkänd slutbesiktning. Om uttag av gatukostnaderna sker senare än slutbesiktning görs en indexering med konsumentprisindex (KPI).

2.1.3 Kostnader som ingår

Fastighetsägare ska endast bära de kostnader som uppstår för att iordningställa allmän plats som behövs för områdets behov. I det fall en anläggning byggs ut i en dyrare omfattning än vad som behövs med hänsyn till trafiken, ska kommunen betala merkostnaden enligt 6 kap. 19 § PBL. Således ska inte fastighetsägare stå för eventuell merkostnad för högre gatustandard som påkallas av att gatan används för genomfartstrafik som inte ingår i fördelningsområdet. Kommunala fastigheter inom fördelningsområdet såsom skolor och förskolor ingår som fastighet med andelstal beräknat på den extra trafik som alstras. Kommunala fastigheter får liksom privata bära sin del av gatukostnaden.

I underlaget kan dock kostnader för cirkulationsplatser och andra åtgärder på angränsande vägar som krävs med anledning av områdets behov ingå.

2.1.4 Jämkning

I fall då kostnaden för kommunens åtgärder anses oskäligt hög ska ersättningen för gatukostnaden jämkas enligt 6 kap. 33 § PBL. Jämkning kan exempelvis ske om utförande eller åtgärdernas omfattning går utöver det som bör anses normalt. Ett annat exempel på när jämkning bör tillämpas är om kostnaderna med hänsyn till den användning fastigheten har av anläggningen är oskäligt höga.

2.2 Fördelningsgrund

Enligt 6 kap. 24 § PBL ska kommunen fördela gatukostnaderna på ett skäligt och rättvist sätt. Kommunen beslutar om vilket område som ska omfattas av fördelningen samt vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för detta. Ofta sammanfaller fördelningsområdet med detaljplanen men kan även omfatta flera detaljplaner eller delar av detaljplaner. Fördelningsområdet kan även inkludera fastigheter som inte berörs av detaljplanen men som berörs av kommunens utbyggnad av allmän plats.

2.2.1 Fördelning efter tillåten byggrätt i detaljplan

Beslutar kommunen att det är lämpligt att ta fram en gatukostnadsutredning ska gatukostnaderna fördelas skäligt och rättvist mellan fastighetsägare och exploatörer. Det innebär att fördelningen ska ske efter tillåten byggrätt i ny detaljplan med hänsyn till om fastigheten har byggrätt sedan tidigare och om den har utnyttjats eller inte. Eventuell fastighet som inte berörs av den detaljplan som ligger till grund för fördelningsområdet men ändå anses få nytta av kommunens utbyggnad av den allmänna platsen ska ingå i fördelningsområdet.

2.2.2 Andelstal

Andelstalen måste bedömas i varje gatukostnadsutredning för att säkerställa att fördelningen sker på skälig och rättvis grund. Som utgångspunkt används dock följande princip:

- Ny byggrätt, friliggande småhus: 1,0
- Ny byggrätt, parhus/radhus: 0,8
- Befintlig byggrätt som får ytterligare byggrätt: 0,5
- Befintlig byggrätt som inte får ytterligare byggrätt: 0,25
- Flerbostadshus: 0,75/100 kvm bruttoarea
- Förskola: 2,5 andelar/avdelning (20 barn)
- Övriga: Efter utredning

För fastigheter som inte har utfart mot ny/ombyggd gata sker en individuell prövning av nyttan av de iordningställda allmänna platserna. Likaså sker en separat utredning för att besluta om kostnaden för de fastigheter med verksamhet som eventuellt påkallar en högre gatustandard än området i övrigt, detta för att verksamheten ska bära den merkostnad den högre standarden medför.

2.3 Fakturering, anstånd och avbetalning

Kommunen får enligt 6 kap. 34 § PBL ta betalt då en anläggning är klar och kan användas på avsett sätt. Det innebär normalt att gatukostnaden debiteras efter en godkänd slutbesiktning. För fastighet som får möjlighet till ny tillkommande byggrätt genom avstyckning, eller motsvarande, i den nya detaljplanen faktureras gatukostnaden för avstyckningen först när avstyckning sker, dock som längst upp till 10 år. Väntar fastighetsägare längre med avstyckning kommer kommunen att fakturera gatukostnaden innan 10 år har förflutit från den dag anläggningen kunde användas på avsett sätt. Kommunen ska då på begäran av fastighetsägare se över möjligheten att skjuta upp betalningen på nytt till dess att avstyckning sker på samma villkor som tidigare.

Gatukostnadsersättningen kommer att faktureras av kommunen när anläggningen kan användas på avsett sätt och ska betalas inom 60 dagar. På obetalt belopp som förfallit till betalning ska referensränta plus 8 procentenheter enligt 6 § räntelagen erläggas från förfallodagen enligt 6 kap. 36 § PBL.

2.3.1 Anstånd

Kommunen kan bevilja anstånd med betalning av faktura upp till 6 månader. Detta sker i normalfallet endast när fastighetsägare är beroende av utbetalning av lån eller där fastighetsbildning snart avslutas.

2.3.2 Avbetalning

Om ersättningsbeloppet är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter får fastighetsägaren enligt 6 kap. 36 § PBL betala av ersättningsbeloppet genom rak amortering på upp till 10 år, ifall godtagbar säkerhet ställs, vanligtvis genom pantbrev. Pantbrev som ligger i inområde av 75 % av fastighetens taxeringsvärde godtas alltid som säkerhet.

Beviljas fastighetsägare avbetalning ska referensränta plus 2 procentenheter enligt 5 § räntelagen erläggas enligt 6 kap. 36 § PBL. Vid nybyggnation eller större tillbyggnation beviljas normalt inte avbetalning.

Enligt 6 kap. 37 § PBL kan avbetalningen jämkas om betalningen anses alltför betungande för fastighetsägare.

Överlåts fastigheten är den nya ägaren betalningsskyldig i samma omfattning som den tidigare ägaren var enligt 6 kap. 39 § PBL, tillträdande fastighetsägare är dock inte betalningsskyldig för belopp som har förfallit till betalning före tillträdesdagen.

2.3.3 Omedelbar betalning

Ett beslut om avbetalning eller anstånd med fordran upphör att gälla om:

- Bygglöv avseende ny-, om- eller tillbyggnad söks och som indikerar betalningsförmåga
- Fastighetsägaren på annat sätt vidtar åtgärd som innebär högre betalningsförmåga än den som framkom vid beslut om avbetalningsplan eller uppskov
- Fastighetsägaren vid upprepade tillfällen missköter sina avbetalningar
- Överlåtelse av fastigheten sker

Upphör beslut om avbetalning eller anstånd ska kommunens återstående fordran betalas inom 60 dagar.

2.4 Överklagan

Kommunens beslut om gatukostnader kan inte överklagas enligt 13 kap. 2 § PBL. Istället prövas tvist om gatukostnader genom stämning till mark- och miljödomstolen enligt 15 kap. 10 § PBL. Domstolen kan i sådana tvister besluta att fastighetsägare ska stå sina egna eller bägge parter rättegångskostnader.

Vissa grundläggande kommunala beslut om gatukostnadsersättning får överklagas genom kommunalbesvär i enlighet med 13 kap. 1 § PBL. Detta gäller för:

- 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 skyldigheten för fastighetsägare att betala kostnader för gator och andra allmänna platser eller att fatta beslut om villkoren för sådana betalningar.