

RIKTLINJER

FÖR UTTAG AV GATUKOSTNADS- ERSÄTTNING

Beslutade den xxx 2016

Tillämpningsområde

Dessa riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning gäller, om inget annat anges, för hela Nacka kommun och för samtliga pågående och framtida projekt där uttag av gatukostnadsersättning är aktuellt och inte regleras i exploaterings- eller marköverlåtelseavtal.

Uttag av gatukostnadsersättning

I egenskap av huvudman för allmänna platser inom detaljplanelagda områden, ska kommunen ordna med gator och andra anläggningar som ingår i begreppet allmän plats. Kommunen ska också vidta annan åtgärd som behövs för att ett områdes behov av allmänna platser ska tillgodoses och förbättra gator och andra allmänna platser när det krävs för att dessa ska vara ändamålsenliga.

När kommunen ordnar med gator och andra allmänna platser, tar kommunen beslut om att berörda fastighetsägare ska stå kostnaden för åtgärderna genom att betala gatukostnadsersättning. Kommunen ska beakta äganderättsskyddet i regeringsformen och egendomsskyddet i Europakonventionen när beslut tas om betalningsskyldighet för fastighetsägare.

Kostnaderna ska som utgångspunkt fördelas områdesvis. Om skäl finns, kan kommunen besluta att enbart ägarna till de fastigheter som ligger vid aktuell gata eller allmän plats ska stå för kostnaderna. Fördelningen på berörda fastigheter ska vara skälig och rättvis. Vid områdesvis fördelning beslutar kommunen om avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen (fördelningsområde), vilka kostnader som ska fördelas (kostnadsunderlag) och grunderna för fördelningen (fördelningsgrund).

Kommunikationen med fastighetsägare

Vid uttag av gatukostnadsersättning är dialogen med fastighetsägarna central i arbetet. Innan kommunen beslutar om betalningsskyldighet för fastighetsägare upprättar kommunen ett förslag till kostnadsfördelning. Kostnadsfördelningen baserar sig på en utredning om vilka åtgärder som ska utföras. Kommunen samråder under utredningen med sakägare och andra som kan ha ett väsentligt intresse av det som utredningen kommer fram till. Processen med samråd om ersättning för gatukostnader sker normalt samtidigt som samrådet om detaljplanen. Samrådet syftar till ett utbyte av information och synpunkter. Kommunen redovisar resultatet av samrådet och de förslag som samrådet har lett

Diarienummer	Fastställt/senast uppdaterad	Beslutsinstans	Ansvarigt politiskt organ	Ansvarig processägare
KFKS 2016/131-250	2006-xx-xx/2016-03-xx	Kommunfullmäktige	Kommunstyrelsen	Stadsjurist

fram till i en samrådsredogörelse.

Om kostnaderna ska fördelas områdesvis, kungör kommunen förslaget och håller det och samrådsredogörelsen tillgängliga för granskning i minst tre veckor. I annat fall ger kommunen kända fastighetsägare tillfälle att yttra sig över förslaget och samrådsredogörelsen. Detta om fastighetsägaren dessförinnan inte godkänt förslaget. Beslut om kostnadsfördelning fattas efter att granskningstiden, eller tidsperioden för fastighetsägare att yttra sig, har löpt ut.

Gatukostnadsutredning

Kommunen hanterar normalt gatukostnadsfrågorna i en gatukostnadsutredning. En gatukostnadsutredning tas vanligtvis fram i samband med detaljplanarbetet.

I gatukostnadsutredningen anges om kommunen avser att fördela kostnader områdesvis eller enbart på de fastigheter som ligger intill gata eller allmän plats. Förslaget till kostnadsunderlag och kostnadsfördelning ska också beskrivas.

Övergripande principer vid områdesvis fördelning

Nedan redogjorda principer avser en gatukostnadsutredning där områdesvis kostnadsfördelning gäller. De angivna principerna ska dock gälla i tillämpliga delar, även om kostnadsfördelning ska ske på annat sätt.

Närmare om fördelningsområde

Det föreslagna fördelningsområdet och skälen för den valda avgränsningen anges i gatukostnadsutredningen. Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som ska dela på kostnaderna för gatuarbeten och arbeten med andra allmänna platser och tillhörande anordningar. Flera fördelningsområden för olika kostnadslag kan användas om det är motiverat.

Närmare om kostnadsunderlag

Beräknade kostnader och principen om kostnadstak

Kommunens uttag av gatukostnadsersättning i projekt ska baseras på beräknade kostnader för utbyggnaden av gator och andra allmänna platser. Kommunen tillämpar ett kostnadstak. Den sammanlagda beräknade kostnaden som anges i gatukostnadsutredningen när utredningen ställs ut för granskning eller

motsvarande, gäller då som kostnadstak. Kostnadstaket anges för hela fördelningsområdet. I samband med fakturering av gatukostnadsersättning justeras kostnadstaket för kostnadsförändringar över tid. Eventuell överskjutande del finansieras på annat sätt.

Om den faktiska kostnaden blir lägre än det angivna kostnadstaket, baseras fastighetsägares betalningsskyldighet i stället på den faktiska kostnaden.

Kommunens beräkningar av kostnaderna grundar sig på de specifika förutsättningarna för området. För att utreda dessa görs i regel en förstudie eller liknande inför samrådsförfarandet som sedan följs upp med projektering senast inför granskning av gatukostnadsutredningen.

I fall förändringar sker i planutformningen eller utformningen av gator, andra allmänna platser eller tillhörande anordningar efter granskningsskedet, ska ytterligare granskningstillfälle hållas, om fastighetsägares betalningsbörda ökar mer än marginellt till följd av förändringarna.

Generellt om vilka kostnader fastighetsägare ska bära

Fastighetsägare ska bära de kostnader som uppstår för att ett område ska uppfylla lägsta godtagbara krav utifrån detaljplanen, dess syfte och andra normer. Vid denna bedömning tas avstamp i områdets behov och ändamål. Området ska kunna fungera vad avser bland annat framkomlighet, bärighet, trafik-säkerhet och tillgänglighet samt boendemiljö, lekmiljö och parkstandard.

I kostnadsunderlaget ingår såväl externa som interna administrationskostnader.

Kostnader som uppstår för att genomföra detaljplanen i form av ersättning till fastighetsägare för markinlösen eller släntintrång, ingår också i gatukostnadsunderlaget.

Om kommunen väljer en standard på allmänna anläggningar som går utöver fördelningsområdets egna behov, finansieras den del av kostnaderna som hänför sig till denna överstandard på annat sätt. Detsamma gäller för kostnader som hänför sig till anläggningar som är till nytta för många fler fastigheter än de som omfattas av fördelningsområdet.

Jämkning

Kommunen jämkar kostnadsunderlaget i den del kostnaderna överstiger den nytta fastighetsägare har av vidtagna åtgärder eller om kostnaderna annars generellt sett är

oskäligt höga. Jämkning sker också då kostnaderna avser en eller flera åtgärder, vars omfattning eller utförande överstiger vad som är normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för fastigheten.

Den del av kostnaderna som jämkas, finansieras på annat sätt.

Närmare om fördelningsgrunden

Vid differentiering av fördelningsgrunden, kan berörda fastigheter kategoriseras utifrån fastighetstyp, fastigheternas tomtyta, byggrätt eller på annat sakligt sätt. Om skäl finns, kan särskild fördelningsgrund användas för fastigheter med annan användning än andra fastigheter i ett fördelningsområde. Den valda uppdelningen motiveras i gatukostnadsutredningen.

Kommunen fördelar i regel kostnaderna enligt kostnadsunderlaget med hjälp av andelstal. Olika andelstal kan användas för olika anläggningskostnader. Fastigheter kategoriseras och åsätts som huvudregel andelstal eller motsvarande utifrån förhållandena vid tidpunkten för kommunens beslut om start-PM för detaljplanearbete. När en fastighet åsätts ett andelstal eller motsvarande tas också hänsyn till i vilken utsträckning en fastighet sedan tidigare svarat för gatu- och anläggningskostnader.

Betalning av gatukostnadsersättning

När anläggningarna är utbyggda och kan användas på avsett sätt, inträder fastighetsägarers skyldighet att betala gatukostnadsersättning. Betalning ska ske när kommunen begär det.

Betalningsvillkor

När kommunen begär att fastighetsägare ska betala gatukostnadsersättning anges en betalningstid. Fastighetsägare som omfattas av ett och samma projekt får i regel samma betalningstid. Betalningstiden kan variera från ett projekt till ett annat om det är motiverat. Om betalning inte sker senast på angiven förfalldag, utgår ränta på förfallet beloppet enligt lag.

Om en fastighetsägare anser sig ha svårigheter att betala gatukostnadsersättning, ska kommunen utreda om betalningsskyldigheten är betungande för fastighetsägaren med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter. En avbetalningsplan avser som utgångspunkt en tioårsperiod, varvid fastighetsägare ska betala minst en tiondel av det fakturerade beloppet per år. Ränta ska utgå på obetalt belopp från dagen när den första inbetalningen ska ske enligt avbetalningsplanen. På belopp som förfallit till betalning

enligt avbetalningsplanen, ska ränta med högre räntesats börja löpa från förfallodagen. Fastighetsägaren måste också ställa godtagbar säkerhet för att en avbetalningsplan ska tas fram.

Om en avbetalningsplans betalningsvillkor är alltför betungande för fastighetsägaren, jämkar kommunen betalningsvillkoren i planen. Jämkning ska i första hand innebära att amorteringstiden förlängs i den utsträckning som krävs för att fastighetsägaren ska kunna betala gatukostnadsersättning. I andra hand kan jämkning innebära att fastighetsägare får uppskov med betalning av gatukostnadsersättning eller att räntevillkoren mildras.

Gatukostnadsersättning som avser möjligheten för en befintlig fastighet att avstyckas, ska faktureras först när fastighetsbildning skett, dock senast inom tio år efter att betalningsskyldighet inträtt.

Ett beslut om att godkänna en avbetalningsplan för fastighetsägare eller att meddela uppskov för fastighetsägares skyldighet att betala fakturerad gatukostnadsersättning upphör att gälla om:

- bygglov avseende ny-, om-, eller tillbyggnad söks och som indikerar betalningsförmåga, om inte det är oskäligt,
- fastigheten eller en del av den överlåts,
- fastigheten avstyckas eller fastighetsreglering sker på sätt som kan jämföras med avstyckning
- fastighetsägaren på annat sätt vidtar åtgärd som innebär högre betalningsförmåga än den som framkom vid kommunens beslut om avbetalningsplan eller uppskov.

En godkänd avbetalningsplan ska dock även upphöra att gälla, om fastighetsägaren vid upprepade tillfällen missköter sina avbetalningar.

Har beslut om att godkänna en avbetalningsplan eller att meddela uppskov upphört att gälla, ska kommunens återstående fordran för gatukostnadsersättning betalas snarast. Om fastighetsägaren på nytt begär avbetalningsplan eller uppskov, ska kommunen pröva om förutsättningarna fortfarande finns.

Tidigare gatukostnadspolicydokument

Kommunens två gatukostnadspolicydokument fastställda av kommunstyrelsen den 3 april 2006 (§ 58) respektive 25 mars 2013 (§ 75) ska upphöra att gälla när kommunstyrelsens beslut att anta dessa riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning är justerat.

- - -