



INFORMATIONSMATERIAL

Mer om gatukostnader

Exploateringsenheten Nacka, augusti 2020

Bilaga 5 till granskningshandlingarna för gatukostnadsutredning Mjölkudden-Galärvägen

Innehållsförteckning

1	Introduktion.....	3
1.1	Uttag av gatukostnadsersättning	3
1.2	Gatukostnadsutredningen och kommunikationen med fastighetsägare	3
1.3	Kommunens arbete med gatukostnader	4
2	Fördelningsområde	5
2.1	Inledning.....	5
2.2	Hur avgränsas fördelningsområdet?	5
3	Kostnadsunderlag.....	6
3.1	Inledning.....	6
3.2	Vad ingår i kostnadsunderlaget?	6
3.2.1	Jämkning.....	7
3.2.2	Entreprenadindex för uppräknig av gatukostnadstak	7
3.2.3	Fördelning av kostnader mellan gata och VA.....	9
4	Fördelningsgrund	10
4.1	Inledning.....	10
4.2	Kategorisering	10
4.2.1	Kostnadsberäkning per fastighet	11

I Introduktion

I.1 Uttag av gatukostnadsersättning

Kommunen har i samband med en detaljplans genomförande där kommunen är huvudman för allmänna platser vissa skyldigheter. Bland annat ska kommunen ordna med gator, andra allmänna platser och anordningar som stadigvarande behövs för gatans eller anläggningens bestånd, drift eller brukande. För att finansiera dessa åtgärder, beslutar kommunen att berörda fastighetsägare ska betala så kallad gatukostnadsersättning. När kommunen fattar beslut om gatukostnadsersättning, beaktar kommunen äganderättskyddet och egendomsskyddet.

Kommunens skyldigheter samt möjlighet att besluta om gatukostnadsersättning anges i plan- och bygglagen (förkortad PBL). Kommunen fördelar normalt gatue- och anläggningskostnader områdesvis, enligt huvudregeln i PBL. Kostnaderna ska fördelas skäligt och rättvist mellan berörda fastigheter. Av gatukostnadsutredningen framgår vilka fastigheter som ska vara med och betala gatukostnadsersättning, vilka kostnaderna är och hur fördelningen ska gå till.

I Nacka kommuns riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning (2016-04-04, § 128) beskrivs de övergripande principerna för arbetet med gatukostnadsutredningar. De specifika principer som gäller för uttaget av gatukostnadsersättning i ett specifikt projekt, redogörs för i en gatukostnadsutredning.

Det som beskrivits ovan regleras i 6 kap. 18, 24 och 25 §§ PBL.

I.2 Gatukostnadsutredningen och kommunikationen med fastighetsägare

Ett syfte med gatukostnadsutredningen är att informera sakägare och andra berörda om faktorer som påverkar storleken på den gatukostnadsersättning som fastighetsägare ska betala. Ett annat syfte är att inhämta synpunkter från sakägare och andra.

Fastighetsägare och andra har möjlighet att samråda med kommunen om gatukostnadsutredningens innehåll innan kommunen fattar sitt beslut om uttag av gatukostnadsersättning. Efter samrådet redovisas och kommenteras inkomna synpunkter i en samrådsredogörelse. Därefter har fastighetsägare och andra möjlighet att granska förslaget tillsammans med samrådsredogörelsen. Under granskningstiden kan ytterligare synpunkter lämnas. Dessa sammanställs i ett granskningsutlåtande. Gatukostnadsutredningen utgör tillsammans med samrådsredogörelsen och granskningsutlåtandet underlag för kommunens beslut.

De lagregler som styr hantering som beskrivits ovan finns i 6 kap. 28 och 29 §§ PBL.

I.3 Kommunens arbete med gatukostnader

Nacka kommun har tagit ut ersättning för gatubyggnadskostnader sedan 1960–70-talet. Kommunfullmäktige tog på 1980-talet beslut om att kommunen ska ta ut gatukostnadsersättning inför den äldre plan- och bygglagens ikraftträdande. I samband med detta delegerades ansvaret för gatukostnadsfrågor till kommunstyrelsen. Fram till 2005 tog Kommunstyrelsen ställning till frågan om gatukostnadsersättning i varje enskilt projekt. Den 3 april 2006 (§ 58) fastställde kommunstyrelsen en gatukostnadspolicy, som reviderades den 25 mars 2013 (§ 75). Den 4 april 2016 (§ 128) beslutade kommunstyrelsen att anta riktlinjer för uttag av gatukostnadsersättning som ersätter tidigare gatukostnadspolicys.

Arbetet med uttag av gatukostnadsersättning är många gånger komplext och innehåller ofta flertalet svåra avvägningar. Ett uttag av gatukostnadsersättning innebär att fastighetsägare ska påföras en kostnad som står i proportion till den nytta fastighetsägaren anses ha av gatu- och anläggningsarbeten. Inte sällan uppkommer diskussioner om kommunens nyttobedömning mellan fastighetsägare och kommunen och om hur kommunens uttag av gatukostnadsersättning förhåller sig till äganderättsskyddet i regeringsformen och egendomsskyddet i Europakonventionen.

2 Fördelningsområde

2.1 Inledning

Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som ska dela på gatu- och anläggningskostnaderna. Oftast sammanfaller fördelningsområdet med detaljplanens gränser. Om fastigheter som ligger utanför detaljplanen eller i en annan detaljplan har nytta av arbetena, kan också dessa omfattas av fördelningsområdet.

För mer information om hur ett fördelningsområde bestäms, se lagregeln i 6 kap. 24 § tredje stycket PBL.

2.2 Hur avgränsas fördelningsområdet?

Fördelningsområdet följer oftast detaljplanegräns, men kan också utgöra ett självständigt avgränsat område. Fördelningsgrunden anpassas efter vilka fastigheter och anläggningar som ingår i fördelningsområdet. Vissa fastigheter i angränsande områden har delvis nytta av de åtgärder som utförs och på motsvarande sätt har fastigheterna inom fördelningsområdet delvis nytta av åtgärder som utförs inom ett annat område. Varje delplaneområde ska bära sina egna kostnader när de investeringar som görs framför allt avser förbättringar av lokalgator.

De investeringar som görs kan även avse till exempel lekparkar och enklare strandpromenader. Eftersom fastighetsägarna endast ska stå kostnaderna för den standard som krävs för områdets egna behov kan full kostnadstäckning endast uppnås om fördelningsområdet görs så stort att alla som har behov eller nytta av anläggningen ingår, något som ofta är praktiskt omöjligt. När ett område består av delprojekt som pågår samtidigt, kommer åtgärder genomföras inom alla ingående delprojekt, men som hela området har nytta av. Istället för att en fastighet ingår i flera gatukostnadsutredningar och betalar gatukostnadsersättning flera gånger, ingår fastigheterna i en gatukostnadsutredning. Om de åtgärder inom vardera projekt som är till nytta för hela området är jämförbara behöver inget uttag mellan delområdena ske. Vid val av avgränsning av fördelningsområdet prioriterar kommunen samordning med detaljplanprocessen.

3 Kostnadsunderlag

3.1 Inledning

Nacka kommunen baserar sitt uttag av gatukostnadsersättning på beräkningar i förstudie/projektering. Den kostnadsnivå som räknats fram och anges vid granskningen av gatukostnadsutredningen gäller som kostnadstak. Kostnadstaket kan behöva justeras för kostnadsförändringar över tid. Om de faktiska kostnaderna blir lägre än kostnadstaket betalar fastighetsägare det lägre beloppet.

Den lagregel som anger grunderna för omfattningen av en fastighetsägares betalningsskyldighet finns i 6 kap. 27 § PBL.

3.2 Vad ingår i kostnadsunderlaget?

I kostnadsunderlaget ingår samtliga kostnader som uppstått för att färdigställa det arbete som behövts. Kostnader för utredning, arbete och material för utbyggnad av gata, andra allmänna anläggningar och anordningar ingår. Med allmänna anläggningar menas förutom gata även sådant som gångbanor och parker. Med andra anordningar menas sådant som behövs för gatan eller anläggningen, såsom skyddsräcken eller gatubelysning.

Kommunen har rätt att genom markinlösen få äganderätt till mark som ska bli allmän platsmark eller genom släntintrång införa begränsningar i markanvändningen på privata fastigheter för att kunna genomföra detaljplanen. De kostnader som uppstår för att ersätta fastighetsägare för markinlösen eller släntintrång ingår i kostnadsunderlaget. Likaså de förrättningskostnader som uppstår.

Dessutom ingår externa och interna administrationskostnader i kostnadsunderlaget. Exempel på externa kostnader är kostnader för annonsering, porto eller externt konsultarbete. De interna kostnaderna kan i stället avse tid som handläggarna ägnar åt att gatuarbetena eller arbetena med andra allmänna platser ska planeras och genomföras.

Observera att kostnader som hänför sig till utbyggnad av vatten- och avloppsledningar inte ingår i kostnadsunderlaget. Dessa kostnader finansieras genom anslutningsavgift enligt taxa när VA-ledningarna är utbyggda och respektive fastighet ska inkopplas på ledningsnätet.

De lagregler som styr de kostnader som fastighetsägare ska stå för finns i 6 kap. 24, 25 och 33 §§ PBL.

3.2.1 Jämkning

De kostnader som räknats fram och som ska fördelas på fastighetsägare inom fördelningsområdet, ska under vissa förutsättningar jämkas. Att kostnaderna ska jämkas innebär att hela eller delar av kostnaderna ska efterges. Den del av kostnaderna som jämkas, finansieras då på annat sätt.

Arbete med gator och anläggningar ska utgå från ett områdes behov. Gator och andra anläggningar ska utföras ändamålsenligt och enligt ortens sed. Även om detta iakttas och kostnaderna generellt sett blir oskäligt höga, exempelvis på grund av områdets topografi, sker jämkning.

Vid en högre standard än vad som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för berörda fastigheter jämkas också kostnaderna. Det kan exempelvis gälla om tillåten exploateringsgrad mellan berörda fastigheter varierar. Att en fastighet inte är bebyggd i enlighet med detaljplanen och därför inte har full nytta av en anläggning, innebär inte att jämkning ska ske.

Ibland kan kommunen välja en standard på anläggningar som går utöver ett områdes behov men som ryms inom den användning som är tillåten för berörda fastigheter. Som exempel kan nämnas utbyggnaden av en bussgata i ett förnyelseområde. I dessa fall bör inte fastigheterna i området belastas med kostnaden för "buss-funktionen" i gatan.

Om kostnaden avser en anläggning som bedöms vara till nytta för många fler än de som omfattas av fördelningsområdet, kan kostnaderna under vissa förutsättningar jämkas. Jämkningsen sker helt eller delvist. Exempel på denna typ av anläggningar är strandpromenader, ångbåtsbryggor och friluftsbadplatser.

3.2.2 Entreprenadindex för uppräkningsindex av gatukostnadstak

I de gatukostnadsutredningar som har ett gatukostnadstak ska en indexjustering av fördelningsområdets totalbelopp göras enligt kommunstyrelsens beslut den 17 september 2012 (§ 245). Indexjusteringen ska ske för tidsperioden från kommunstyrelsens beslut om granskning av gatukostnadsutredningen för det aktuella fördelningsområdet fram till tilldelningsbeslut för entreprenör. För aktuellt index, se www.entreprenadindex.se. Fördelningen av Entreprenadindex med januari 2011 som bas ska se ut på följande sätt:

Entreprenadindex 200 vägentreprenader

Fördelning

Grupp 211 Jord- och bergterrassering m.m 30 %

Grupp 231 Överbyggnad m.m. 40 %

Grupp 241 Asfaltsbeläggningar, vägar 30 %

På Entreprenadindex hemsida finns en beskrivning på hur indexuträkning görs.

Exempelberäkning

1. Beslut om granskning av gatukostnadsutredning (kostnadstaket fastställs):
december 2011
2. Tilldelningsbeslut av entreprenör (kostnaden för åtgärderna fastställs):
maj 2016
3. Entreprenadindex för de olika grupperna och datumen sammanställs:

Index	Andel	Entreprenadindex	
		2011 dec	2016 maj
Grupp 211 Jord- och bergterrassering m.m	0,3	103,2	107,9
Grupp 231 Överbyggnad m.m.	0,4	102,7	108,9
Grupp 241 Asfaltsbeläggningar, vägar	0,3	114,4	80,5

4. Procentuell förändring för vardera grupp beräknas genom att dividera index för maj 2016 med index för december 2011, exempel Grupp 211:
% ökning = $107,9/103,2 = 1,04554 = 4,55 \%$
5. Den procentuella förändringen för vardera grupp viktas med andelen, exempel Grupp 211:
% andel = $1,04554 * 0,3 = 0,31366$
6. De andelsviktade indexförändringarna läggs samman:
Sammanlagd indexjustering = $0,314 + 0,424 + 0,211 = 0,949 = 95 \%$

Index	Andel	Entreprenadindex			% andel
		2011 dec	2016 maj	% ökning	
Grupp 211	0,3	103,2	107,9	1,04554	0,31366
Grupp 231	0,4	102,7	108,9	1,06037	0,42415
Grupp 241	0,3	114,4	80,5	0,70367	0,21110
Sammanlagd indexjustering					0,94891

Mellan december 2011 och maj 2016 har alltså valt index sjunkit med 5% vilket innebär att gatukostnadstaket sänks med 5%.

3.2.3 Fördelning av kostnader mellan gata och VA

Kostnader som hänför sig till utbyggnad av vatten- och avloppsledningar inte ingår i kostnadsunderlaget och därmed inte i gatukostnaderna. Att förlägga VA-ledningar i vägområdet ställer normalt inte högre krav på gatan än vad som hade gjorts annars. VA-kollektivet bekostar sin del av utbyggnaden, det vill säga VA-anläggningen, och tar del av kostnaderna för den del av vägutbyggnaden som är nödvändig för VA-anläggningen.

Vid samordnad schakt och återfyllnad för gator och allmänna VA-ledningar tillförs gatukostnadskollektivet del av den samordningsvinst som uppstår, i enlighet med dåvarande tekniska nämndens beslut den 25 maj 2004, §35. Samordningsvinsten beräknas för en normalsektion och dras av från kostnaderna för gata i kostnadskalkylen.

4 Fördelningsgrund

4.1 Inledning

En fastighet ska bära kostnader för gatu- och anläggningsarbeten efter vilken nytta fastigheten kan anses ha. Den nytta en fastighet anses ha beror på typ av anläggning och fastighetens karaktär. Fastigheter som ingår i ett fördelningsområde är ofta av olika karaktär och har därför olika stor nytta av gatu- och anläggningsarbeten. Olikheterna medför att fördelningsgrunderna behöver variera för att en differentiering ska ske. Behovet av differentiering är ofta störst i förtätningsområden.

Nacka kommun använder sig av andelstal eller motsvarande för fördelningen av kostnaderna. Förhållandena vid tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplanearbete avgör vilket andelstal eller motsvarande en fastighet tilldelas.

Lagregeln om fördelningsgrund finns i 6 kap. 24 § tredje stycket PBL.

4.2 Kategorisering

Vanligtvis kategoriseras fastigheterna inom fördelningsområdet i fastighetstyper. Kategorierna anpassas efter förutsättningarna i projektet, men följande kategorier är vanligt förekommande:

- Befintlig fastighet, bebyggd, befintlig byggrätt 150 kvm – ”Permanenthushus”, andelstal 0,6
- Befintlig fastighet, bebyggd, befintlig byggrätt 75 kvm – ”Fritidshus”, andelstal 0,8
- Befintlig fastighet, obebyggd, andelstal 1,0
- Tillkommande fastighet, fastighet med möjlig nyavstyckning, andelstal 2,0

Typiskt sett anses befintliga fastigheter ha mindre nytta än fastigheter som efter gatu- och anläggningsarbetena kan delas enligt detaljplanen. Detta eftersom befintliga fastigheters tillåtna användning inte alltid förändras genom en förtätning. Dessutom får fastigheterna som delas utnyttjas för ytterligare bebyggelse. Hänsyn ska också tas till i vilken utsträckning befintliga fastigheter belastats med tidigare gatu- och anläggningskostnader. Att fastigheters tillåtna användning förändras i olika stor utsträckning kan också motivera att en fastighet med fritidsändamål men som medges rätt att användas för permanentboende anses ha större nytta vid en förtätning än en fastighet som redan får användas för permanentboende.

Vid kategoriseringen av fastigheterna och för att avgöra fastighetstyp är utgångspunkten vanligtvis planbestämmelser och beviljade bygglov vid tidpunkten för antaget start-PM för projektet. Tillkommande byggrätter, till exempel möjlighet att stycka en fastighet, bedöms utifrån den nya detaljplanens bestämmelser.

4.2.1 Kostnadsberäkning per fastighet

Kostnadsberäkningen görs på följande sätt:

$$\text{Gatukostnadsersättning} = \frac{\text{Totalt kostnadsunderlag}}{\text{Summa andelstal}} \times \text{Andelstal}$$

En exempelberäkning. Det totala kostnadsunderlaget uppgår till 50 000 000 kronor, summan av andelstalen för alla fastigheter inom fördelningsområdet är 300 och andelstalet för aktuell fastighet är 0,6. Då ser beräkningen ut som följer:

$$100\ 000 = \frac{50\ 000\ 000}{300} \times 0,6$$

Gatukostnadsersättningen beror dels på totalkostnaden, dels på summan av andelstalen och dels på det egna andelstalet. Att en annan kategori får ett annat andelstal påverkar alltså även den egna gatukostnadsersättningen eftersom summan av andelstalen förändras. Exempel: Summan av andelstalet minskar till 250.

$$120\ 000 = \frac{50\ 000\ 000}{250} \times 0,6$$

För de kategorier som gatukostnadsersättningen beräknas utifrån byggrätten i planförslaget (BTA), ser beräkningen ut på följande sätt:

$$\text{Gatukostnadsersättning} = \frac{\text{Totalt kostnadsunderlag}}{\text{Summa andelstal}} \times \frac{\text{Andelstal} \times \text{BTA}}{100}$$

Öppenhet och mångfald

*Vi har förtroende och respekt för människors kunskap
och egna förmåga - samt för deras vilja att ta ansvar*

