



GATUKOSTNADSPOLICY

Fastställt av kommunstyrelsen 25/3 2013, § 75.

Gäller för antaganden av principer för gatukostnader från och med 26/3 2013.

SAMMANFATTNING

Gatukostnadspolicyn innehåller grundprinciper som utgångspunkt för samråd med fastighetsägarna avseende kostnadsunderlaget, fördelningsområdets avgränsning och fördelningsgrunden, samt vilka betalningsvillkor som ska erbjudas fastighetsägarna. Arbetet med gatukostnadsutredningar ska samordnas med detaljplanarbetet i förnyelseområden.

En gatukostnadspolicy togs fram i början av 2006 och fastställdes av kommunstyrelsen 2006-04-03, § 58. Policyn är dock i behov av en uppdatering då en ny Plan- och Bygglag trädde i kraft i maj 2011 med smärre förändringar avseende gatukostnader jämfört med den äldre Plan- och Bygglagen. Dessutom har ett beslut gällande indexjustering av gatukostnader fattats av kommunstyrelsen (KS 2012-09-17, § 245) och detta beslut behöver kompletteras till den gällande gatukostnadspolicyn. Vidare har förslag till nya rutiner gällande gatukostnader arbetats fram inom kommunen och dessa bör också redovisas i policyn.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

I	HANTERING OCH LAGSTÖD	4
1.1	BAKGRUND	4
1.2	LAGSTÖD, TERMINOLOGI	4
1.3	KOMMUNAL HANTERING OCH BESLUT	5
1.4	KOMMUNIKATION	5
1.5	NYA BESTÄMMELSER	6
2	GATUKOSTNADSUNDERLAG	7
2.1	ÖVERGRIPANDE PRINCIPER	7
2.2	FÖRDELNINGSGRUND, ANDELSTAL	7
2.3	STANDARD	8
2.4	JÄMKNING	8
2.5	GATUKOSTNADSTAK	9
2.6	KOMMUNAL ADMINISTRATION	10
2.7	MARKLÖSENKOSTNADER	10
3	BETALNING	11
3.1	BETALNING AV GATUKOSTNADSERSÄTTNING	11
3.2	BETALNINGSVILLKOR	11

I HANTERING OCH LAGSTÖD

I.1 BAKGRUND

Kommunstyrelsen antog i december 2005 nya principer vid uttag av gatukostnadsersättningar i förnyelseområden med kommunalt huvudmannaskap för vägar och allmän platsmark. Syftet var en rättvis kostnadsfördelning mellan fastighetsägare och skattebetalare, större tydlighet och förutsägbarhet avseende kostnader samt generösare anståndsregler för betalning.

Exploateringsenheten tog 2006 fram ett förslag till samlat policydokument för kommunens principer vid genomförande av utbyggnad av väg och park och uttag av gatukostnadsersättningar samt regler för avbetalning respektive anstånd med betalning avseende gatukostnadsersättning. Förslaget till gatukostnadspolicy antogs av kommunstyrelsen i april samma år.

Den 2 maj 2011 trädde en ny Plan- och Bygglag i kraft med smärre förändringar avseende gatukostnader jämfört med den äldre Plan- och Bygglagen. I och med detta uppstod ett behov av att uppdatera kommunens gatukostnadspolicy för att informationen skulle stämma överens med lagens nya paragrafer och upplägg.

I gatukostnadspolicyn från 2006 beskrivs att gatukostnadstaket, som anges i samband med kommunstyrelsens beslut om gatukostnader, ska justeras för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden. För att förtydliga hur denna justering ska gå till fattade kommunstyrelsen i september 2012 ett separat beslut om indexjustering av gatukostnader. Innebörden av beslutet är viktigt att förmedla i kommunens gatukostnadspolicy och är ytterligare en anledning till att uppdatera den tidigare beslutade policyn.

Under 2011 och 2012 har exploateringsenheten arbetat fram förslag till nya rutiner gällande gatukostnader som också påverkar gatukostnadspolicyn. Rutinerna redovisas löpande i detta förslag till ny gatukostnadspolicy.

I.2 LAGSTÖD, TERMINOLOGI

Nacka kommun tillämpar områdesvis fördelning av gatukostnader enligt Plan- och Bygglagens 6 kap 24 §:

”Om kommunen i egenskap av huvudman har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata eller annan allmän plats eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose ett områdes behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser, får kommunen besluta att ägarna till fastigheterna i området ska betala kostnaderna för sådana åtgärder. Kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt. Kommunen ska besluta om avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen, vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för fördelningen.”

Den ersättning som fastighetsägarna ska betala kallas gatukostnadsersättning.

1.3 KOMMUNAL HANTERING OCH BESLUT

När kommunen är eller avses bli huvudman för allmän plats m m. beslutar kommunstyrelsen enligt reglemente i frågor som rör gatukostnadsersättningar. Att ta fram en gatukostnadsutredning ingår i stadsbyggnadsprocessen och löper parallellt med detaljplaneskedet. I en gatukostnadsutredning beskriver kommunen anläggningarna på allmän platsmark, redovisar uppskattade kostnader, bestämmer avgränsningen av det område inom vilket gatukostnaderna ska fördelas samt föreslår hur kommunens kostnader för byggande av vägar och parker, markförvärv, intrångsersättningar m.m. ska fördelas mellan fastigheterna.

Under detaljplanearbetet påbörjas normalt processen med samråd om gatukostnadsersättningar samtidigt med samrådet om detaljplanen. Avsikten är att berörda fastighetsägare så tidigt som möjligt under detaljplaneprocessen ska få kännedom om detaljplanens praktiska och ekonomiska konsekvenser. För att kunna påbörja samrådet behövs ett beslut som fattas av exploateringschefen på delegation från kommunstyrelsen. Hur samrådet genomförts, vilka synpunkter som inkommit under samrådet med kommunens kommentarer till dessa och vad som i övrigt framkommit under samrådet redovisas i en samrådsredogörelse som ingår som en separat del i gatukostnadsutredningen.

Med utgångspunkt från de under samrådet inkomna synpunkterna revideras gatukostnadsutredningen och förslaget till grunder för fördelning av gatukostnaderna. Därefter beslutar kommunstyrelsen om granskning av gatukostnadsutredningen (tidigare benämnt utställning enligt äldre Plan- och Bygglagen). En kungörelse om granskning anslås på kommunens anslagstavla, annonseras i både lokal och rikstäckande dagspress samt skickas till berörda fastighetsägare. När granskningstiden gått ut sammanställs inkomna synpunkter och därefter upprättas ett slutligt förslag till grunder för uttag av gatukostnadsersättningar som sedan antas av kommunstyrelsen. Grunderna för skyldigheten att betala gatukostnadsersättning kan överklagas genom så kallad laglighetsprövning till domstol. Kommunstyrelsens övergripande beslut om gatukostnader kan prövas av Mark- och Miljödomstolen vid tvist.

När gatuutbyggnaden är klar och de allmänna anläggningarna kan användas för sitt ändamål verkställer exploateringsenheten kommunstyrelsens beslut. I verkställigheten ingår att slutgiltigt klassificera varje fastighet, att räkna ut vad var och en ska betala samt att genomföra debiteringen. Inför debiteringen indexjusteras gatukostnaderna enligt kommunstyrelsens beslut (KS 2012-09-17, § 245).

1.4 KOMMUNIKATION

Dialogen med fastighetsägarna är central i detaljplane- och gatukostnadsarbetet. Kommunikationen med fastighetsägarna säkerställs genom att:

- generell information om gatukostnader skickas till samtliga berörda fastighetsägare och även finns tillgänglig på kommunens hemsida.
- dialog- och samrådsmöten med fastighetsägarna samt diskussion i referensgrupper drivs gemensamt för detaljplan och gatukostnader.

- i ett tidigt skede redovisa behov av intrång i form av markinlösen eller släntanpassningar på privata fastigheter.
- tillräckligt tekniskt underlag finns inför plan- och gatukostnadssamrådet för att belysa behovet av vägförbättringar. Det ska också finnas en målbild och ett tillräckligt genomarbetat förslag till utformning av gator och parker för att kunna belysa de praktiska och ekonomiska konsekvenserna. Materialet ska vara utformat på ett sådant sätt att det är lätt att förstå för alla berörda.
- förslag till gatukostnader kan utformas med olika alternativ.
- förslag till gatukostnader hålls tillgängligt för synpunkter på samma sätt som detaljplaneförslag; på bibliotek etc och via kommunens hemsida. Plan- respektive gatukostnadsinformationen samordnas i alla delar där det är möjligt.
- om gatukostnadsutredningen försenas bör planprocessen i övrigt bromsas upp, så att samråd och granskning av gatukostnadsutredningen samordnas med motsvarande åtgärder för detaljplaneförslaget. Därmed blir det möjligt att justera planförslaget om gatukostnadsutredningen skulle visa att så är befogat.

1.5 NYA BESTÄMMELSER

I Nacka kommun har historiskt sett tillämpningen för uttag av gatukostnader inneburit att de boende i förnyelseområden med kommunalt huvudmannskap fått betala de faktiska kostnaderna för kommunens vägutbyggnad. I och med den gatukostnadspolicy som togs fram 2006 ändrades detta till att den kostnadsnivå som angavs i utställningen (granskningen enligt nya Plan- och Bygglagen) av gatukostnadsutredningen skulle gälla som kostnadstak, vilket innebar att kommunen skulle subventionera den faktiska kostnaden om den översteg den uppskattade. I den nya gatukostnadspolicyn presenteras ett antal ändringar och tillägg jämfört med den tidigare policyn, varav de främsta är följande:

- Den uppskattade kostnaden för utbyggnad av gata och park i ett förnyelseområde ska kunna anges som totalt gatukostnadstak eller som tak per andelstal. Val av alternativ motiveras i respektive gatukostnadsutredning.
- Vid debiteringen av gatukostnadsersättningar ska takbeloppet (antingen det totala takbeloppet eller takbeloppen per andelstal) indexjusteras med entreprenadindex enligt beslut från kommunstyrelsen (KS 2012-09-17, § 245).
- För fastighet med möjlig nyavstyckning debiteras den styckningsbara delen först när fastighetsbildning skett, dock inom 10 år efter att betalningsskyldighet enligt PBL 6 kap, 34 § inträtt.

Beslut om att indexjustering av takbelopp ska ske togs av kommunstyrelsen i september 2012 och detta beslut gäller för samtliga förnyelseområden med ännu icke debiterade gatukostnadsutredningar som tagits fram enligt äldre eller nya Plan- och Bygglagen. Övriga gatukostnadsprinciper som skiljer sig från den tidigare gatukostnadspolicyn gäller fullt ut för de gatukostnadsutredningar som ställs ut för granskning efter datumet för kommunstyrelsens godkännande av den nya gatukostnadspolicyn.

2 GATUKOSTNADSUNDERLAG

2.1 ÖVERGRIPANDE PRINCIPER

Kommunens övergripande gatukostnadsprinciper innebär att:

- berörda fastighetsägare bär kostnaden för de investeringar som behövs för att uppfylla detaljplanens lägsta godtagbara krav så området kan fungera för permanent boende vad avser framkomlighet, bärighet, trafiksäkerhet och tillgänglighet samt lekmiljö och parkstandard i övrigt – allt i vad som utgår från områdets egna behov.
- kommunen bär hela eller delar av investeringskostnaderna för de parkanläggningar som bedöms vara till nytta för många fler än de som bor i just detaljplaneområdet. Här kan avses viktigare strandpromenad, ångbåtsbrygga, friluftsbad etc.
- kommunen bär om så är motiverat investeringskostnaderna för eventuell extrastandard så att väg, som har karaktären av ”huvudväg” kan fungera som detta och klara trafikuppgift, som är klart större än att försörja området lokalt för boende och verksamhetsutövare.
- den uppskattade totalkostnaden för utbyggnad av gata och park som anges vid granskningen av gatukostnader ska gälla som gatukostnadstak. I de fall det är motiverat ska istället en uppskattad kostnad per respektive andelstal gälla som tak. I samband med debiteringen av gatukostnadsersättningar ska takbeloppet (antingen det totala takbeloppet eller takbeloppen per andelstal) indexjusteras med entreprenadindex enligt beslut från kommunstyrelsen (KS 2012-09-17, § 245). Enligt beslutet ska indexjusteringen ske för tidsperioden från kommunstyrelsens beslut om granskning av gatukostnadsutredningen (tidigare beslut om utställning i äldre Plan- och Bygglagen) för det aktuella förnyelseområdet fram till tidpunkten för tilldelningsbeslut för entreprenör.
- en utvecklad dialog med och insyn för berörda fastighetsägare kring val av standardnivåer och övriga faktorer, som påverkar nivån på gatukostnadsersättningarna, ska ingå som en naturlig del i processen.

2.2 FÖRDELNINGSGRUND, ANDELSTAL

Vilka fastigheter som ska vara med och dela på gatukostnaderna avgränsas till ett särskilt fördelningsområde. Fördelningsområden är av olika karaktär och innehåller olika svårigheter och fördelningsgrunderna kan därför behöva variera. Det bör dock finnas ett gemensamt grundkoncept som utgångspunkt för dialog med fastighetsägarna. Fördelningsområdet sammanfaller oftast med området för

aktuell detaljplan, men andra avgränsningar kan förekomma om det är motiverat med hänsyn till vilka fastigheter som har nytta av anläggningarna.

Kostnadsunderlaget fördelas mellan de berörda fastigheterna i första hand med hjälp av andelstal. I fördelningsområden med stor differens mellan tomtstorlekarna kan det vara lämpligt att en viss del av kostnadsunderlaget även fördelas med tomtytan som grund. En särskild fördelningsgrund för parkanläggningar kan även användas om det är motiverat.

Kommunen tillämpar i grunden följande fastighetstyper och andelstal:

- Befintlig fastighet bebyggd med permanenthus, andelstal 0,6
- Befintlig fastighet bebyggd med fritidshus, andelstal 0,8
- Befintlig fastighet som är obebyggd, andelstal 1,0
- Möjlig nyavstyckning, andelstal 2,0

Utöver dessa kan andra andelstal förekomma och dessa motiveras då i respektive gatukostnadsutredning.

Huvudregeln är att beviljat bygglov vid tidpunkten för beslut om start-PM ska vara avgörande för vilket andelstal en fastighet åsätts, förutom för obebyggd tomt där fastighetens taxering vid beslut om start-PM istället är avgörande. Möjlighet till avstyckning bedöms utifrån detaljplanens bestämmelser.

2.3 STANDARD

Enligt första punkten av de övergripande principerna som anges ovan ska berörda fastighetsägare bära kostnaden för de investeringar som behövs för att uppfylla detaljplanens lägsta godtagbara krav. Valet av gatustandard diskuteras i detaljplaneskedet och beskrivs i detaljplanen, även om det oftast finns alternativa sätt att genomföra gatuutbyggnaden inom detaljplanebestämmelsernas ram. Att i samråd med fastighetsägare komma fram till en gemensam syn på befintlig och blivande vägstandard och hur genomförandet ska gå till är en viktig del av planarbetet. Val av vägstandard ska följa riktlinjerna för gatustandard i Nacka kommun som finns på kommunens hemsida:

http://www.nacka.se/underwebbar/teknisk_handbok/proj/Sidor/BilagaV.aspx

2.4 JÄMKNING

I de fall kommunen väljer en högre standard på parkanläggningar eller huvudgator utifrån ett behov som går utöver fördelningsområdets egna behov ska kostnadsunderlaget jämkas. Denna princip följer Plan- och Bygglagens 6 kap 33 § punkt 2. ”En fastighetsägares betalningsskyldighet enligt 24 eller 25 § ska jämkas, om den eller de åtgärder som kostnaden avser har en omfattning eller ett utförande som går utöver det som kan anses normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för fastigheten”.

Detta innebär att full kostnadstäckning endast kan uppnås om fördelningsområdet görs så stort att alla som har behov eller nytta av anläggningen ingår, något som ofta är praktiskt omöjligt. Den del av anläggningen som motsvarar områdets behov kan ingå i kostnadsunderlaget medan överskjutande del måste finansieras på annat sätt. De principer som beslutats av kommunstyrelsen exemplifieras med parkanläggningar såsom strandpromenad, ångbåtsbrygga, friluftsbad etc, samt huvudvägar med en standard som överskrider områdets egna behov.

2.5 GATUKOSTNADSTAK

Plan- och Bygglagen ger i 6 kap 27 § kommunen möjligheten att antingen lägga faktiska eller beräknade kostnader till grund för bestämmandet av omfattningen för den enskilde fastighetsägarens betalningsskyldighet. I Nacka grundas uttaget av gatukostnader på den faktiska kostnaden men med tillämpningen att den kostnadsnivå som anges i granskningen av gatukostnadsutredningen ska gälla som kostnadstak. Taket anges antingen som ett totalt takbelopp för hela fördelningsområdet eller som takbelopp per respektive andelstal och ska endast justeras enligt kommunstyrelsens beslut om indexjustering (KS 2012-09-17, § 245) i samband med debiteringen av gatukostnadsersättningarna.

Gatukostnadstaket avser en uppskattad kostnad för utbyggnaden. För att säkerställa kvalitén på kalkylerna ska en förstudie göras inför samrådet som lämpligen följs upp med en noggrannare detaljprojektering inför granskningen.

Takprincipen får betydelse om exempelvis:

- den faktiska kostnaden för vägentreprenaden blir högre än kalkylerat. Kommunen (skattekollektivet) får då stå för extrakostnaden. Om den faktiska kostnaden däremot blir lägre än kalkylerat blir det billigare för fastighetsägarna.
- förändringar i vägutformningen sker efter granskningen, exempelvis att mer omfattande vägombyggnader krävs, en annan belysningsstandard väljs, nya anläggningar tillkommer. En ny granskning av gatukostnader krävs om fastighetsägarna ska betala detta, annars står kommunen för extrakostnaden. Alternativt kan i gatukostnadsbeslutet slås fast att standardförändringar kan beslutas i efterhand om det finns stöd hos fastighetsägarna för detta, och att dessa förändringar ligger utanför takbeloppet och alltså ska bekostas av fastighetsägarna. På motsvarande sätt kan man välja att hantera eventuella alternativ med mindre kostsamma lösningar.
- förändringar i planutformningen sker efter granskningen, exempelvis lägre eller högre exploateringsgrad. Exploateringsgraden, det vill säga tomtstorlek och möjlighet att bilda nya tomter, slås fast i detaljplanen och har en avgörande betydelse för gatukostnaderna. I de fall ett förfarande med totalt takbelopp valts innebär förändringar i planutformningen att kostnaden för de enskilda fastighetsägarna ökar respektive minskar, eftersom taket avser totalbeloppet.

2.6 KOMMUNAL ADMINISTRATION

I kostnadsunderlaget ingår förutom kostnaden för allmänna anläggningar även administrationskostnader. Förutom externa kostnader såsom annonsering, porto, tryck etc ingår även den tid som handläggarna eller externa konsulter ägnar åt förstudien, projekteringen och kalkylerna, att upprätta gatukostnadsutredningen, att samråda kring den samt att hantera den genom beslutsprocessen. Även den tid som läggs på olika tekniska utredningar kopplade till de allmänna anläggningarna samt själva utbyggnadsskedet med upphandling och hantering av den löpande entreprenaden ingår i administrationskostnaderna.

2.7 MARKLÖSENKOSTNADER

Enligt gällande lagstiftning har kommunen 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 gällande detaljplaner. Fastighetsägare som tvingas avstå mark eller byggnad eller får sin markanvändning begränsad ersätts för värdeminskningen av fastigheten enligt särskilda ersättningsregler.

De kostnader som är förenliga med markinlösen eller släntintrång ingår i gatukostnadsunderlaget och fördelas mellan fastighetsägarna och kommunen beroende på hur stor del av kostnaderna som förorsakats av fördelingsområdets behov. I de fall kommunen valt en extrastandard för de allmänna anläggningarna ska kommunen stå för motsvarande del av marklösenkostnaderna.

3 BETALNING

3.1 BETALNING AV GATUKOSTNADSERSÄTTNING

Om kommunen beslutat att en fastighetsägare ska betala gatukostnadsersättning inträder betalningsskyldigheten när den anläggning som betalningen avser kan användas för sitt ändamål (PBL 6 kap, § 34). Det innebär att debitering kan göras så snart gatuutbyggnaden är klar och det går att köra på de nya vägarna. Kommunen har dock rätt att själv bestämma när i tiden debiteringen ska ske efter att betalningsskyldigheten enligt 34 § inträtt (PBL 6 kap, § 35).

För fastighet med möjlig nyavstyckning debiteras den styckningsbara delen först när fastighetsbildning skett, dock senast 10 år efter att betalningsskyldighet inträtt enligt stycket ovan.

Det är alltid den som äger fastigheten vid debiteringstillfället som är betalningsansvarig för gatukostnadsersättningen gentemot kommunen.

3.2 BETALNINGSVILLKOR

Plan- och bygglagen anger vilka övergripande betalningsvillkor kommunen kan tillämpa vid uttag av gatukostnader. Nacka kommun tillämpar reglerna på följande sätt:

- Fakturan ska normalt betalas inom 60 dagar efter fakturadatum. Under särskilda omständigheter ges förlängd betalningstid.
- Kortare anstånd med betalning kan efter en särskild prövning medges vid tillfälliga betalningssvårigheter. Under anståndstiden löper ränta med av Riksbanken angiven referensränta + 4 procentenheter.
- Vid varaktiga betalningssvårigheter hänvisar kommunen i första hand till lån hos kreditinstitut (banker m.m.) som då ger upplysningar om amorteringstider, ränta m.m. I andra hand kan, efter särskild prövning av kommunen, fastighetsägare få betala ersättningsbeloppet enligt plan- och bygglagens regler genom avbetalningar på upp till 10 år om ersättningsbeloppet är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter och om godtagbar säkerhet ställs. Ränta utgår med referensränta + 2 procentenheter. Om betalningsvillkoren ändå blir alltför betungande för fastighetsägaren skall villkoren jämkas (PBL 6 kap. 37§).
- Permanentboende i fastighet som, kopplat till gatukostnadsutredningen (läget när planarbetet börjar, d.v.s. vid tidpunkten för beslut om Start-PM eller motsvarande) är klassad som permanentbostad eller permanentbebodd fritidsfastighet, kan få anstånd i upp till 15 år att betala den del av

gatukostnadsersättningen som överstiger 2 prisbasbelopp för permanenthus resp. 3 basbelopp för permanentbebott fritidshus. Anståndet förutsätter att det är samma person som äger och bebor fastigheten kontinuerligt från tidpunkten för beslut om start-PM för detaljplan samt att fullgod säkerhet lämnas. Räkna betalas med Riksbankens referensränta + 1 procentenhet.

- Pensionärer kan efter en särskild prövning beviljas uppskjuten betalning av både ersättningsbeloppet och upplupen ränta (referensränta + 2 procentenheter) intill tidpunkten för skifte av fastighetsägare om godtagbar säkerhet ställs.

- Efter särskild prövning kan kommunen gå i borgen, såsom för egen skuld, för lån hos kreditinstitut på upp till 30 år för fastighetsägare som inte har möjlighet att på en gång betala gatukostnadsersättning under förutsättning att fastighetsägaren lämnat pantbrev eller motsvarande till kreditinstitutet som säkerhet för lånet och att fastighetsägaren ägde den berörda fastigheten då detaljplanen vann laga kraft samt fortsätter att äga fastigheten.

Samtliga ovan beskrivna alternativ för uppskjuten betalning upphör att gälla och gatukostnadsersättningen förfaller till omedelbar betalning om:

- bygglov avseende ny-, om-, eller tillbyggnad för bostadsändamål söks och beviljas
- försäljning eller annan form av överlåtelse av fastigheten sker
- avstyckning sker

Om beviljat anstånd upphört att gälla på grund av att bygglov söks och beviljats kan nytt anstånd beviljas om särskilda skäl föreligger.

Öppenhet och mångfald

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

