

Kommunstyrelsen

## Uttag av gatukostnadsersättning

*Motion den 13 november 2017 av Sidney Holm och Lisskulla Zayane (MP)*

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige fatta följande beslut.

Kommunfullmäktige avslår förslaget i motionen om att utreda möjligheten till en revidering av riktlinjerna av gatukostnadsersättning.

Motionen är med detta färdigbehandlad.

### Sammanfattning

Sidney Holm och Lisskulla Zayane (MP) har lämnat in en motion med förslag om att den som bygger fler bostäder på en fastighet borde betala mer i gatukostnadsersättning än den som enbart bygger en bostad och att det borde vara tillåtet att stycka av sin fastighet i efterhand om man också betalar gatukostnadsersättning i efterhand. Enligt motionen skulle pengarna kunna skiftas ut till övriga fastighetsägare inom fördelningsområdet. Exploateringsenheten Nacka har utrett förslagen i motionen. Enhetens slutsats är att förslagen inte har stöd av lagen och att uttag av gatukostnadsersättning fortsatt ska baseras på byggrätten och styckningsmöjligheterna i detaljplanen och inte vara beroende av om eller när byggrätten utnyttjas eller avstyckningar genomförs.

### Förslagen i motionen

Motionärerna önskar veta om byggandet av fem stycken bostäder ska kosta samma som för byggandet av en bostad och föreslår att kommunfullmäktige beslutar om att utreda möjligheten till en revidering av riktlinjerna för uttag av gatukostnadsersättning i enlighet med följande förslag:

1. När en fastighetsägare i efterhand väljer att bygga om ett enbostadshus till ett flerbostadshus, borde denne få betala extra gatukostnadsersättning för de tillkommande bostäderna, eftersom fler bostäder innebär fler bilar på de gemensamt bekostade gatorna. Dessa pengar kan i efterhand skiftas ut till ägarna av de

fastigheter som ursprungligen var med och betalade för utbyggnaden av gatunätet i området.

2. Enligt samma modell skulle man kunna tillåta en fastighetsägare att stycka av sin fastighet i efterhand om hen också betalar en gatukostnadsersättning i efterhand. Idag går det inte att stycka av fastigheter i efterhand eftersom kommunen inte har någon modell för att ta in gatukostnadsersättningar i efterhand.

## **Enhetens utredning och bedömning**

### **Gatukostnadsprocessen, inledning**

Uttag av gatukostnadsersättning regleras i 6 kap. 24-38 §§ plan- och bygglagen (2010:900). PBL. Vid uttag av gatukostnadsersättning följer kommunen även de riktlinjer som kommunstyrelsen beslutade om den 4 april 2016, § 128. Kommunen tar fram en gatukostnadsutredning som redogör för vilka fastigheter som ska dela på kostnaderna, vilka åtgärder som ska utföras och hur kostnaderna ska fördelas. Åtgärderna kostnadsbedöms och kommunstyrelsen beslutar om ett kostnadstak. Gatukostnadsutredningen tas fram parallellt med förslag till ny detaljplan. Planbestämmelserna formuleras och bestäms så att ett skäligt, rättvist och rättssäkert gatukostnadsuttag säkerställs. Kommunstyrelsen fattar sedan beslut om principer för uttag av gatukostnadsersättning. Till grund för principbeslutet ligger gatukostnadsutredningen.

I Nacka kommun sker uttag av gatukostnadsersättning i princip alltid områdesvis, vilket innebär att fastigheterna inom fördelningsområdet delas in i kategorier. Till grund för val av kategorier och bedömning av vilken kategori en fastighet tillhör ligger till exempel förhållanden vid tidpunkten för antagen startpromemoria och förslag till bestämmelser i den nya detaljplanen (till exempel fastighetstyp, fastighetsarea och bygg rätt), samt om fastigheten är befintlig eller tillkommande. Vanliga kategorier som har använts i kommunen är till exempel permanenthus, fritidshus och styckningslott. Eftersom de olika kategorierna har olika nytta av åtgärderna i kostnadsunderlaget tilldelas de olika kategorierna olika andelstal.

Vanligtvis beslutar kommunstyrelsen om principer för uttag av gatukostnadsersättning i samband med att kommunfullmäktige antar detaljplanen som gatukostnadsutredningen bygger på. I förnyelseområdena överklagas de antagna detaljplanerna i princip alltid. Utbyggnaden av de allmänna anläggningarna tar cirka ett till tre år och därefter kan gatukostnaderna faktureras. Det är inte onormalt att det dröjer upp emot fem år och ibland ännu längre från beslut om gatukostnadsuttag till att fakturering sker.

### **Antal bostäder per fastighet**

Kommunens arbetsätt innebär att när alla fastigheter för bostadsbebyggelse har fått samma planbestämmelser med avseende på antal bostäder och bygg rätt, så vägs inte antalet möjliga bostäder på en fastighet in vid fördelningen av gatukostnaderna. Även om antalet bostäder tidigare inte alltid har begränsats, har alla fastigheter inom området samma bygg rätt och samma möjlighet att tillskapa ytterligare bostäder.

I redan utbyggda områden är det inte möjligt att i efterhand ändra fattade och verkställda beslut om uttag av gatukostnadsersättning. I pågående detaljplanearbeten kommer antal bostäder per fastighet i förnyelseområdena att regleras. Det görs också en tydlig skillnad mellan fastigheter för småhusbebyggelse och fastigheter för flerbostadshus. De fastigheter som är för radhus eller flerbostadshus får andra planbestämmelser som reglerar byggrätten och som även används som grund när gatukostnaderna ska fördelas för dessa fastigheter.

### **Styckningslotter**

Vid planläggningen av ett förnyelseområde innebär kommunens nuvarande arbetssätt att en planmässig bedömning görs av vilka avstyckningar som är lämpliga att genomföra och en förtätningsgrad som är hållbar över tid föreslås. Om den nya detaljplanen möjliggör att en fastighet blir styckningsbar tilldelas styckningslotten ett andelstal i gatukostnadsutredningen. Har styckningen genomförts när gatukostnaderna faktureras ingår den nya fastigheten i faktureringen, annars faktureras gatukostnaderna när fastighetsbildningen genomförs. Efter tio år faktureras gatukostnader även för de styckningslotter i detaljplanen som ännu inte genomförts.

Tidigare hade kommunen ett arbetssätt som innebar att gatukostnaderna skulle betalas på en gång för styckningslotterna och fastighetsägarna hade därför också större möjligheter att under planprocessen påverka huruvida deras fastighet skulle bli styckningsbar eller inte. När en fastighetsägare inte ville betala gatukostnadsersättning för en styckningslott ledde det ofta till att fastigheten inte heller fick någon styckningsmöjlighet i den nya detaljplanen. Det gamla arbetssättet fick till följd att en ny fastighetsägare, eller en fastighetsägare som ändrat sig i frågan, inte kunde stycka fastigheten i efterhand eftersom det skulle kräva en planändring. Att ändra en detaljplan för att en enskild fastighetsägare vill stycka sin fastighet är ett ineffektivt sätt att använda kommunens resurser. Endast i undantagsfall bör så kallade frimärksplaner göras enligt kommunens riktlinjer för bedömning av planbesked som är beslutade av miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

### **Gatukostnadsprocessen, fortsättning**

När åtgärderna i gatukostnadsutredningen är utförda och anläggningarna är färdiga att användas på avsett sätt inträder fastighetsägarnas betalningsskyldighet. Då faktureras gatukostnaderna enligt de principer som kommunstyrelsen beslutat om för området. Kommunstyrelsens beslut om gatukostnadsuttag verkställs alltså när gatukostnaderna faktureras. Enligt praxis är det även när anläggningarna kan användas för avsett ändamål som det blir klart vilka fastigheters ägare inom ett fördelningsområde som ska utge gatukostnadsersättning. Fastigheter och bostäder som inte ingår i gatukostnadsutredningen och som tillkommer efter fakturering kan därmed inte bli betalningsskyldiga. Plan- och bygglagen saknar dessutom bestämmelser om att ”köpa in sig” i en befintlig anläggning.

## Exploateringsenheten Nackas slutsats

En gatukostnadsutredning som tas fram och som ligger till grund för kommunstyrelsens beslut om uttag av gatukostnadsersättning bör inte vara beroende av parametrar som varierar över tid. Gatukostnadsutredningen är baserad på en detaljplan som ska gälla under lång tid och beslutet om gatukostnadsuttag verkställs många år efter att det beslutet fattats. Kommunen reglerar idag antalet bostäder i förnyelseområdena och föreslår en förtätningsgrad som är hållbar över tid.

Kommunen kan enbart fakturera gatukostnader för bostäder och fastigheter som var möjliga att tillskapa enligt den detaljplan som principerna för uttag av gatukostnadsersättning för området är baserade på. Parametrar som inte regleras i detaljplanen eller är samma för alla bör därför inte heller användas som fördelningsgrund.

Fördelningen av gatukostnaderna fastställs när anläggningarna i kostnadsunderlaget kan användas på avsett sätt. Det är därefter inte möjligt att köpa in sig i anläggningen. Enhetens utredning visar att förslagen i motionen inte är genomförbara eftersom de inte har stöd av lagen. Förslagen behöver därför inte utredas ytterligare.

En detaljplan som antas av kommunfullmäktige och vinner laga kraft kommer att gälla under en lång tid framöver, oftast tiotals år efter att genomförandetiden gått ut. Av den anledningen anser exploateringsenheten Nacka att uttaget av gatukostnadsersättning ska baseras på byggrätten och styckningsmöjligheterna i detaljplanen och inte vara beroende av om eller när byggrätten utnyttjas eller avstyckningar genomförs.

## Förslagets ekonomiska konsekvenser

Förslaget till beslut innebär inga direkta ekonomiska konsekvenser.

## Konsekvenser för barn

Förslaget till beslut innebär inga konsekvenser för barn.

## Bilaga

- |          |   |
|----------|---|
| Bilaga 1 | Motion från Miljöpartiet: ”Motion om ett rättvisare uttag av gatukostnadsersättning – Ska 5 bostäder kosta samma som 1 bostad?” |
| Bilaga 2 | Protokollsutdrag från kommunfullmäktige den 13 november 2017, § 338   |
| Bilaga 3 | Protokollsutdrag från kommunstyrelsens arbetsutskott den 14 november 2017, § 178  |

Exploateringsenheten Nacka

Ulf Crichton  
Exploateringschef

Tina Edén  
Projektingenjör