

Gatukostnadspolicy

2017-12-04



Stadsbyggnadsförvaltningen

tyresö kommun



Innehållsförteckning

1	Gatukostnad	3
1.1	Lagreglering.....	3
2	Beslutsprocessen	3
3	Tillämpningsområde	4
4	Fördelningsområde.....	4
5	Kostnadsunderlag.....	4
5.1	Fördelning av kostnadsunderlag	5
5.2	Indexering av kostnadsunderlag	5
6	Kostnadsfördelning	6
7	Betalning av gatukostnadsersättning	6
7.1	Betalningsvillkor.....	7

1 Gatukostnad

1.1 Lagreglering

I enlighet med plan- och bygglagens (PBL) 4 kap 7 § ska kommunen vara huvudman för allmänna platser såvida inte det finns särskilda skäl för annat huvudmannaskap. Med allmän plats avses gata, park, torg eller annat område som enligt en detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.

I egenskap av huvudman för allmän plats inom detaljplanelagda områden, ska kommunen anlägga alternativt förbättra standarden på det som avses som allmän plats.

Tyresö kommun har på Östra Tyresö sedan tidigare tillämpat PBL 6 kap. 24 §. Denna anger att kommunen har rätt att besluta om att ägarna till fastigheterna i området ska betala kostnaderna för sådana åtgärder. Kostnaderna ska fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt. Denna tillämpning avser kommunen att fortsätta med för att finansiera utbyggnad av allmän plats.

För att fördela kostnaderna enligt 6 kap. 24 § PBL inom ett område ska en s.k. Gatukostnadsutredning göras, vilket normalt görs i samband med detaljplaneläggning.

Med stöd av PBL 6 kap 24 § beslutar kommunen i gatukostnadsutredningen:

- **Fördelningsområde** - avgränsningen av det område inom vilket fördelning av gatukostnad ska ske
- **Kostnadsunderlag** – beräknade kostnader för åtgärder för att anlägga eller förbättra allmän plats
- **Fördelningsgrund** – hur fördelningen av kostnadsunderlaget ska ske

För gator och allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap ska kommunens gatustandard i huvudsak gälla, denna standard framgår av kommunens tekniska handbok.

2 Beslutsprocessen

Processen för framtagande av en gatukostnadsutredning liknar till stor del processen för att ta fram en detaljplan. Processen regleras enligt PBL 6 kap och påbörjas genom ett politiskt uppdrag att ta fram en gatukostnadsutredning.

Kommunen tar fram ett förslag på gatukostnadsutredning och samråder denna med sakägare och de bostadsrättshavare, hyresgäster och boende som berörs av förslaget samt med andra sammanslutningar och enskilda som kan ha ett väsentligt intresse av förslaget. Resultatet av samrådet och det nya förslaget som samrådet lett till redovisas vanligtvis i en samrådsredogörelse.

Efter samråd bearbetar kommunen förslaget till gatukostnadsutredning och gör det tillgängligt för granskning tillsammans med samrådsredogörelsen. Berörda fastighetsägare och övriga sakägare underrättas om granskningen. Efter granskning sammanställs inkomna synpunkter och mindre justeringar av handlingar kan komma att göras.

En gatukostnadsutredning kan enligt PBL överklagas genom så kallad laglighetsprövning. Reglerna för laglighetsprövning finns i kommunallagens 10 kap. Tvister rörande gatukostnader prövas av mark- och miljödomstolen, vilket framgår av PBL 15 kap. 10 §.

3 Tillämpningsområde

Denna gatukostnadspolicy sätter ramarna för hur Tyresö kommun ska hantera fördelningsområde, kostnadsunderlag och fördelningsgrund. Den innehåller också vad som gäller för betalning av gatukostnad.

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

Bestämmelserna i 6 kap. plan- och bygglagen avseende fastighetsägares skyldighet att betala gatukostnader m.m. ska tillämpas i Tyresö kommun.

4 Fördelningsområde

Ett fördelningsområde omfattar de fastigheter som har nytta av anläggningsåtgärder för gator och övrig allmän platsmark och som ska vara med och betala för dem. Som huvudregel gäller att fördelningsområdet sammanfaller med detaljplanen, men undantag kan göras om exempelvis en fastighet utanför fördelningsområdet har nytta av anläggningsåtgärderna.

5 Kostnadsunderlag

I kostnadsunderlaget anges vilka anläggningar som ingår i gatukostnadsutredningen och de beräknade kostnaderna för att utföra dessa.

Som tidigare nämnts så ska standarden på de anläggningar som ingår i gatukostnadsutredningen i huvudsak följa den standard som framgår av kommunens tekniska handbok. Om avsteg sker så ska det motiveras i respektive gatukostnadsutredning.

Kommunens uttag av gatukostnadsersättning ska baseras på **beräknade kostnader**¹ för utbyggnaden av allmän plats.

¹ PBL ger även möjlighet att tillämpa faktisk kostnad.

De kostnader som ingår i de beräknade kostnaderna är exempelvis:

- Gatubyggnad inklusive t.ex. gång- och cykelbana samt belysning
- Masshantering
- Projektering, utredningar, undersökningar, ekonomiska kalkyler och administrativa kostnader
- Inlösenkostnad dvs. ersättning för markinlösen för allmän platsmark, ersättning för tomtanläggningar, intrångsersättningar för släntintrång, samt förrättningskostnader.
- Åtgärder på ex. parkmark

Underhållskostnader för befintliga anläggningar får inte ingå.

5.1 Fördelning av kostnadsunderlag

Kostnaden för allmänna anläggningar som tjänar fler än de inom fördelningsområdet ska inte belasta fastighetsägarna som ingår i fördelningsområdet. Dessa kostnader benämns som **överstandard** och kan exempelvis vara kostnader för att anlägga gång- och cykelbana, större trafikled samt bussgata.

Denna merkostnad för överstandard finansieras på annat sätt än via uttag av gatukostnad. Den ska dock redovisas i gatukostnadsutredningen.

5.2 Indexering av kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget är den så kallade beräknade kostnaden som framgår av gatukostnadsutredningen, denna kostnad ska indexeras och det sker på olika sätt för olika kostnadsposter.

Anläggningskostnaden räknas upp med entreprenadindex för berörda undergrupper inom vägentreprenader. Indexeringen av anläggningskostnader är beroende av hur kostnader regleras i kontraktet med entreprenören, vilket beror på entreprenadform. I huvudsak ska indexering ske med entreprenadindex från antagande av gatukostnadsutredning till kontraktskrivning med entreprenör.

Anläggningskostnaden är den kostanden som entreprenaden har för utförde av gatutbyggnaden.

För uppräknings av övriga kostnadsposter används KPI från antagande av gatukostnadsutredningen fram till godkänd slutbesiktning.

Hur indexering sker ska framgå i gatukostnadsutredningen.

6 Kostnadsfördelning

Här beskrivs hur kostnadsunderlaget fördelas mellan de olika typer av ändamål som de olika fastigheterna har inom fördelningsområdet.

Kostnaderna fördelas med hjälp av andelstal. Fördelning av kostnaderna ska, som huvudregel, ske enligt nedan:

Fastighet	Andelstal
Befintlig bostadsfastighet	1,00
Nybildad bostadsfastighet	1,50
Övriga	Efter utredning

Med **befintlig bostadsfastighet** avses fastighet för friliggande småhus enligt den fastighetsindelning som förelåg vid tidpunkten då detaljplanen för området vunnit laga kraft.

Med **nybildad bostadsfastighet** avses fastigheter för friliggande småhus som bildas genom fastighetsbildning efter det att detaljplanen för området vunnit laga kraft.

Övriga ändamål kan exempelvis vara basstation, båtklubb, handel, bad eller förskola.

Avvikelser från ovanangivna andelstal ska framgå samt motiveras av gatukostnadsutredningen. Exempelvis kan en avvikelse vara ett befintligt friliggande småhus som i detaljplanen har fått en begränsad byggrätt i jämförelse med övriga friliggande småhus. Detta bör då avspeglas i ett lägre andelstal.

7 Betalning av gatukostnadsersättning

När anläggningarna inom fördelningsområdet är utbyggda och kan användas på avsett sätt, inträder betalningsskyldigheten för fastighetsägarna. Betalning ska ske när kommunen begär det. Fastighetsägarens skyldighet till betalning regleras i 6 kap. 34-38 §§ PBL.

Om de **faktiska kostnaderna** vid färdigställandet är **högre än det beräknade** kostnadsunderlaget med angivet index, bär kommunen den överskjutande kostnaden.

Om de **faktiska kostnaderna** vid färdigställandet är **lägre än det beräknade** kostnadsunderlaget med angivet index, ska de faktiska kostnaderna ligga till grund för betalningsskyldighetens omfattning.

7.1 Betalningsvillkor

När gatorna och tillhörande anläggningar inom fördelningsområdet har färdigställts genom en godkänd slutbesiktning kommer alla fastighetsägare att debiteras. Gatukostnadsersättningen ska betalas senast 60 dagar efter debitering.

Om betalning inte kan ske vid debiteringstillfället finns det möjlighet att ansöka om ett **10-årigt kommunalt gatukostnadslån**. Detta lån har rak amortering och räntan är aktuell referensränta + 2 %. Räntan är rörlig och kan ändras i samband med den ändring av referensräntan som Riksbanken har möjlighet att göra två gånger per år. För att få lån måste godtagbar säkerhet finnas så som t.ex. pantbrev i fastigheten.

Det finns också en möjlighet att ansöka om **anstånd** med betalning av gatukostnaden. Varje anståndsansökan prövas enskilt och villkoren för anstånd kan variera något beroende på fastighetens användning. Om kommunen beviljar anstånd är de generella reglerna för befintliga bostadsfastigheter, att anstånd gäller tills dess att något av följande sker:

- nytt bygglov beviljas
- fastigheten byter ägare
- avstyckning beviljas

För anstånd måste fastighetsägaren lämna godtagbar säkerhet i form av pantbrev och underteckna en skuldförbindelse där skuldbeloppet ökar med referensräntan + 2 %. För att undvika en ökning av skuldbeloppet kan fastighetsägaren betala ränta varje kvartal.

Om en fastighetsägare får bygglov och vill påbörja byggnationen innan kommunen har debiterat gatukostnaden, så kan stadsbyggnadsförvaltningen ställa krav på att fastighetsägaren i samband med det betala gatukostnad.

För frågor gällande gatukostnadspolicyn kontakta exploateringsenheten, stadsbyggnadsförvaltningen.