

**Normerande styrdokument**

Beslutsfattare:  
Kommunfullmäktige

Dokumentansvarig:  
Mark- och exploateringschef  
Stadsbyggnadsförvaltningen

Datum:  
2021-01-25

Diarienummer:  
KSN-2020-03273

# Riktlinje för gatukostnader

Policy

**Riktlinje**

Rutin

Vägledning

# Innehåll

Inledning .....	3
Syfte.....	3
Omfattning .....	3
Avgränsning.....	3
Förklaringar .....	3
Principer för gatukostnader .....	4
Fördelningsområde .....	4
Kostnader .....	4
Faktisk kostnad.....	4
Kostnader som ingår.....	5
Fördelningsgrund .....	5
Fördelning efter tillåten byggrätt enligt detaljplan .....	5
Andelstal.....	5
Fakturering, anstånd och avbetalning .....	5
Anstånd.....	6
Avbetalning .....	6
Omedelbar betalning.....	6
Lagbestämmelser och krav .....	6
Ansvar.....	7
Relaterade dokument.....	7

## Inledning

Vid genomförande av detaljplaner och där kommunen inte är huvudsaklig markägare tecknas normalt exploateringsavtal mellan fastighetsägarna och kommunen för att klargöra förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen, men även reglera kostnaderna för allmänna platser och anläggningar. Ett alternativ till att reglera kostnaderna för allmän plats i ett exploateringsavtal är att besluta om kostnadsfördelning avseende gatukostnader. Kostnadsfördelning av gatukostnader innebär att kommunen kan ta betalt för utbyggnaden av de allmänna platserna i detaljplanen av de fastighetsägare som erhåller nytta genom samma detaljplan.

För gator och allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap ska gatustandard utformas i enlighet med fastställda rutiner.

## Syfte

Riktlinjen anger principer och former för kommunens arbete med gatukostnadsärenden enligt plan- och bygglagen.

## Omfattning

Riktlinjen för gatukostnader ska vara normerande och vägledande för de gatukostnadsutredningar som stadsbyggnadsförvaltningen föreslår och kommunstyrelsen beslutar om. Riktlinjen gäller inom hela kommunens geografiska utbredning. Undantag från denna riktlinje får beslutas av kommunfullmäktige om så anses nödvändigt och ska tydligt framgå i aktuell gatukostnadsutredning. Sådana undantag och avvikelser är inte normerande för framtida gatukostnadsutredningar.

## Avgränsning

Vad som i denna riktlinje sägs om kostnader avser enbart gatukostnader. Kostnader för vatten och avlopp uttas i enlighet med den vid tidpunkten gällande vatten- och avloppstaxan.

## Förklaringar

Enligt 4 kap. 7 § PBL ska kommunen vara huvudman för allmän plats om det inte finns särskilda skäl för annat. Att kommunen är huvudman innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad samt skötsel och underhåll av den allmänna platsen.

Kommunen har rätt att ta ut ersättning för gatukostnader från fastighetsägarna inom sådana områden med detaljplan där kommunen är huvudman för allmänna platser. Ersättningen kan avse kostnader för att bygga och förbättra gator och andra allmänna platser. Ersättning kan däremot inte tas ut för underhåll och drift.

Gatukostnadsutredningen löper normalt parallellt med detaljplanen och går ut på både samråd och granskning innan antagande och laga kraft. Det föreslagna fördelningsområdet och skälen till den valda avgränsningen samt följderna av förslaget presenteras i gatukostnadsutredningen tillsammans med de kostnadsunderlag som ligger till grund för de kostnaderna som ska fördelas. Gatukostnadsutredningen regleras i PBL.

Fördelningsområdet anger vilka fastigheter som ska dela på kostnaden för iordningställandet av gator och andra allmänna platser.

## Principer för gatukostnader

Kommunen tillämpar områdesvis fördelning av gatukostnader i enlighet med 6 kap. 24 § PBL. Det innebär att där kommunen, i egenskap av huvudman, har en skyldighet att anlägga eller förbättra gator eller allmänna platser, har kommunen rätt att ta ut kostnaderna för dessa åtgärder av ägarna till fastigheterna i området.

Innan kommunstyrelsen beslutar om betalningsskyldighet upprättar stadsbyggnadsförvaltningen ett förslag på kostnadsfördelning. Kommunen ska fördela kostnaderna mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt och besluta om fördelningsområdets avgränsningar samt vilka kostnader som ska fördelas.

När ett planområde enbart består av byggherrar där exploateringsavtal tecknas tas ingen formell gatukostnadsutredning fram. Endast när ett område består av både byggherrar och enskilda fastighetsägare gör kommunen en avvägning huruvida det är befogat att upprätta en gatukostnadsutredning eller om gatukostnaden helt ska regleras genom exploateringsavtal.

När ett planområde för bostadsändamål enbart består av enskilda fastighetsägare, såsom förtätning av bostadsområden eller omvandling av fritidshusområden, ska gatukostnadsutredning inte tas fram. Finansiering av utbyggnad av gator och annan allmän plats inom dessa områden ska ske på annat sätt, exempelvis genom skattemedel.

## Fördelningsområde

Det föreslagna fördelningsområdet och skälen till vald avgränsning ska redovisas i gatukostnadsutredningen.

Det kan i varje gatukostnadsutredning finnas flera fördelningsområden som då avser skilda allmänna plaster. Används flera fördelningsområden i samma gatukostnadsutredning kan dessa skilja sig sinsemellan vad avser kostnadsunderlag. Kommunen tar ut kostnader genom områdesvis fördelning enligt 6 kap. 24 § PBL. Området för fördelning sammanfaller ofta med detaljplaneområdet men utreds i varje specifikt fall.

## Kostnader

### Faktisk kostnad

Kommunens uttag av gatukostnadsersättning baseras på faktiska kostnader för utbyggnaden av gator och annan allmän plats. Det innebär att när den slutliga kostnaden för utbyggnaden kan fastställas, oftast efter slutbesiktning av anläggningarna, så sker en kostnadsfördelning utifrån den faktiska kostnaden. Till gatukostnadsutredningen räknas en uppskattad kostnad fram, dock är det den faktiska kostnaden som ska utgöra kostnadsunderlag.

## **Kostnader som ingår**

Fastighetsägare ska endast bära de kostnader som uppstår för att iordningställa allmän plats som behövs för områdets behov och i enlighet med ortens sed. Kommunala fastigheter inom fördelningsområdet, såsom exempelvis skolor och förskolor, ingår som fastighet med andelstal i en kostnadsfördelning. Kommunala fastigheter får, liksom privata, bära sin del av gatukostnaden.

I underlaget kan även kostnader för cirkulationsplatser och andra åtgärder på angränsande vägar utanför området som krävs med anledning av områdets behov ingå.

I kostnaderna ovan ingår även marklösenkostnader som krävs för åtkomst till mark inklusive eventuella värderingar. Likaså ingår kostnaden för framtagande av gatukostnadsutredningen.

## **Fördelningsgrund**

Enligt 6 kap. 24 § PBL ska kommunen fördela gatukostnaderna på ett skäligt och rättvist sätt utifrån nyttan som kommunens utbyggnad av den allmänna platsen får. Kommunen beslutar om vilket område som ska omfattas av fördelningen samt vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för detta. Fördelningsområdet kan även inkludera fastigheter som inte berörs av detaljplanen men som berörs av kommunens utbyggnad av allmän plats.

## **Fördelning efter tillåten byggrätt enligt detaljplan**

Beslutar kommunen att det är lämpligt att ta fram en gatukostnadsutredning ska gatukostnaderna fördelas skäligt och rättvist mellan fastighetsägare och exploatörer. Det innebär att fördelningen ska bestämmas efter de värden som den nya detaljplanen medger.

Alla fastigheter som bedöms få nytta av kommunens utbyggnad av den allmänna platsen ska ingå i fördelningsområdet. Detta gäller även om fastigheten som får nyttan inte berörs av detaljplanen som ligger till grund för fördelningsområdet.

## **Andelstal**

Andelstalen måste bedömas i varje gatukostnadsutredning för att säkerställa att fördelningen sker på skälig och rättvis grund. Som utgångspunkt ska dock fördelningen bygga på de nyttor och ökade fastighetsvärden som erhålls genom den nya detaljplanen. Det innebär att andelstalen ska bestämmas utifrån de värden som detaljplanen medger, så som tillåten byggrätt och användning i ny detaljplan, och relatera till övriga nyttor inom fördelningsområdet.

## **Fakturering, anstånd och avbetalning**

Kommunen får enligt 6 kap. 34 § PBL ta betalt då en anläggning är klar och kan användas på avsett sätt. Det innebär normalt att gatukostnaden debiteras efter en godkänd slutbesiktning. För fastighet som får möjlighet till ny tillkommande byggrätt genom avstyckning, eller motsvarande, i den nya detaljplanen, faktureras gatukostnaden för avstyckningen först när avstyckning sker, dock som längst upp till

10 år efter ordinarie debitering enligt ovan. Väntar fastighetsägare längre med avstyckning kommer kommunen att fakturera gatukostnaden innan 10 år har förflutit från den dag anläggningen kunde användas på avsett sätt. Kommunen ska då på begäran av fastighetsägare se över möjligheten att skjuta upp betalningen på nytt till dess att avstyckning sker på samma villkor som tidigare.

Gatukostnadsersättningen kommer att faktureras av kommunen när anläggningen kan användas på avsett sätt och ska betalas inom 60 dagar. På obetalt belopp som förfallit till betalning ska referensränta plus 8 procentenheter enligt 6 § räntelagen betalas från förfallodagen enligt 6 kap. 36 § PBL.

Överlåts fastigheten som omfattas av gatukostnadsutredning är den nya ägaren betalningsskyldig i samma omfattning som den tidigare ägaren var enligt 6 kap. 38 § PBL, tillträdande fastighetsägare är dock inte betalningsskyldig för belopp som har förfallit till betalning före tillträdesdagen.

### **Anstånd**

Stadsbyggnadsförvaltningen kan bevilja anstånd med betalning av faktura upp till 6 månader. Detta sker i normalfallet endast när fastighetsägare är beroende av utbetalning av lån eller där fastighetsbildning snart avslutas.

### **Avbetalning**

Om ersättningsbeloppet är betungande med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter får fastighetsägaren enligt 6 kap. 36 § PBL betala av ersättningsbeloppet genom rak amortering på upp till 10 år, ifall godtagbar säkerhet ställs, vanligtvis genom pantbrev. Pantbrev som är inskrivet inom gränsen för 75 procent av fastighetens taxeringsvärde godtas alltid som säkerhet.

Beviljas fastighetsägare avbetalning ska referensränta plus 2 procentenheter enligt 5 § räntelagen erläggas enligt 6 kap. 36 § PBL. Vid nybyggnation eller större tillbyggnation beviljas normalt inte avbetalning.

Enligt 6 kap. 37 § PBL kan avbetalningen jämkas om betalningen anses alltför betungande för fastighetsägare.

### **Omedelbar betalning**

- Ett beslut om avbetalning eller anstånd med fordran kan upphöra om Fastighetsägaren lämnat felaktiga eller vilseledande uppgifter, som lagts till grund för beslut om avstånd eller avbetalningsplan
- Fastighetsägaren vid upprepade tillfällen missköter sina avbetalningar

Upphör beslut om avbetalning eller anstånd ska kommunens återstående fordran betalas inom 60 dagar.

## **Lagbestämmelser och krav**

Plan- och bygglagen (2010:900), PBL

Räntelagen (1975:635)

## Ansvar

- Kommunstyrelsen ska ha uppdraget att enligt 6 kap. 28 § första stycket PBL låta utreda frågan om betalningsskyldighet samt upprätta det förslag till kostnadsfördelning som utredningen föranleder.
- Kommunstyrelsen ska besluta om samråd om förslag till kostnadsfördelning enligt 6 kap. 28 § PBL.
- Kommunstyrelsen ska besluta om granskning av förslag till kostnadsfördelning enligt 6 kap. 29 § PBL.
- Efter granskningen beslutar kommunstyrelsen om kostnadsfördelning för området.
- Kommunfullmäktige beslutar om undantag från samt förändringar av riktlinjer för gatukostnader.
- Stadsbyggnadsförvaltningen beslutar om alla frågor berörande gatukostnader som rör anstånd eller avbetalning.

## Relaterade dokument

Riktlinjer för exploateringsavtal (KSN-2018-1131)