

§ 322

Riktlinjer för gatukostnader

KSN-2020-03273

Beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** revidera Reglemente för kommunstyrelsen och övriga nämnder i Uppsala kommun, enligt **bilaga 1**, samt
2. **att** anta riktlinje för gatukostnader, enligt **bilaga 2**.

Sammanfattning

Vid genomförande av detaljplaner där kommunen inte är huvudsaklig markägare tecknas normalt exploateringsavtal mellan fastighetsägarna och kommunen för att klargöra förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen, men även för att reglera kostnaderna för de allmänna platserna och anläggningarna. 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. Uppsala kommun har inga särskilda riktlinjer eller reglemente för gatukostnader.

För att möjliggöra uttag av gatukostnadsersättning, i syfte att nå full kostnadstäckning i all utbyggnad av allmän plats, bedöms att en riktlinje för gatukostnader behövs. Riktlinjen är av principiell karaktär och ska därför beslutas av kommunfullmäktige.

Det föreslås också att ansvaret för gatukostnadsutredningar och frågor kopplade härtill flyttas från plan- och byggnadsnämnden till kommunstyrelsen och att Reglemente för kommunstyrelsen och övriga nämnder i Uppsala kommun, revideras i enlighet härmed.

Beslutsunderlag

- Arbetsutskottets förslag 1 december 2020 § 374
- Tjänsteskrivelse daterad 10 november 2020
- Bilaga 1, Förslag till revidering av Reglemente för kommunstyrelsen och övriga nämnder i Uppsala kommun
- Bilaga 2, Riktlinje för gatukostnader

Kommunstyrelsen
ProtokollsutdragDatum:
2020-12-16**Yrkanden**

Fredrik Ahlstedt (M), Therez Almerfors (M), Jonas Segersam (KD), Stefan Hanna (-) och Simon Alm (-) yrkar avslag till förslaget.

Hanna Victoria Mörck (V) och Ulrik Wärnsberg (S) yrkar bifall till föreliggande förslag

Beslutsgång

Ordförande ställer arbetsutskottets förslag mot avslag och finner att kommunstyrelsen bifaller detsamma.

Reservationer

Fredrik Ahlstedt (M), Therez Almerfors (M) och Jonas Segersam (KD) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande med motiveringen:

Av ärendet framgår att: "För att möjliggöra uttag av gatukostnadsersättning, i syfte att nå full kostnadstäckning i all utbyggnad av allmän plats, bedöms att en riktlinje för gatukostnader behövs." Det framgår däremot inte i vilken utsträckning detta är ett problem idag och om det skulle kunna finnas några alternativa lösningar till att lösa de eventuella problemen. Gatukostnader kan bli en väldigt ingripande åtgärd för enskilda fastighetsägare och det finns exempel från andra kommuner där människor vittnar om att höga gatukostnader närmast skulle tvinga dem att sälja eller stycka av sina tomter för att ha råd att betala dem. Istället för att förenkla och förtydliga är risken att införande av gatukostnader blir krångligt och byråkratiskt.

Simon Alm (-) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande med motiveringen:

Det är ingen bra politik att tvinga sedan tidigare bofasta fastighetsägare att delta finansiellt i utökad exploatering i närområdet där de inte själva aktivt vill delta. Det är även uppenbart att kommunen inte avser mindre summor som är försumbara när man erbjuder avbetalningsplaner för ekonomiskt svaga på uppåt 10 år.

Stefan Hanna (-) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande med motiveringen:

Jag anser inte att det är lämpligt att på detta sätt öppna upp för möjligheten för kommunen att överföra gatukostnader på enskilda fastighetsägare. Ett liknande ärende ska kompletteras med ett konkret förslag på hur det är tänkt att fungera i praktiken och där det går att förstå vilka ekonomiska konsekvenser det skulle innebära för enskilda fastighetsägare.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsen
Protokollsutdrag

Datum:
2020-12-16

Särskilt yttrande

Jonas Petersson (C) lämnar ett särskilt yttrande:

Centerpartiet motsätter sig förslaget till riktlinje för gatukostnader. Förslaget innebär att när en byggherre exploaterar mark som kräver kommunala investeringar i gator, allmän platsmark och annan infrastruktur så ska kommunen kunna tvinga ägarna även till omkringliggande befintliga fastigheter att medfinansiera investeringarna.

I Uppsala har vi en modell som bygger på frivillighet att vara med och medfinansiera gator och allmän platsmark. Detta har fungerat bra och gjort det möjligt att både få bra gator och allmänna ytor med hög kvalitet. Att som föreslås, införa möjligheten att använda det lagliga tvångsmedlet riskerar att förstöra den fungerande modellen och sänka kvaliteten på den allmänna platsmarken vid ombyggnation.

Mot bakgrund av detta hade Centerpartiet om vi haft yrkanderätt i kommunstyrelsen yrkat på det som vi yrkade på i kommunstyrelsens arbetsutskott att avslå förslaget till riktlinje för gatukostnader.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2020-12-01

§ 374

Riktlinjer för gatukostnader

KSN-2020-03273

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta

1. **att** revidera Reglemente för kommunstyrelsen och övriga nämnder i Uppsala kommun, enligt **bilaga 1**, samt
2. **att** anta riktlinje för gatukostnader, enligt **bilaga 2**.

Deltar ej

Jonas Segersam (KD) deltar ej i beslut i ärendet.

Sammanfattning

Vid genomförande av detaljplaner där kommunen inte är huvudsaklig markägare tecknas normalt exploateringsavtal mellan fastighetsägarna och kommunen för att klargöra förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen, men även för att reglera kostnaderna för de allmänna platserna och anläggningarna. 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. Uppsala kommun har inga särskilda riktlinjer eller reglemente för gatukostnader.

För att möjliggöra uttag av gatukostnadsersättning, i syfte att nå full kostnadstäckning i all utbyggnad av allmän plats, bedöms att en riktlinje för gatukostnader behövs. Riktlinjen är av principiell karaktär och ska därför beslutas av kommunfullmäktige.

Det föreslås också att ansvaret för gatukostnadsutredningar och frågor kopplade härtill flyttas från plan- och byggnadsnämnden till kommunstyrelsen och att Reglemente för kommunstyrelsen och övriga nämnder i Uppsala kommun, revideras i enlighet härmed.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Protokollsutdrag

Datum:
2020-12-01

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 10 november 2020
- Bilaga 1, Förslag till revidering av Reglemente för kommunstyrelsen och övriga nämnder i Uppsala kommun
- Bilaga 2, Riktlinje för gatukostnader

Yrkande

Fredrik Ahlstedt (M) och Jonas Petersson (C) yrkar avslag till föreliggande förslag.

Beslutsgång

Ordförande ställer först föreliggande förslag mot avslag och finner att arbetsutskottet bifaller detsamma.

Reservationer

Fredrik Ahlstedt (M) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande med motiveringen:

Av ärendet framgår att: "För att möjliggöra uttag av gatukostnadsersättning, i syfte att nå full kostnadstäckning i all utbyggnad av allmän plats, bedöms att en riktlinje för gatukostnader behövs." Det framgår däremot inte i vilken utsträckning detta är ett problem idag och om det skulle kunna finnas några alternativa lösningar till att lösa de eventuella problemen. Gatukostnader kan bli en väldigt ingripande åtgärd för enskilda fastighetsägare och det finns exempel från andra kommuner där människor vittnar om att höga gatukostnader närmast skulle tvinga dem att sälja eller stycka av sina tomter för att ha råd att betala dem. Istället för att förenkla och förtydliga är risken att införande av gatukostnader blir krångligt och byråkratiskt.

Vi reserverar oss till förmån för avslag på ärendet.

Jonas Petersson (C) reserverar sig mot beslutet till förmån för eget yrkande.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2020-11-10

Diarienummer:
KSN-2020-03273

Handläggare:
Gustav Hector

Riktlinje för gatukostnader

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** revidera Reglemente för kommunstyrelsen och övriga nämnder i Uppsala kommun, enligt **bilaga 1**, samt
2. **att** anta riktlinje för gatukostnader, enligt **bilaga 2**.

Ärendet

Vid genomförande av detaljplaner där kommunen inte är huvudsaklig markägare tecknas normalt exploateringsavtal mellan fastighetsägarna och kommunen för att klargöra förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen, men även för att reglera kostnaderna för de allmänna platserna och anläggningarna. 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. Uppsala kommun har inga särskilda riktlinjer eller reglemente för gatukostnader.

För att möjliggöra uttag av gatukostnadsersättning, i syfte att nå full kostnadstäckning i all utbyggnad av allmän plats, bedöms att en riktlinje för gatukostnader behövs. Riktlinjen är av principiell karaktär och ska därför beslutas av kommunfullmäktige.

Det föreslås också att ansvaret för ansvaret för gatukostnadsutredningar och frågor kopplade härtill flyttas från plan- och byggnadsnämnden till kommunstyrelsen och att Reglemente för kommunstyrelsen och övriga nämnder i Uppsala kommun, revideras i enlighet härmed.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret. Plan- och byggnadsnämnden beslutade 26 november 2020 att ställa sig bakom förslagen till beslut att revidera Reglemente för kommunstyrelsen och övriga nämnder i Uppsala kommun samt att anta Riktlinje för gatukostnader.

Barn- och jämställdhetsperspektiven beaktas genom att de som erhåller nyttan av exploateringen i ett område också är med och betalar för utbyggnaden av de allmänna anläggningarna. Därmed kan anläggningar byggas ut för ökad trivsel, trafiksäkerhet, kollektivtrafik och tillgänglighet utan att belasta den kommunala ekonomin mer än nödvändigt.

Näringslivsperspektivet beaktas genom likabehandling av samtliga byggherrar och fastighetsägare inom ett fördelningsområde. Förslag till kostnadsfördelning innebär också att fördelning av exploateringsersättning blir transparent och förutsägbart för befintliga och eventuellt tillkommande byggherrar och fastighetsägare i området.

Föredragning

Gatukostnader regleras i 6 kap. 24-38 §§ plan- och bygglagen (2010:900), PBL, och aktualiseras i de projekt där kommunen planlägger ett område med kommunalt huvudmannskap och utan kommunalt markägarande. För att fastighetsägarna ska kunna tillgodogöra sig de nyttor som kommer med detaljplanen ska de också vara med och bekosta de allmänna platser som behövs. Som utgångspunkt avser kommunen att teckna exploateringsavtal för att reglera kostnaderna för de allmänna anläggningarna. Dock kan det uppstå situationer när frivilliga exploateringsavtal inte är möjliga, då behövs ett verktyg för kommunen att använda för att nå full kostnadstäckning för allmän plats utan att det ska belasta kommunen eller övriga fastighetsägare/byggherrar. Då hanteringen av gatukostnader regleras i plan- och bygglagen faller det inom ramen för plan- och byggnadsnämnden, enligt kommunens reglemente, att fatta beslut rörande gatukostnader. För att initiera gatukostnadsärenden bedöms att kommunfullmäktige först behöver besluta om en riktlinje samt reglera ansvaret för gatukostnadsutredningar och därtill sammanhängande frågor. Då riktlinjen är av principiell karaktär ska kommunfullmäktige besluta om densamma.

Förslaget till riktlinje för gatukostnader syftar till att klargöra vilka principer och vilken process som ska gälla vid hantering av gatukostnadsärenden enligt plan- och bygglagen.

Vidare reglerar riktlinjen när det är aktuellt med gatukostnader. Som tidigare är avsikten att, så långt som möjligt, teckna frivilliga exploateringsavtal med fastighetsägarna. I de fall där kommunen lyckas teckna exploateringsavtal med samtliga aktuella fastighetsägare saknas därför anledning att utarbeta en gatukostnadsutredning eftersom kostnaderna för allmän plats då helt regleras i exploateringsavtal. Riktlinjen blir i huvudsak aktuell endast i planområden som består av både fastighetsägare som vill utveckla sin fastighet genom planläggning och exploateringsavtal och av enskilda fastighetsägare som inte vill ingå avtal med kommunen, men som ändå får del av nyttan av planen. Det ska då göras en avvägning i varje enskilt projekt om en gatukostnadsutredning är aktuell eller inte.

Gatukostnadsutredningen löper normalt parallellt med detaljplanen och går ut på både samråd och granskning innan den antas och vinner 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 kostnader som ska fördelas. Vidare ska följderna av förslaget beskrivas i utredningen.

Kommunen ska enligt 6 kap. 28 § PBL samråda med sakägare samt de bostadsrättshavare, boende och hyresgäster som berörs av förslaget och andra som kan ha ett väsentligt intresse av det som utredningen kommer fram till. Normalt sker processen med samråd om uttag av gatukostnader parallellt med samrådet om detaljplanen. Samrådet syftar till ett utbyte av information och synpunkter på gatukostnadsutredningen. Under samrådet får sakägare, med flera, chans att yttra sig samtidigt som kommunen får en möjlighet att presentera utredningen. Kommunen redovisar resultatet av samrådet i en samrådsredogörelse.

Efter samråd ska gatukostnadsutredningen tillsammans med samrådsredogörelsen kungöras och hållas tillgängligt för granskning i minst tre veckor. Av kungörelsen, som ska anslås på kommunens anslagstavla och föras in i ortstidning, ska det framgå vilket område som förslaget avser, att den som vill yttra sig om förslaget ska göra det inom en viss tid och till vem synpunkterna ska lämnas.

Kommunen skickar ut en underrättelse om kungörelse och dess innehåll i brev till de fastighetsägare som berörs av gatukostnadsutredningen men som inte skriftligen godkänt förslaget i enlighet med 6 kap. 29 § PBL.

Beslut om kostnadsfördelning fattas efter att granskningstiden har löpt ut. När beslutet är fattat har fastighetsägarens möjligheter att påverka utgången av utredningen minimerats, se avsnitt om överklagande nedan.

I fall då kostnaden för kommunens åtgärder anses oskäligt hög ska ersättningen för gatukostnaden jämkas enligt 6 kap. 33 § PBL. Jämkning kan exempelvis ske om utförande eller åtgärdernas omfattning går utöver det som ska anses normalt. Ett annat exempel på när jämkning ska tillämpas är om kostnaderna med hänsyn till den användning fastigheten har av anläggningen är oskäligt höga.

Kommunens beslut om gatukostnader kan inte överklagas enligt 13 kap. 2 § 3 PBL. Istället prövas tvist om gatukostnader genom stämning till mark- och miljödomstolen enligt 15 kap. 10 § PBL. Domstolen kan i sådana tvister besluta att fastighetsägare ska stå sina egna eller bägge parter rättegångskostnader.

Vissa grundläggande kommunala beslut om gatukostnadsersättning får överklagas genom laglighetsprövning i enlighet med 13 kap. 1 § 4 och 6 PBL. Detta gäller för:

- Ett principbeslut av kommunfullmäktige eller byggnadsnämnden om grunderna för skyldighet att betala kostnader för gator och andra allmänna platser och om generella villkor för sådana betalningar.
- Kommunfullmäktiges beslut om att uppdra åt byggnadsnämnden att fatta beslut om skyldigheten för fastighetsägare att betala kostnader för gator och andra allmänna platser eller att fatta beslut om villkoren för sådana betalningar.

Det är kommunstyrelsen som bör ha det huvudsakliga ansvaret när det gäller frågor och beslut kring gatukostnader. En revidering av Reglemente för kommunstyrelsen och övriga nämnder i Uppsala kommun behöver göras för att flytta ansvaret för gatukostnadsutredningar och frågor kopplade här till från plan- och byggnadsnämnden till kommunstyrelsen. Beslutsordningen ligger i linje för vad som gäller i övrigt för anläggnings- och exploateringsekonomi som rör stadsbyggnadsprojekt. Dock får kommunstyrelsen ansvar för myndighetsutövning,

vilket kommunstyrelsen vanligtvis inte ansvarar för. Ändringen av ansvarsfördelningen kommer därför att ställa särskilda krav på att arbetet med detaljplaner och gatukostnadsutredningar samordnas.

Riktlinjen redogör vidare för vad som gäller för hanteringen av de beslutade gatukostnadsersättningarna vad avser anstånd, betalning med mera.

Ekonomiska konsekvenser

Införandet av riktlinje för gatukostnader i Uppsala kommun innebär att kommunens möjligheter för att få täckning för kostnader vid utbyggnad av allmän plats utökas. Tidigare har kommunen helt varit tvungna att hantera kostnader för allmän plats i exploateringsavtal vilket också är att föredra i alla avseenden där så är möjligt. De få situationer när en planläggning, med tillhörande utbyggnad av allmän plats, trots allt behöver ske i strid med några fastighetsägares vilja eller att villkoren för en sådan utbyggnad går utöver kommunens förhandlingsramar är gatukostnadsutredning ett nödvändigt alternativ för att nå full kostnadstäckning. Riktlinjen innebär således indirekt att fler pågående och framtida projekt har möjlighet att nå större kostnadstäckning än om möjligheten till uttag av gatukostnader saknas.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 10 november 2020
- Bilaga 1, Förslag till revidering av Reglemente för kommunstyrelsen och övriga nämnder i Uppsala kommun
- Bilaga 2, Riktlinje för gatukostnader

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Bilaga 1

I. Text i gällande reglemente

27 § Kommunstyrelsen ska

1. leda arbetet med och samordna utformningen av övergripande och strategiska mål, riktlinjer och ramar för styrningen av hela den kommunala verksamheten, såsom

a. den översiktliga planeringen av användningen av mark och vatten samt utveckling av strategiskt viktiga områden,

b. miljö-, klimat-, mångfalds-, integrations-, diskriminerings-, jämställdhets-, demokrati- och folkhälsofrågor,

c. natur- och vattenvårdsfrågor,

d. bostadsförsörjning,

e. lokalförsörjning,

f. kommunens attraktivitet,

g. kommunens kommunikationsverksamhet,

h. kommunens IT-verksamhet,

48 § Plan- och byggnadsnämnden ansvarar för

1. uppgifter enligt plan- och bygglagen (2010:900), inklusive kulturmiljö- och kulturarvsfrågor som regleras där, samt därtill hörande lagar samt andra föreskrifter med undantag för översiktsplanering, för vilken kommunstyrelsen ansvarar,

II. Förslag till ny ansvarsfördelning (framgår av understruken text)

27 § Kommunstyrelsen ska

1. leda arbetet med och samordna utformningen av övergripande och strategiska mål, riktlinjer och ramar för styrningen av hela den kommunala verksamheten, såsom

a. den översiktliga planeringen av användningen av mark och vatten samt utveckling av strategiskt viktiga områden,

b. gatukostnadsutredningar och frågor kopplade här till,

~~b~~ c. miljö-, klimat-, mångfalds-, integrations-, diskriminerings-, jämställdhets-, demokrati- och folkhälsofrågor,

e. d. natur- och vattenvårdsfrågor,

~~d~~ e. bostadsförsörjning,

e. f. lokalförsörjning,

f. g. kommunens attraktivitet,

g. h. kommunens kommunikationsverksamhet,

h. i. kommunens IT-verksamhet,

48 § **Plan- och byggnadsnämnden** ansvarar för

1. uppgifter enligt plan- och bygglagen (2010:900), inklusive kulturmiljö- och kulturarvsfrågor som regleras där samt därtill hörande lagar och andra föreskrifter, med undantag för översiktsplanering samt gatukostnadsutredningar och frågor kopplade härtill, för vilka kommunstyrelsen ansvarar,

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 bygg rätt enligt detaljplan	5
Andelstal.....	5
Fakturer ing, 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 ske 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)

Plan- och byggnadsnämnden
Protokollsutdrag

Datum:
2020-11-26

§ 257

Riktlinje för gatukostnader

PBN-2020-00077

Beslut

Plan- och byggnadsnämnden föreslår kommunfullmäktige besluta

1. **att** revidera Reglemente för kommunstyrelsen och övriga nämnder i Uppsala kommun, enligt **bilaga 1**, samt
2. **att** anta riktlinje för gatukostnader, enligt **bilaga 2**.

Reservation

Theréz Almerfors (M), Lars Tufvesson (M), Freija Carlstén (C) och Ingemar Virsén (KD) reserverar sig mot beslutet enligt följande.

Vi anser att stadsbyggnadsprojekt ska bära sig ekonomiskt och att de avtal som träffas vid exploatering ska ske genom god dialog, samarbete och med respekt för äganderätten. Att kommunen på detta sätt tvingar in fastighetsägare och kan planlägga mot fastighetsägarens vilja är en väg som vi inte vill trampa in på. Vidare är det väldigt tvivelaktigt hur vi som kommun kan tvinga in andra aktörer i ett planarbete och påföra kostnader som man inte varken kan förutse, påverka eller motsätta sig.

Av ärendet framgår att: "För att möjliggöra uttag av gatukostnadsersättning, i syfte att nå full kostnadstäckning i all utbyggnad av allmän plats, bedöms att en riktlinje för gatukostnader behövs." Det framgår däremot inte i vilken utsträckning detta är ett problem idag och om det skulle kunna finnas några alternativa lösningar till att lösa de eventuella problemen. Gatukostnader kan bli en väldigt ingripande åtgärd för enskilda fastighetsägare och det finns exempel från andra kommuner där människor vittnar om att höga gatukostnader närmast skulle tvinga dem att sälja eller stycka av sina tomter för att ha råd att betala dem. Istället för att förenkla och förtydliga är risken att införande av gatukostnader blir krångligt och byråkratiskt.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande

Plan- och byggnadsnämnden
Protokollsutdrag

Datum:
2020-11-26

Yrkande

Therez Almerfors (M), Lars Tufvesson (M), Freija Carlstén (C) och Ingemar Virsén (KD) yrkar att nämnden avslår förslaget.

Ordförande Ylva Stadell (S) yrkar bifall till förslaget.

Beslutsgång

Ordföranden ser att det finns två förslag, dels liggande förslag, dels Therez Almerfors (M) m.fl. yrkande att avslå liggande förslag.

Ordföranden ställer sedan förslaget om att bifalla liggande förslag mot att avslå detsamma och finner att nämnden bifaller förslaget.

Sammanfattning

Vid genomförande av detaljplaner där kommunen inte är huvudsaklig markägare tecknas normalt exploateringsavtal mellan fastighetsägarna och kommunen för att klargöra förutsättningarna för genomförandet av detaljplanen, men även för att reglera kostnaderna för de allmänna platserna och anläggningarna. 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. Uppsala kommun har inga särskilda riktlinjer eller reglemente för gatukostnader.

För att möjliggöra uttag av gatukostnadsersättning, i syfte att nå full kostnadstäckning i all utbyggnad av allmän plats, bedöms att en riktlinje för gatukostnader behövs. Riktlinjen är av principiell karaktär och ska därför beslutas av kommunfullmäktige.

Det föreslås också att ansvaret för gatukostnadsutredningar och frågor kopplade härtill flyttas från plan- och byggnadsnämnden till kommunstyrelsen och att Reglemente för kommunstyrelsen och övriga nämnder i Uppsala kommun, revideras i enlighet härmed.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse den 10 november 2020
- Bilaga 1. Förslag till revidering av Reglemente för kommunstyrelsen och övriga nämnder i Uppsala kommun
- Bilaga 2. Riktlinje för gatukostnader

Arbetsutskottet har utan eget yttrande överlämnat ärendet till nämnden för beslut.

Justerandes signatur

Utdragsbestyrkande