

Riktlinjer för uttag av gatukostnader

HK2500, v1.1, 2017-06-21

Antagna av kommunfullmäktige 2020-10-15, 186 §



Riktlinje

Talar om hur man i normalfallet
bör hantera en fråga.

Inledning

När kommunen i egenskap av huvudman för allmänna platser ska anlägga eller väsentligt förbättra gator och andra allmänna platser ska kostnaderna fördelas på de fastighetsägare som har nytta av anläggningarna. Härryda kommun har arbetat med att fakturera gatukostnader sedan 1966.

Kostnaderna benämns fortsättningsvis för gatukostnader.

Fastighetsägarens skyldighet att betala gatukostnader regleras enligt bestämmelser i 6 kap. plan- och bygglagen (2010:900), PBL.

Dessa riktlinjer för gatukostnader är antagna av kommunfullmäktige i Härryda kommun. Riktlinjerna ger stöd i det dagliga arbetet för kommunens tjänstepersoner, men ger också en förutsägbarhet för fastighetsägare som ingår i eller kommer att ingå i områden som omfattas av gatukostnader.

Gatukostnadsutredning

Arbetsprocessen för framtagande av en gatukostnadsutredning påbörjas genom ett politiskt uppdrag i samband med framtagande av en detaljplan. Processen regleras enligt bestämmelser i 6 kap. PBL och liknar till stor del processen för framtagande av en detaljplan.

En gatukostnadsutredning består av:

- Redovisning av fördelningsområde
- Föreslagna utbyggnadsåtgärder
- Kostnader för mark och anläggningar
- Kostnadsfördelning
- Redogörelse av de fastigheter som berörs samt föreslagen användning av fastigheterna och dess andelstal

Kommunen sammanställer en gatukostnadsutredning, oftast parallellt med tillhörande detaljplan. Kommunen samråder gatukostnadsutredningen med fastighetsägare och andra som berörs av förslaget. Detta sammanfaller vanligtvis med detaljplanens samrådshandling.

Efter samråd bearbetar kommunen förslaget till gatukostnadsutredning med hänsyn till de synpunkter som kommit in och gör det tillgängligt för granskning tillsammans med en samrådsredogörelse.

Berörda fastighetsägare och övriga sakägare underrättas om granskningen. Efter granskning sammanställs inkomna synpunkter och mindre justeringar av handlingar kan komma att göras.

Efter att gatukostnadsutredningen ställts ut för granskning ska kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige godkänna och fatta beslut om utredningen. Beslut om gatukostnader beslutas i samma instans som tillhörande detaljplan.

En gatukostnadsutredning kan enligt 13 kap. 1 § punkt 5 PBL överklagas genom så kallad laglighetsprövning. Bestämmelserna för laglighetsprövning finns i 13 kap. kommunallagen (2017:725). En eventuell tvist rörande gatukostnader i det enskilda fallet prövas av mark- och miljödomstolen, enligt bestämmelsen i 15 kap. 10 § PBL.

Fördelningsområde

Kommunen ska enligt 6 kap. 24 § PBL besluta om avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen. I de allra flesta fall sammanfaller området där kommunen ska bygga ut gator och övrig allmän platsmark med området som omfattas av en ny detaljplan. Det kan dock förekomma att fastighetsägare utanför det aktuella detaljplaneområdet också har nytta av anläggningarna, området för uttag av gatukostnader kan därför skilja sig något från detaljplaneområdet. Fortsättningsvis benämns därför området för fördelningsområdet.

Kostnadsunderlag

Vid samråd ska en preliminär kostnadskalkyl redovisas. Denna ska utgå ifrån beräkningar av fördelningsområdets faktiska förhållanden. Osäkra omständigheter, så som t ex terrängförhållanden och markbeskaffenhet, behöver endast utredas översiktligt och erfarenhetsmässigt eftersom anläggningarnas lägen kan komma att förändras. Allt för detaljerade utredningar kan annars riskera att väsentligt fördyra och försena utbyggnaderna.

I kostnadsunderlaget får ingå bland annat kostnader för anläggande av gator, torg, parker, naturmark, lekplatser och kompletterande åtgärder så som gång- och cykelvägar, gångtunnlar, belysning, vägmärken, hastighetsdämpande åtgärder, slänter, vägrenar, stödmurar, rännsten, rännstensbrunnar och diken. Även kostnader för anläggningar för skydd, så som bullerskärmar, kan ingå i kostnadsunderlaget.

Underhållskostnader för befintliga anläggningar ska inte ingå i utredningen.

De gatukostnader som ska bekostas av fastighetsägare inom fördelningsområdet får maximalt utgöras av kommunens kostnader för:

- byggande och standardförbättring

- förvärv av mark för anläggningar
- administration och räntor

Kostnaden för allmänna anläggningar som nyttjas av fler än de inom fördelningsområdet ska inte bekostas av fastighetsägarna inom fördelningsområdet. Dessa kostnader benämns som överstandard och kan exempelvis vara kostnader för att anlägga en större trafikled eller bussgata. Denna merkostnad för överstandard finansieras på annat sätt än genom uttag av gatukostnad. Den ska dock redovisas som en del i gatukostnadsutredningen.

Kostnadsfördelning

Kostnadsunderlaget ska enligt 6 kap. 24 § PBL fördelas mellan fastighetsägarna efter skälig och rättvis grund. Härryda kommun tillämpar huvudsakligen följande generella fördelningsgrund:

Kategori fastighet/byggnad	Andelstal
Befintlig fastighet med friliggande småhus	0,5
Nyttillkommande friliggande byggrätt för småhus enligt förslag till ny detaljplan	2,0
Lägenhet i nyttillkommande par- och radhus enligt ny detaljplan	1,5
Lägenhet i tillkommande flerfamiljshus enligt ny detaljplan	0,8
Övriga	Efter utredning

Övriga fastigheter, t.ex. skola, ska få andelstal efter vad som troligtvis hade byggts där annars t.ex. bostad.

Gatukostnadsersättningen

Den av kommunstyrelsen alternativt kommunfullmäktige godkända gatukostnadsutredningen innehåller en beräknad preliminär uppgift om det belopp, gatukostnadsersättning, som varje berörd fastighetsägare ska betala till kommunen.

Vid tiden för fakturering ska beloppet räknas upp med förändring av SCB:s entreprenadindex. Vid uppräknigen med entreprenadindex ska huvudgrupp 200 Vägentreprenader användas. Inom huvudgruppen ska undergrupperna 211 Jordterrassering mm, 231 Grusöverbyggnader mm och 241 Asfalt användas, där 45 % av beloppet räknas upp med index enligt grupp 211, 30

% av beloppet räknas upp med index enligt grupp 231 och 25 % av beloppet räknas upp med index enligt grupp 241.

Uppräkningen avser tiden från det att kostnadsberäkningen upprättades fram till färdigställande av anläggningen. Med färdigställande avses tidpunkten för entreprenadens i huvudsak godkända slutbesiktning.

Om de faktiska entreprenadkostnaderna vid färdigställandet är högre än de beräknade kostnaderna uppräknade med angivet index, betalas de överskjutande kostnaderna av kommunen.

Om de beräknade kostnaderna uppräknade med angivet index är lägre än entreprenadkostnaderna vid färdigställandet, ska de faktiska kostnaderna ligga till grund för fastighetsägarens betalningsskyldighet.

Betalning av gatukostnadsersättning

När anläggningarna är utbyggda och kan användas på avsett sätt, inträder fastighetsägares skyldighet att betala gatukostnadsersättning enligt bestämmelserna i 6 kap. 34 § PBL. Härryda kommun fakturerar avgiften då entreprenaden är slutbesiktigad och i huvudsak godkänd. Fakturan skickas till berörda fastighetsägare, och betalning ska enligt 6 kap. 35 § PBL ske när kommunen begär det.

Om betalningen inte sker senast på angiven förfallodag, utgår ränta på förfallet belopp enligt räntelagen.

Undantag från betalningsskyldighet på förfallodag

Avbetalning

Om en fastighetsägare har svårighet att betala gatukostnadsersättning, ska kommunen enligt 6 kap. 36 § PBL utreda om betalningsskyldigheten är betungande för fastighetsägaren med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter. Bedömningen görs i enlighet med kommunfullmäktiges antagna riktlinjer den 3 september 2018 § 492 för avbetalning av gatukostnadsersättning.

Avbetalning kan i dessa fall medges upp till tio år. Ränta utgår på obetalt belopp från den dagen när den första inbetalningen ska ske.

Ett beslut om avbetalning upphör att gälla och resterande obetald gatukostnadsersättning ska betalas om:

- bygglov beviljas
- fastigheten eller del av den överläts (om inget annat avtalats)
- fastigheten avstyckas eller fastighetsreglering sker på sätt som kan jämföras med avstyckning

Uppskov med betalning

Bebyggda fastigheter som i gatukostnadsutredningen ska betala gatukostnadsersättning för den bebyggda delen och för en ny byggrätt kan kommunen efter skriftlig begäran medge uppskov med betalningen för den nya byggrätten.

Vid uppskov med betalningen för den nya byggrätten ska ett avtal tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren som reglerar betalningen och säkerhet. Ränta ska utgå enligt 5 § räntelagen (1975:635) på obetalt belopp från den dagen när den första inbetalningen ska ske. På obetalt belopp som har förfallit till betalning ska ränta enligt 6 § räntelagen betalas från förfallodagen.

Behörighet att fatta beslut om uppskov regleras i kommunstyrelsens delegationsordning.

Avtalet om uppskov upphör att gälla om:

- bygglov för ny byggrätt beviljas
- fastigheten eller del av den överläts (om inget annat avtalats)
- fastigheten avstyckas eller fastighetsreglering sker på sätt som kan jämföras med avstyckning