

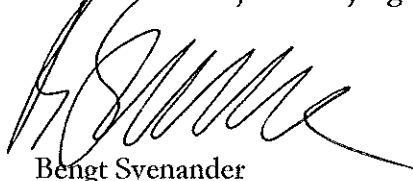
16 december 2011

Kommunstyrelseförvaltningen

**Kommundirektören**

**Riktlinjer för planering, projektering, gatukostnadsutredning, byggande och uttag av gatukostnader vid byggnad/ombyggnad av kommunala gator och annan allmän plats**

Bifogade riktlinjer för planering, projektering, gatukostnadsutredning, byggande och uttag av gatukostnader vid byggnad/ombyggnad av kommunala gator och annan allmän plats fastställs. Riktlinjerna börjar gälla omedelbart.



Bengt Svenander

Bilaga

Riktlinjer för planering, projektering, gatukostnadsutredning, byggande och uttag av gatukostnader vid byggnad/ombyggnad av kommunala gator och annan allmän plats, daterade 2011-12-13

## Riktlinjer för planering, projektering, gatukostnadsutredning, byggande och uttag av gatukostnader vid byggnad/ombyggnad av kommunala gator och annan allmän plats

I texten nedan används följande förkortningar.

Ksf: Kommunstyrelseförvaltningen

LOU: Lag om offentlig upphandling

Mex: Kommunstyrelseförvaltningens enhet för mark- och exploateringsfrågor (eller vid varje tidpunkt motsvarande funktion)

Sbf: Stadsbyggnadsförvaltningen

### Planeringsskedet

1. I samband med att detaljplanearbete påbörjas ansvarar Mex för att det görs en förprojektering av hur gatunätet ska byggas. För att komma fram till lämpligt läge och utformning görs en grundundersökning.
2. I det tidiga detaljplaneskedet görs avvägning mellan lämplig byggrätt, gestaltning och hållbar exploateringsekonomi. Ksf och Sbf har gemensamt ansvar för att bästa möjliga lösning erhålles. Sbf ska också delta i denna process för att bevaka kostnaden för och möjligheten att få en bra drift av de färdiga gatorna/allmänna platserna.
3. Mex ansvarar för att förprojekteringen görs så noggrant att den kostnadsberäkning av gatorna som ska finnas i gatukostnadsutredningen kan göras så tillförlitlig som möjligt i då gällande prisläge.
4. Mex upprättar förslag till gatukostnadsutredning. Utredningen ska innehålla:
  - **fördelningsområde** med fastigheter som ska vara med och betala,
  - **kostnadsunderlaget**, dvs de totala beräknade kostnaderna för åtgärder som hör till allmänna platser, och
  - **fördelningsgrunden** för hur kostnaderna ska fördelas.
5. När ett förslag till detaljplan och ett förslag till gatukostnadsutredning finns klart, lämnar Sbf detaljplanen till stadsbyggnadsnämnden och Mex gatukostnadsutredningen till kommunstyrelsen, för beslut om att gå ut med dessa på samråd med berörda fastighetsägare. Sbf bjuder in till samråd och fastighetsägarna kallas till möte där både Sbf och Mex deltar. Här informeras fastighetsägarna om hur kommunen kommer att arbeta vidare med projektet och hur de kommer att behöva delta i processen. En kommunikationsplan presenteras.
6. Efter samrådstiden kan inkomna synpunkter göra att planförslaget revideras. Mex ansvarar för att även omprojektering av gator med ny kostnadsberäkning görs och att gatukostnadsutredningen revideras om den påverkas av planrevideringen samt att en god exploateringsekonomi bevakas.
7. Efter revidering av detaljplaneförslag och förslag till gatukostnadsutredning ställer Sbf ut planförslaget och Mex ställer ut gatukostnadsutredningen.
8. Efter utställningstiden kan inkomna synpunkter göra att planförslaget revideras ytterligare. Mex ansvarar då för eventuellt erforderliga omprojekteringar, kostnadsberäk-

ningar och revidering av gatukostnadsutredningen.

9. Sbf lämnar detaljplaneförslaget till stadsbyggnadsnämnden för godkännande. Därefter ansvarar Mex för att detaljplanen och gatukostnadsutredningen lämnas till kommunstyrelsen/kommunfullmäktige för antagande respektive godkännande.

### **Upphandlingsskedet**

1. När detaljplanen vunnit laga kraft ansvarar Mex för att bygghandlingar/förfrågningsunderlag för gata/va tas fram. Arbetet beställs av konsult som är ramavtalad. Parallellt med detta kontaktar Mex de fastighetsägare som berörs av markinlösen/släntintrång för gata och träffar erforderliga överenskommelser. Mex ansöker om fastighetsreglering hos Lantmäteriet och vid behov om förtida tillträde. I det fall detaljplanen blir överklagad görs en bedömning av om arbete ska påbörjas trots att detaljplanen inte vunnit laga kraft.
2. Mex med stöd av Ksf:s upphandlingsenhet tar in anbud på gatu-/va-entreprenaden. Allt sker i enlighet med LOU. När anbudstiden gått ut handlar Mex vid behov uppbyggledare/kontrollant. När entreprenaden är beställd informeras samtliga fastighetsägare om när bygget kommer att starta, vem som bygger, kontaktpersoner mm.

### **Byggskedet**

1. Mex har regelbundna möten med byggledare/kontrollant och ska godkänna eventuella avvikelser från handlingar som görs och som påverkar ekonomin. Vid behov tas kontakt med den som projekterat för omprojektering av någon del.
2. Mex ansvarar för att samtliga fastighetsägare hålls uppdaterade om tidplanen för bygget och om händelser som påverkar dem i enlighet med för varje projekt upprättad kommunikationsplan. Forum för information är alltid kommunens hemsida. Information kan även ske via brev och anslag inom området samt vid informationsmöten.

### **Debitering av gatukostnader**

1. När utbyggnaden är klar sammanställer och slutsummerar Mex alla kostnader för gatuutbyggnaden. Här ingår även kostnader för marklösen. I det fall slutlig reglering av markersättningen sker i domstol och detta inte är klart när gatan är färdigställd tas det utdömda förskottet med i beräkningen för att undvika tidsutdräkt. Under hela projekterings-, upphandlings- och byggskedet hålls kostnader för gator och annan allmän plats respektive vatten och avloppsanläggningar isär. Det är endast kostnader för gator och allmän plats som räknas med i de kostnader som debiteras fastighetsägarna. Kostnader för vatten och avlopp debiteras separat.
2. Mex fördelar totala gatukostnaden i enlighet med den fastställda gatukostnadsutredningen. Mex skickar informationsbrev till samtliga fastighetsägare där de upplyses om att kommunen inom kort kommer att skicka faktura och vilket belopp det blir. I samma utskick informeras om möjligheten till anstånd med betalningen.

