

POLICY FÖR UTTAG AV GATUKOSTNADER



Fastställd av kommunstyrelsen 2013-03-25 (§ 80)

Policy för uttag av gatukostnader

1. Allmänt

I enlighet med Plan- och bygglagens 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 detaljplan är avsett för ett gemensamt behov.

När kommunen i egenskap av huvudman ska anlägga gator och andra allmänna platser eller förbättra standarden på vägnätet inom ett förnyelseområde, ska kostnaderna fördelas på fastighetsägarna inom området i enlighet med Plan- och bygglagens bestämmelser i 6 kap. Med förnyelseområde menas här ett större område som är föremål för detaljplaneläggning för kompletteringsbebyggelse, s.k. förtätning, med åtföljande behov av utbyggnad av vatten och avlopp, gator, gång- och cykelstråk, kollektivtrafikförbindelser m.m.

För gator och allmänna platser med kommunalt huvudmannaskap ska kommunens gatustandard gälla.

Vad som i denna policy sägs om kostnader avser enbart gatukostnader. Kostnader för vatten och avlopp uttas i enlighet med vid varje tidpunkt gällande va-taxa.

2. Utredning

Kommunstyrelseförvaltningen ska i enlighet med punkt 1 utreda om särskilda skäl föreligger för annat huvudmannaskap än kommunalt för hela eller delar av ett förnyelseområde. Avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelning av kostnader på fastighetsägare ska redovisas på en karta som visar nuvarande och föreslagna framtida fastighetsindelning.

När kommunen är huvudman och kostnaderna ska fördelas inom ett förnyelseområde ingår det i förvaltningens uppdrag att lämna förslag till kostnadsfördelning mellan berörda fastighetsägare.

Utredningsuppdraget ska redovisas till kommunstyrelsen för beslut om samråd med berörda fastighetsägare om förslag till gatukostnadsuttag. Alla kostnadsberäkningar är i detta skede preliminära.

Efter samråd ska resultatet redovisas i en samrådsredogörelse och vid behov i ett förslag till revidering av gatukostnadsutredningen. Även kostnadsberäkningarna i en reviderad utredning är preliminära.

Av utredningen ska framgå beräknad årskostnad för drift och underhåll av vägar och övrig allmän platsmark att tas med i berörda kommunala verksamheters kommande budget.

3. Fördelningsområde

Ett fördelningsområde omfattar de fastigheter som berörs och har nytta av anläggningsåtgärder för gator och övrig allmän platsmark. Som huvudregel gäller att fördelningsområdet sammanfaller med detaljplanen, men området kan omfatta flera planer eller delar av en plan.

4. Kostnadsunderlag

Inför samråd ska en preliminär kostnadskalkyl redovisas, som ska bygga på välgrundade beräkningar utifrån faktiska förhållanden, vilket innebär att osäkra omständigheter, som t ex terrängförhållanden och markbeskaffenhet, i rimlig omfattning ska utredas genom geotekniska undersökningar. Förprojektering av gator och övrig allmän platsmark tillsammans med övriga infrastrukturella anläggningar ingår som en del i detaljplanearbetet i syfte att optimera detaljplanens ekonomiska utfall och underlätta planens genomförande.

I kostnadsunderlaget får ingå kostnader för anläggande av gator, torg, parker, naturmark, lekplatser och kompletterande åtgärder som bl a gång- och cykelvägar, gångtunnlar, belysning, vägmärken, hastighetsdämpande åtgärder, slänter, vägrenar, stödmurar, rännsten, rännstensbrunnar och diken. Underhållskostnader för befintliga anläggningar får inte ingå.

De avgifter som påförs ägare till fastigheter inom fördelningsområdet får maximalt täcka kommunens kostnader för

- byggande och standardförbättring,
- förvärv av mark för anläggningar, samt
- administration och räntor.

5. Kostnadsfördelning

Kostnadsunderlaget ska enligt Plan och bygglagens 6 kap 24 § fördelas mellan fastighetsägarna efter skälig och rättvis grund. Kommunen tillämpar huvudsakligen följande generella fördelningsgrund:

| Kategori fastighet enligt detaljplanen | Andelstal |
|--|-----------------|
| Befintlig bebyggd fastighet med friliggande småhus enligt den fastighetsindelning som gäller före förslag till ny detaljplan | 0,5 |
| Nyttillkommande friliggande byggrätt för småhus enligt fastighetsindelning i förslag till ny detaljplan | 1,0 |
| Nyttillkommande par- och radhus enligt ny detaljplan | 0,8 |
| Nyttillkommande grupphus enligt ny detaljplan | 0,8 |
| Övriga | Efter utredning |

Avvikelser ska framgå av gatukostnadsutredningen

6. Jämkning av kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget kan jämkas för åtgärder som har omfattning eller utförande utöver vad som kan anses vara normalt med hänsyn till den användning som är tillåten för fastigheterna i området. I kostnadsunderlaget ska därför inte inräknas merkostnad för högre gatustandard jämfört med övriga lokalgator med anledning av att gatan även ska användas för genomfartstrafik, som inte betjänar fördelningsområdet.

7. Beslut om godkännande av gatukostnadsutredning

Sedan gatukostnadsutredningen ställts ut ska kommunstyrelsen besluta om godkännande av utredningen.

8. Slutligt uttag av gatukostnader

Den av kommunstyrelsen godkända gatukostnadsutredningen innehåller en preliminär uppgift om det belopp varje fastighetsägare ska betala till kommunen. Beloppet ska räknas upp med förändring av SCB:s entreprenadindex. Vid uppräkningsindex 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 ska avse tiden från kommunstyrelsens godkännande av gatukostnadsutredningen fram till färdigställande av anläggningen. Med färdigställande avses tidpunkten för slutbesiktning.

Om de faktiska kostnaderna vid färdigställandet överskrider de beräknade kostnaderna uppräknade med angivet index, bär kommunen merkostnaden. Om de beräknade kostnaderna uppräknade med angivet index underskridits vid färdigställandet, ska de faktiska kostnaderna ligga till grund för betalningsskyldighetens omfattning.



Foto: Catharina Claesson



Haninge
kommun

136 81 Haninge • 08-606 70 00 • haninge.se