

## Österåkers kommuns styrdokument

Datum för antagande:

Diarienummer: KS 2023/0040

Antagen av:

Dokumentansvarig: Samhällsbyggnadsförvaltning

Datum: 2025-09-02

# Riktlinjer för uttag av gatukostnader

## Innehåll

1. Allmänt.....	1
1.1 Inledning.....	1
1.2 Definitioner .....	1
1.3 Kommunalt huvudmannaskap .....	1
1.4 Fördelning av gatukostnader .....	1
2. Gatukostnadsutredning .....	2
2.1 Fördelningsområde.....	2
2.2 Kostnadsunderlag.....	2
2.3 Fördelningsgrund.....	3
2.4 Samråd.....	4
2.5 Granskning och yttrande.....	4
2.6 Beslut om kostnadsfördelning.....	4
2.7 Jämkning .....	4
3. Betalning av gatukostnader .....	5
3.1 Fakturering .....	5
3.2 Anstånd .....	5
3.3 Avbetalning.....	5
3.4 Omedelbar betalning.....	6
4. Överklagan .....	6

## I. Allmänt

### I.1 Inledning

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

### I.2 Definitioner

**Fastighet:** En fastighet består av ett eller flera avgränsade områden på marken. Till fastigheten hör fastighetstillbehör exempelvis hus, byggnad och ledningar.

**Allmän plats:** En allmän plats är ett område som är avsett för ett gemensamt behov, tex gator, torg och parker.

**Befintlig fastighet:** Fastighet enligt den fastighetsindelning som föreligger vid tidpunkten för beslut om granskning av förslag till ny detaljplan för området.

**Nybildad fastighet:** Fastighet som med stöd av detaljplan kan bildas av del av befintlig fastighet eller delar av befintliga fastigheter efter tidpunkten för beslut om granskning av förslag till ny detaljplan för området.

**Byggrätt:** En byggrätt är den maximala grad av bebyggelse som tillåts på en fastighet enligt en detaljplan.

### I.3 Kommunalt huvudmannaskap

Alla allmänna platser i en detaljplan ska ha en huvudman. Huvudmannen är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna.

Huvudregeln i plan- och bygglagen (2010:900) (PBL) är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan (4 kap. 7 § PBL). Vid särskilda skäl, vilka regleras i PBL, får kommunen bestämma att huvudmannaskapet ska vara enskilt för allmänna platser. En detaljplan med enskilt huvudmannaskap omfattas inte av dessa riktlinjer.

### I.4 Fördelning av gatukostnader

I plan- och bygglagens 6 kapitel regleras genomförandet av detaljplan för allmänna platser när kommunen är huvudman. Bland annat regleras fastighetsägares skyldighet att betala för gatukostnader för iordningsställande av allmänna platser.

Innan kommunen tar några beslut om att fördela gatukostnader upprättar kommunen ett förslag till kostnadsfördelning. Kommunstyrelsen ska i varje enskilt projekt ta ställning till om uttag av gatukostnader kan användas. Består ett område enbart av exploatörer där avtal kommer att tecknas upprättar

kommunen inte en formell gatukostnadsutredning. När ett område består av både exploatörer och enskilda fastighetsägare bedömer kommunen om en gatukostnadsutredning ska upprättas eller om gatukostnaderna ska regleras i avtal. När ett område består av enskilda fastighetsägare upprättas en gatukostnadsutredning. Nedan redovisas tillämpning av uttag av gatukostnader i Österåkers kommun när en gatukostnadsutredning tas fram.

## 2. Gatukostnadsutredning

För att redovisa kommunens beslut om uttag av gatukostnader upprättar kommunen en gatukostnadsutredning. Gatukostnadsutredningen görs normalt parallellt med framtagandet av en detaljplan. Gatukostnadsutredningen samråds och granskas av berörda fastigheter innan den får beslutas av kommunfullmäktige.

I gatukostnadsutredningen ska fördelningsområde, kostnadsunderlag och fördelningsgrund redovisas.

### 2.1 Fördelningsområde

Kommunen använder sig av områdesvisa uttag enligt 6 kap. 24 § PBL. Vid områdesvis fördelning beslutar kommunen om att fastighetsägarna inom ett visst område ska dela på gatukostnaderna för iordningställande av allmän plats. En gatukostnadsutredning kan innehålla flera fördelningsområden för olika allmänna platser. Området för fördelning sammanfaller ofta med ett detaljplaneområde men utreds i varje specifikt fall.

### 2.2 Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget redovisar en sammanställning av gatukostnaden som föreslås fördelas mellan fastigheterna inom fördelningsområdet.

I kostnadsunderlaget får samtliga kostnader för iordningställandet tas med. Inom begreppet iordningställande innefattas anläggningskostnader, inlösen av mark, förrättningskostnader och administrativa kostnader.

Anläggningskostnader avser till exempel vägar, gång- och cykelvägar, väganordningar så som belysning, planteringar, diken och dagvattenhantering, trafikordning, park- och torganläggningar.

Inlösen av mark avser ersättning till fastighetsägare vars mark tas i anspråk för de allmänna platserna.

Förrättningskostnader avser den kostnad som Lantmäterimyndigheten fakturerar vid inlösen av allmän plats.

Administrativa kostnader avser projektering, projektledning och byggherrekostnader som behövs för iordningställandet av de allmänna platserna.

### Kostnader som ska undantas

Gatukostnader som omfattar allmänna anläggningar med överstandard eller som förser ett större allmänt intresse än fördelningsområdet ska undantas i kostnadsunderlaget. Vilken standard ett område har behov av utreds och föreslås i detaljplanen för det specifika området.

Kostnader som hänför till utbyggande av vatten- och avlopp ingår inte i kostnadsunderlaget utan uttas i enlighet med vid varje tidpunkt gällande VA-taxa.

### Faktiska eller beräknade kostnader (6 kap. 27 § PBL)

Kommunen får besluta att lägga de faktiska kostnaderna för iordningställande av de allmänna platserna till grund för beslut. Som underlag ska en beräkning av kostnaderna redovisas i gatukostnadsutredningen.

Kommunen kan också besluta att lägga beräkningen till grund för beslut om gatukostnad. Den beräknade kostnaden räknas upp med entreprenadindex från beslut om gatukostnad och fram till godkänd slutbesiktning.

## 2.3 Fördelningsgrund

Gatukostnaderna för iordningställande av de allmänna platserna ska fördelas på ett skäligt och rättvist sätt mellan fastigheterna som ingår i fördelningsområdet.

Kommunen har valt att ta fram andelstal, vilka ska ligga till grund för denna fördelning.

Andelstalen ska återspegla de nyttor som fastigheterna inom fördelningsområdet erhåller genom att allmän platsmarken iordningsställs.

Andelstal inom fördelningsområde fördelas utifrån olika fastighetstyper. Att fastighetstyperna åsätts olika andelstal beror på att nyttan varierar beroende på fastighetstyp. I nedan tabell, tabell 1, redovisas de andelstal som kommunen utgår från.

Fastighetstyp	Andelstal	Förklaring
Befintlig bebyggd fastighet, utökad byggrätt	0,5	Möjlighet att utveckla befintlig bebyggd fastighet genom att bygga ut befintligt en- eller tvåbostadshus.
Befintlig obebyggd fastighet, friliggande småhus eller Nybildad fastighet, friliggande småhus	1,0	Möjlighet att bebygga en befintlig obebyggd fastighet, friliggande en- eller tvåbostadshus, eller Möjlighet att stycka av en ny fastighet med ny byggrätt, friliggande småhus.

Nybildad fastighet, parhus och radhus	0,5	Möjlighet att stycka av en ny fastighet med ny byggrätt, parhus, radhus.
Nybildad fastighet, kedjehus	0,7	Möjlighet att stycka av en ny fastighet med ny byggrätt, kedjehus.
Flerbostadshus	1,0/100 kvm BTA	
Övriga fastighetstyper	Efter utredning	Befintlig bebyggd fastighet utan tillkommande byggrätt, förskola/skola och andra verksamheter utreds andelstal för det specifika fallet.

Tabell 1

Finns skäl kan kommunen i det enskilda fallet motivera och besluta om annan fördelningsgrund än ovan princip.

## 2.4 Samråd

Förslag till gatukostnadsutredning ska samrådas med de fastighetsägare som berörs av förslaget. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör den utredning som gjorts. Efter att gatukostnadsutredningen varit på samråd upprättar kommunen en samrådsredogörelse (6 kap. 28 § PBL).

## 2.5 Granskning och yttrande

Efter samrådet ska kommunen kungöra och hålla gatukostnadsutredning med tillhörande samrådsredogörelse tillgängligt under en granskningsperiod om minst tre veckor (6 kap. 29–31 §§ PBL).

Kommunen skickar underrättelse om kungörelsen och dess innehåll till kända fastighetsägare som berörs av förslaget.

## 2.6 Beslut om kostnadsfördelning

Beslut om uttag av gatukostnader får fattas av kommunfullmäktige efter att granskningstiden eller tidsperioden för yttrande löpt ut (6 kap. 32 § PBL).

## 2.7 Jämkning

Uttaget av gatukostnader ska enligt 6 kap. 33 § PBL jämkas om kostnaden för kommunens åtgärder är oskäligt höga eller om åtgärden har en omfattning eller utförande som går utöver vad som kan anses normalt med hänsyn till en fastighetens tillåtna användning.

## 3. Betalning av gatukostnader

Betalningsskyldigheten inträder när den allmänna plats som beslutet avser är utbyggd och kan användas av den betalningsskyldiga fastigheten på det sätt som det är avsett (6 kap. 34 § PBL). Detta anses normalt vara tidpunkten för godkänd slutbesiktning av den allmänna anläggningen.

### 3.1 Fakturering

När betalningsskyldigheten enligt 6 kap. 34 § PBL har inträtt kommer kommunen fakturera befintliga fastigheter. Betalning sker i enlighet med den faktura som kommunen skickar ut.

Befintliga fastigheter faktureras för andel när betalningsskyldigheten har inträtt. Fastigheter som får möjlighet till avstyckning eller nytillkommen byggrätt faktureras för andelen när myndighetsbeslutet för avstyckningen eller den nytillkomna byggrätten vunnit laga kraft.

Går det nio år efter slutbesiktning utan att avstyckning eller nytillkommen byggrätt nyttjats kommer fastighetsägaren att faktureras för den outnyttjade avstycknings- och/eller byggrätten i enlighet med kommunens beslut om uttag av gatukostnader (2 § 1 stycket preskriptionslagen (1981:130)). Gatukostnaden räknas i det fallet upp med konsumentprisindex från tidpunkten för slutbesiktning av den allmänna platsen och nio år framåt.

Faktura skickas efter godkänd slutbesiktning till de fastigheter som omfattas av beslutet om uttag av gatukostnader och ska därefter betalas inom 60 dagar. Betalas inte fakturan i tid utgår ränta enligt 6 § räntelagen (1975:635) från det datum då fakturan förfallit till betalning.

Om fastigheten byter ägare efter att betalningsskyldigheten för fastighetsägaren inträtt, är den nya ägaren betalningsskyldig. Den nya ägaren kan inte bli betalningsskyldig för belopp som förfallit till betalning före tillträdesdagen (6 kap. 38 § PBL).

Uttag av gatukostnader är myndighetsutövande och därmed momsbefriat.

### 3.2 Anstånd

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

### 3.3 Avbetalning

Om betalningsskyldigheten är betungande för fastighetsägaren med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter, och fastighetsägaren kan ställa godtagbar säkerhet, får betalningsskyldigheten fullgöras genom avbetalningar. Avbetalningarna ska ske med minst en tiondel av betalningsskyldigheten samt där tillkommande referensränta plus 2

procentenheter, vilket ska betalas årligen (6 kap. 36 § PBL). Säkerheten ska normalt utgöras av pantbrev med företrädesrätt inom fastighetens taxeringsvärde. Ansökan om avbetalning och anstånd görs till exploateringsenheten och beslutas av ekonomiavdelningen.

Om avbetalningen bedöms som allt för betungande för fastighetsägaren ska betalningsvillkoren jämkas (6 kap. 37 § PBL).

### 3.4 Omedelbar betalning

En beviljad ansökan om anstånd eller avbetalning upphör att gälla om fastighetsägaren vidtar åtgärder som innebär förändrad betalningsförmåga mot vad som förelåg vid beslutet om anstånd eller avbetalning.

Om den betalningsskyldige missköter avbetalningen eller om fastigheten överläts till annan ägare upphör beslut om avbetalning eller anstånd. Den betalningsskyldige ska då betala den återstående fordran inom 60 dagar.

## 4. Överklagan

Kommunens beslut om uttag av gatukostnader kan inte överklagas (13 kap. 2 § PBL). I stället prövas en tvist om gatukostnader genom stämning till mark- och miljödomstolen (15 kap. 10 § PBL).

Vissa grundläggande kommunala beslut om gatukostnader får överklagas genom kommunalbesvär (13 kap. 1 § 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 skyldighet för fastighetsägare att betala kostnader för gator och andra allmänna platser eller att fatta beslut om villkoren för sådana betalningar.