

TILLÄMPNINGSFÖRESKRIFT
FÖR UTTAG AV GATUKOST-
NADER I ÖSTERÅKERS
KOMMUN

TILLÄMPNINGSFÖRESKRIFT FÖR UTTAG AV GATUKOSTNADER I ÖSTERÅKERS KOMMUN

Mot bakgrund av Riksdagens beslut om ändring av byggnadslagen och byggnadsstadgan avseende kommunens rätt att uttaga ersättning för byggande av gator och andra allmänna platser har kommunfullmäktige antagit följande tillämpningsföreskrifter för Österåkers kommun.

§ 1

Parallellt med framtagande av förslag till stadsplan skall kommunstyrelsen låta utreda vilka gatukostnader som skall belasta fastighetsägarna inom planområdet. Utredningen, vilken skall utgöra grund för kommunfullmäktiges beslut om gatukostnadsersättning, skall belysa frågan om tillämpning skall ske i enlighet med BL § 56 eller § 57 dvs

- kostnaderna fördelas områdesvis eller
- varje fastighet ersätter hälften av den kostnad som belöper på gatan framför fastigheten.

§ 2

UTTAG AV GATUKOSTNADER ENLIGT 56 § BYGGNADSLAGEN

För varje område skall kommunfullmäktige besluta om

A. Avgränsning av fördelningsområde

Här avgränsas det område inom vilket fördelning av gatukostnader skall ske. Områdets gränser markeras på lämplig karta.

B. Kostnadsunderlag

Här avgränsas de kostnader som skall ingå i kostnadsunderlaget och ersättas av fastighetsägarna. I vissa fall kan anläggningarna tjäna flera områden, varför det då kan bli aktuellt att i kostnadsunderlaget medtaga endast viss andel av kostnaden. Kostnaderna skall avse anläggnings- eller förbättringskostnader på allmän platsmark.

Nedan anges exempel på anläggningar som i förekommande fall kan ingå i kostnadsunderlaget.

Markförvärvskostnader

- markkostnader
- ersättning för intrång, vegetation och anläggning
- förrättnings- och lagfartskostnader
- kostnader för servitut, tillstånd m.m.

Anläggningskostnader

- matargator
- angöringsgator
- entrégator och körbara GC-vägar
- vändplaner
- gångbarnor, refuger
- gångtunnlar
- parkeringsytor
- offentlig belysning
- vägmärken, trafikordningar (ej signalreglering)
- gatunamnsskyltning
- slänter, stödmurar och vägrenar
- diken, brunnar och ledningar för regnvatten
- parkanläggningar, lekplatser och bollplaner m.m.
- torg
- hastighetsdämpande åtgärder
- provisoriska anläggningar.

Övriga kostnader

- projektering
- geotekniska utredningar
- granskning och kontroll
- räntor (vid verkliga kostnader), index (vid beräknade kostnader).

Med verklig kostnad menas faktisk (nedlagd) kostnad uppräknad med ränta till dess anläggningen är färdigställd.

De kostnader, som ingår i kostnadsunderlaget, skall i första hand avse faktiska kostnader. Beräknade kostnader kan ingå i kostnadsunderlaget om de uppfyller kraven på tillräcklig noggrannhet och tillförlitlighet.

C. Kostnadsfördelning

Grunderna för fördelning av kostnaderna mellan fastighetsägare inom området är att kostnaderna skall fördelas skäligt och rättvist. Detta kan åstadkommas på olika sätt beroende på om fördelningsområdet utgörs av enhetlig eller blandad bebyggelse.

Då fördelningsområdet omfattar olika bebyggelsetyper är det lämpligt att kostnaderna först fördelas mellan olika bebyggelsetyper och därefter mellan enskilda fastigheter inom varje bebyggelsetyp.

Fördelning av kostnaderna inom enhetliga områden kan ske efter någon av följande grunder:

- tomtyta
- grundavgift
- taxeringsvärde
- byggrätt eller bruksarea
- kombination av tomtyta och grundavgift
- kombination av tomtyta, grundavgift och byggrätt eller bruksarea.

Kommunfullmäktige skall för varje fördelningsområde besluta om vilken fördelningsgrund som skall tillämpas.

Då tomtytan valts som fördelningsgrund skall följande bestämmelser gälla:

1. Tomtyta, som utgörs av s.k. skafsväg för utfart eller samfällighet för utfart, skall ej ingå i ersättningsgill tomtyta.
2. Tomter, vilka enligt fastställd tomtindelning eller illustrationsplan eller dylikt, på grund av
 - terrängförhållanden
 - kvartersdjup
 - befintlig ej saneringsmogen byggnad
 - förgårdsmarkens omfattning

beräknas få en tomtyta som väsentligt överstiger minsta tillåtna tomtstorlek enligt stadsplanens bestämmelser och ej är lämpliga att avstycka skall inte svara för gatukostnader i större utsträckning än som motsvarar en tomt med yta uppgående till två gånger tillåten minsta tomtstorlek enligt stadsplanen. Om fastighet är lämplig för delning eller ej skall avgöras av byggnadsnämnden i samråd med fastighetsbildningsmyndigheten.

Med hänsyn till storleken hos de tomter som förväntas bildas inom fördelningsområdet kan annan areagräns än ovan angivna föreslås.

3. Gatukostnaden inom ett fördelningsområde skall fördelas så att redan bebyggd del av ursprunglig fastighet (definition enligt nedan) belastas med lägre kostnadsandel än obebyggd fastighet och delar av fastigheter. Vid fördelning skall följande gälla:
 - a) Bebyggd del av fastighet skall erhålla en gatukostnad som per m² kvartersmark är 75 % av kostnaden per m² kvartersmark för obebyggd fastighet och del av fastighet.
 - b) Bebyggd del av fastighet skall vara sådan mark av den ursprungliga fastigheten, vilken kommer att läggas ut som tomtplats omkring en på fastigheten befintlig byggnad med åsatt taxeringsvärde. Finns flera byggnader på fastigheten skall med byggnad avses huvudbyggnad.
 - c) Med ursprunglig fastighet avses de vid tidpunkten för gatukostnadsutställningen befintliga fastigheterna.

§ 2.1

Utställning

Förslag till ersättningsskyldighet skall ställas ut för granskning under minst tre veckor efter kungörelsen i ortstidning. Dessutom skall underrättelse om utställningen sändas till berörda fastighetsägare. Utställningsmaterialet skall omfatta gatukostnadsutredning med kartbilagor.

§ 2.2

Beslut i kommunfullmäktige

Fastighetsägarna har under utställningstiden beretts tillfälle att yttra sig över förslag till fördelning av gatukostnadsersättning. Inkomna yttranden skall beredas och kommenteras för att ge kommunfullmäktige underlag till eget ställningstagande.

Fullmäktiges beslut skall innehålla följande:

- a) enligt vilken paragraf i byggnadslagen uttaget sker
- b) fördelningsområdets avgränsning
- c) kostnadsunderlag
- d) fördelningsgrunder.

§ 2.3.

Debitering

Anläggningen är debiterbar när den färdigställts och kan nyttjas för sitt ändamål.

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut om grunderna för avgiftsuttaget utföres detaljberäkningar för varje fastighet. Underlaget för dessa beräkningar utgöres av:

- a) kommunfullmäktiges beslut (principerna)
- b) utställd gatukostnadsutredning
- c) faktiska eller beräknade gatukostnader.

Faktiska kostnader får uppräknas med rörlig ränta (diskonto + tre procentenheter) fram till dess anläggningen är färdigställd.

Beräknade kostnader får uppräknas med index (index för vägentreprenader, V 79, med fördelningen 50 % på grupp 1 A, 30 % på grupp III A och 20 % på grupp IV A) från den tidpunkt till vilken kostnaderna hänför sig till dess anläggningen är färdigställd.

Beräkningarna utgör den slutliga kostnadsfördelningen och skall utgöra underlag för debitering.

§ 3

UTTAG AV GATUKOSTNADER ENLIGT 57 § BYGGNADSLAGEN

För varje gatudel skall kommunfullmäktige besluta om:

- A. Avgränsning av den gatudel för vilken gatukostnader skall tas ut.
- B. Vilka fastighetsägare som skall deltaga i kostnaden.
- C. Vilka kostnader som skall tas ut med lika delar av fastighetsägarna.
- D. Vilka kostnader och på vilket sätt dessa skall fördelas mellan fastighetsägarna därest kostnaden för att anlägga och förbättra gatan inte är den samma överallt.

§ 3.1

Underrättelse

Berörda markägare skall underrättas om förslag till ersättningsskyldighet. Markägare, som inte godkänner förslaget, skall beredas tillfälle att yttra sig över detta.

§ 3.2

Beslut i kommunfullmäktige

För att ge kommunfullmäktige underlag till eget ställningstagande skall inkomna yttranden från berörda fastighetsägare beredas och kommenteras. Därefter fattar kommunfullmäktige beslut i ärendet.

§ 3.3

Debitering

Anläggningen är debiterbar när den färdigställd och kan nyttjas för sitt ändamål.

I enlighet med kommunfullmäktiges beslut utföres detaljberäkningar för varje fastighet. Faktiska eller beräknade kostnader skall uppräknas i enlighet med § 2.3.

Beräkningarna utgör den slutliga kostnadsfördelningen och skall utgöra underlag för debiteringen.

§ 4

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

§ 4.1

Avtal

Fastighetsägare äger att förhandsreglera små gatukostnader efter planens fastställelse.

§ 4.2

Exploateringsavtal

Kommunstyrelsen kan i samband med utredning om kostnadsunderlag föreslå att ett område, vars gatukostnader skall regleras genom exploateringsavtal, skall erlagga särskilt bidrag till fördelningsområdets kostnader.

§ 4.3

Säkerhet

Kommunstyrelsen skall i samband med gatukostnadsutredningen för fördelningsområde enligt BL § 56 och gatudel enligt BL § 57 besluta om belopp för ställande av säkerhet för framtida skyldighet att erlagga gatukostnader enligt § 38 byggnadslagen.

§ 5

ADMINISTRATION

Planerings- och exploateringskontoret

skall ansvara för följande arbetsmoment

- att gatukostnaderna regelmässigt belyses och bevakas
- att efter samråd med berörda fastighetsägare tillsammans med stadsarkitektkontoret och tekniska kontoret avgränsa fördelningsområde och kostnadsunderlag
- att beräkna markkostnader
- att inhämta preliminära kostnadsberäkningar från tekniska kontoret
- att förhandsinformera berörda markägare
- att sammanställa gatukostnadsutredningen samt efter beslut om utställning tillse att utredningen ställs ut
- att informera berörda markägare
- att tillse att inkomna yttranden bereds och kommenteras för att ingå i beslutsunderlag för kommunfullmäktiges ställningstagande till gatukostnadsutredningen.
- att tillse att slutredovisning av varje objekt sker.

Stadsarkitektkontoret

skall ansvara för följande arbetsmoment

- att ombesörja att den formella utställningen av gatukostnadsutredning samordnas med utställning av detaljplan
- att kontrollera att skyldigheten att ställa säkerhet för att ersätta gatukostnad uppfyllts före byggnadslovsprövning (38 § BL).

Tekniska kontoret

skall ansvara för följande arbetsmoment

- att utföra såväl preliminära som slutliga kostnadsberäkningar för gator och parker
- att lämna besked om tidpunkt då gatuanläggningen kan nyttjas för sitt ändamål
- att slutligt beräkna gatukostnadsersättnings storlek samt lämna underlag till ekonomikontoret för debitering
- att registrera och bevaka gatukostnadsärenden

- att vid förfrågan i samband med byggnadslovsprövning bevaka att säkerhet ställs jämlikt 38 eller 60 § BL eller att förfallen ersättning regleras och därefter lämna besked till byggnadsnämnden
- att på förfrågan lämna besked till fastighetsägare och andra om eventuella tillkommande gatukostnader (2 § BS).

Ekonomikontoret

skall svara för följande arbetsmoment

- att debitera gatukostnadsersättning samt bevaka att betalning sker
- att förvara säkerheter
- att föreslå kommunstyrelsen eller enligt delegation själv fatta beslut om rätt till avbetalning och i samråd med tekniska kontoret och planerings- och exploateringskontoret besluta om jämkning av betalningsvillkoren (60 § BL).