

Datum
2020-08-31Diarienummer
KS-2020/1682.112Handläggare
Per-Erik Björkbacka
Per-Erik.Bjorkbacka@huddinge.se

Kommunstyrelsen

Nytt gatukostnadsreglemente för Huddinge kommun, HKF 3100

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens förslag till kommunfullmäktige

Gällande gatukostnadsreglemente för Huddinge kommun (HKF 3100) ersätts av ett nytt gatukostnadsreglemente i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 31 augusti 2020 i detta ärende. Det nya reglementet ska tillämpas från och med det att kommunfullmäktiges beslut i detta ärende vunnit laga kraft och ska gälla för fördelningsområde för gatukostnader där beslut om samråd har fattats efter nämnda tidpunkt.

Sammanfattning

Om kommunen i egenskap av huvudman har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata eller annan allmän plats eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose ett områdes behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser, får kommunen enligt 6 kap. 24 § plan- och bygglagen (nedan förkortat PBL) besluta att ägarna till fastigheterna i området ska betala kostnaderna för sådana åtgärder. Mot bakgrund av motsvarande bestämmelse i den äldre plan- och bygglagen antog kommunfullmäktige den 5 november 2007, § 200, gällande gatukostnadsreglemente för Huddinge kommun (HKF 3100). I beslut av fullmäktige den 10 oktober 2011, § 188, samt den 8 december 2014, § 8, har vissa justeringar gjorts i reglementet. Reglementet framgår av bilaga 2 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 31 augusti 2020 i detta ärende.

Under målet Ekosystem i balans i Mål & Budget 2016 (s. 29) gavs ett uppdrag om genomförandet av en utredning för att se över det befintliga gatukostnadsreglementet. Som skäl härför angavs att den nödvändiga omvandlingen av äldre fritidshusområden innebar en utmaning. För att möjliggöra detta skulle även utbyggnadsplanen för vatten och avlopp uppdateras.

I gatukostnadsreglementet anges grunderna för skyldigheten att betala kostnader för gator och andra allmänna platser och om generella villkor för sådan betalning. Reglementet ska tillämpas när kommunen upprättar förslag till kostnadsfördelning inom ett fördelningsområde inom Huddinge kommun. Då en byggherre eller en fastighetsägare åtagit sig att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av

HUDDINGE KOMMUN

Postadress
Huddinge kommun
Kommunstyrelsens förvaltning
141 85 HuddingeBesök
Kommunalvägen 28

Tfn vxl 08-535 300 00

huddinge@huddinge.se
www.huddinge.se

gator, vägar och andra allmänna platser inom ett exploateringsområde ska reglementet inte tillämpas.

Kommunen ska enligt 6 kap. 24 PBL besluta om

- a) avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen,
- b) vilka kostnader som ska fördelas och
- c) grunderna för fördelningen.

Kommunstyrelsens förvaltning har utarbetat ett förslag till nytt gatukostnadsreglemente; se bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 31 augusti 2020 i detta ärende. De mer betydande förändringarna i förslaget jämfört med gällande reglemente är följande:

- a) Möjligheten att jämka kostnadsunderlaget för vissa gator föreslås bli mindre omfattande.
- b) Som huvudregel bör fastigheterna inom fördelningsområdet åsättas andelstal för olika ändamål enligt § 8 punkten 2 i reglementsförslaget varefter kostnadsunderlaget delas med det sammanlagda andelstalet för fastigheterna.
- c) I det fall befintlig fastighet är delbar och ensam eller tillsammans med del eller delar av annan fastighet kan bilda tillkommande fastighet/fastigheter ska ägaren till sådan befintlig fastighet påföras och vara betalningsskyldig för ytterligare andel i proportion till hur stor andel av sådan tillkommande fastighet alternativt sådana tillkommande fastigheter som fastigheten bedöms kunna bidra med.
- d) Betalningsskyldigheten för tillkommande fastighet enligt c) inträder först då den tillkommande fastigheten bildats alternativt - om sådan fastighet inte bildats inom nio år från slutbesiktningen – nio år från det att den anläggning som betalningen avser kan användas för fastigheten på avsett sätt. Ägaren till sådan tillkommande fastighet blir betalningsskyldig såvida gatukostnaden inte förfallit till betalning före tillträdesdagen.
- e) Regeln i § 9 i gällande reglemente om att den på en fastighet belöpande gatukostnaden som överstiger 4,5 prisbasbelopp ska jämkas med hälften föreslås inte längre gälla.
- f) Regler har införts om att ett beslut om att godkänna en avbetalningsplan under vissa omständigheter ska upphöra att gälla, vilket innebär en striktare tillämpning av reglerna om avbetalning.
- g) Anstånd ska endast kunna gälla under högst 9 år.
- h) Bilaga 1 till gällande gatukostnadsreglemente innefattande policy för huvudmannaskap och gatustandard inom Huddinge kommun utgår.
- i) Bestämmelsen i § 14 första stycket i gällande gatukostnadsreglemente om att reglementet inte ska tillämpas för områden som omfattas av gällande detaljplan, vilken antagits före nämnda reglementes fastställande och där tillåten markanvändning huvudsakligen avser bostadsbebyggelse som inte utgörs av fritidshus, tas inte med i förslaget till nytt reglemente.

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att fullmäktige antar ett nytt gatukostnadsreglemente för Huddinge kommun i enlighet med bilaga 1 till

kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 31 augusti 2020 i detta ärende samt att det nya reglementet ska tillämpas från och med det kommunfullmäktiges beslut i detta ärende vunnit laga kraft och ska gälla för fördelningsområde för gatukostnader där beslut om samråd har fattats efter nämnda tidpunkt.

Beskrivning av ärendet

Förslag till nytt gatukostnadsreglemente framgår av bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 31 augusti 2020 i detta ärende. Nedan kommenteras respektive paragraf i förslaget. Under respektive rubrik har den föreslagna reglementstexten tagits med.

§ 1 Definitioner

I detta reglemente avses med

1. befintlig fastighet: fastighet enligt den fastighetsindelning som föreligger vid tidpunkten för beslut om granskning av förslag till ny detaljplan för området,
2. tillkommande 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,
3. slutbesiktning: den tidpunkt när den anläggning som gatukostnaden avser kan användas för fastigheten på avsett sätt.

Både befintlig fastighet och tillkommande fastighet förutsätts omfattas av en byggrätt enligt förslaget till detaljplan.

I det nya reglementet har inledningsvis tagits in definitioner av några begrepp som förekommer i förslaget. Definitionerna av befintlig och tillkommande fastighet finns i § 8 sista stycket i gällande gatukostnadsreglemente. Definitionen av ordet slutbesiktning är ny.

§ 2 Allmänna bestämmelser (se § 1 i gällande reglemente)

Om Huddinge kommun i egenskap av huvudman har skyldighet att anlägga eller förbättra en gata eller annan allmän plats eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose ett områdes behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser, ska ägarna till fastigheterna i området betala kostnaderna för sådana åtgärder.

Paragrafen, som närmast motsvaras av innehållet i § 1 första stycket i gällande reglemente, återger innehållet i 6 kap. 24 § PBL. Genom denna bestämmelse fastställs att ägarna till fastigheter inom respektive fördelningsområde ska betala gatukostnader.

§§ 3 och 4 Utredningsuppdrag samt slutligt beslut om kostnadsfördelning (se §§ 2 – 5 i gällande reglemente)



Datum
2020-08-31

Diarienummer
KS-2020/1682.112

§ 3 Utredningsuppdrag

Innan slutligt beslut fattas om avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen, vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för fördelningen ska kommunstyrelsen i enlighet med reglerna i 6 kap. plan- och bygglagen (PBL)

1. utreda frågan och upprätta det förslag till kostnadsfördelning som utredningen föranleder,
2. besluta om att samråd ska ske av upprättat förslag till kostnadsfördelning,
3. upprätta och godkänna en samrådsredogörelse, samt
4. kungöra förslag till kostnadsfördelning för granskning.

§ 4 Slutligt beslut om kostnadsfördelning

Efter granskning uppdras åt kommunstyrelsen att på kommunens vägnar slutligt besluta om kostnadsfördelningen för området.

Bestämmelserna innebär att det är kommunstyrelsen som ska besluta i frågor som har med gatukostnader att göra.

§ 5 Grund för bestämmandet av betalningsskyldighetens omfattning (se § 6 i gällande reglemente)

1. Till grund för bestämmande av betalningsskyldighetens omfattning ska, som huvudregel läggas beräkningar av vad det erfarenhetsmässigt kostar att i motsvarande utförande anlägga eller förbättra gator och andra allmänna platser inom Huddinge kommun.
2. Föreligger särskilda skäl därtill kan kommunstyrelsen besluta att till grund för bestämmandet av betalningsskyldighetens omfattning inom fördelningsområdet ska läggas de faktiska kostnaderna för att anlägga eller förbättra gator och andra allmänna platser.
3. Beräkningen enligt punkten 1 ska ske per den tidpunkt då kommunstyrelsen kungjort förslag till kostnadsfördelning i enlighet med § 3 punkten 4 ovan.
4. Ska betalningsskyldighetens omfattning bestämmas enligt punkten 2 ovan uppdras åt kommunstyrelsen att genom särskilt beslut summera de faktiska kostnader som ska ligga till grund för kostnadsfördelningen samt hur mycket som ska erläggas per andel enligt § 8 nedan. Sådant beslut ska fattas sedan slutbesiktning skett av gatorna och övriga allmänna platser inom fördelningsområdet.
5. Ska punkten 1 tillämpas för bestämmandet av betalningsskyldighetens omfattning ska kommunstyrelsen ändå göra en summering av storleken på de faktiska kostnaderna efter det att slutbesiktning skett.
6. Om de beräknade kostnaderna enligt punkten 1 ovan efter slutbesiktning visar sig vara högre än de faktiska kostnaderna ska de faktiska kostnaderna ligga till grund för betalningsskyldighetens omfattning.

Som huvudregel föreslås att det är beräkningar av vad det erfarenhetsmässigt kostar att i motsvarande utförande anlägga eller förbättra gator och andra allmänna platser, som ska ligga till grund för betalningsskyldighetens omfattning. I paragrafens andra punkt anges att om det *föreligger särskilda skäl därtill* kan kommunstyrelsen i vissa fall besluta att lägga de faktiska kostnaderna till grund

för betalningsskyldighetens omfattning inom ett fördelningsområde. Denna regel har ingen motsvarighet i gällande reglemente.

Erfarenheten inom Huddinge kommun torde visa att de faktiska kostnaderna för utbyggnaden av allmänna platser är högre än de erfarenhetsmässigt beräknade kostnaderna. Särskilda skäl enligt punkten 2 skulle kunna avse fall då kostnadsunderlaget för ett visst fördelningsområde på grund av särskilda omständigheter (exempelvis fördyrad byggnadsteknik) medför kostnader som i beaktansvärd omfattning avviker från andra fördelningsområden. Särskilda skäl kan också föreligga i det fall ett fördelningsområde endast innehåller industrier, kontor eller annan liknande form av ekonomisk verksamhet. En jämförelse skulle här kunna göras med områden vars utbyggnad sker enligt exploateringsavtal alternativt mark- och genomförandeavtal. I dessa avtal torde exploatörerna betala de faktiska kostnaderna för utbyggnaden av de allmänna platserna inom respektive avtalsområde. Mot angiven bakgrund borde "särskilda skäl" även innefatta det fallet att gatukostnadsområdet inte utgör ett bostadsområde.

Punkten 3 avser tidpunkten för bestämmandet av betalningsskyldighetens omfattning då detta ska ske med utgångspunkt från de erfarenhetsmässiga kostnaderna. I gällande reglemente motsvaras punkten av § 6 andra stycket.

Punkten 4, som avser summering av kostnadsunderlaget för det fall att de faktiska kostnaderna ska ligga till grund för kostnadsfördelningen, har ingen motsvarighet i gällande reglemente. Bestämmelsen har medtagits i syfte att ge fastighetsägarna inom fördelningsområdet en möjlighet att kontrollera vad kommunen tagit med i kostnadsunderlaget.

§ 6 Jämkning av betalningsskyldigheten (se § 7 i gällande reglemente)

Fastighetsägarnas betalningsskyldighet ska i förekommande fall jämkas i enlighet med 6 kap. 33 § PBL. Jämkning enligt nämnda lagrum kan komma i fråga för matarled som inte är avsedd enbart för fördelningsområdets eget behov.

Om en gata, som enligt detaljplan har beteckningen huvudgata, får ett utförande som är mer kostsamt än kostnaden för övriga gator inom fördelningsområdet, ska kostnadsunderlaget i denna del jämkas. Därvid ska i kostnadsunderlaget endast medtas vad det skulle ha kostat att bygga huvudgatan i en standard som motsvarar den högsta standarden av övriga lokalgator inom fördelningsområdet.

I första stycket första meningen i paragrafen har en hänvisning till innehållet i 6 kap. 33 § PBL medtagits. Nämnda bestämmelse innehåller en regel om jämkning av betalningsskyldigheten. I andra meningen av första stycket regleras möjligheten att i vissa fall jämka kostnadsunderlaget för matarled som inte är avsedd enbart för fördelningsområdets eget behov. Vad gäller andra stycket i paragrafen har en jämkningsregel införts som gäller gata som i detaljplan fått



Datum
2020-08-31

Diarienummer
KS-2020/1682.112

beteckningen ”huvudgata”. I § 7 i gällande gatukostnadsreglemente finns följande jämningsregel:

”I kostnadsunderlaget som ska fördelas enligt 6 kap. 24 § PBL ingår inte merkostnaden för dels huvudgata, dels för lokalgatustandard av typ L1 i förhållande till lokalgatustandard av typ L3 enligt definition i bilaga 1, dels för separata gångbanor samt dels för gång och cykelvägar.”

Begreppen lokalgatustandard av typ L1 och L3 är hämtade från den nu gällande tekniska handboken för Huddinge kommun. Denna handbok håller på att omarbetas varvid nämnda begrepp på gatustandard inte längre föreslås bibehållas. Mot denna bakgrund har det andra stycket i § 6 getts den nu föreslagna utformningen.

Förslaget innebär att om en gata, som enligt detaljplan har beteckningen huvudgata, får ett utförande som är mer kostsamt än kostnaden för övriga gator inom fördelningsområdet, ska kostnadsunderlaget i denna del jämkas på visst angivet sätt.

§ 7 Fördelningsområde (se § 8 första stycket i gällande reglemente)

Gränsen för fördelningsområdet bör som huvudregel sammanfalla med gränserna för den detaljplan som gäller för området.

Fördelningsområdet ska som huvudregel sammanfalla med gränserna för den detaljplan som gäller för området. Formuleringen öppnar för att en utvidgning av fördelningsområdet ska kunna ske till att omfatta exempelvis övergripande infrastrukturanläggningar som bedöms vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras.



§ 8 Fördelningsgrund (se § 8 andra och tredje styckena i gällande reglemente)

1. Kostnadsunderlaget ska fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Fördelningsgrunden kan utgöras av omfattningen av den enligt detaljplanen på fastigheterna medgivna bebyggelsen, fastigheternas storlek eller annan skälig grund.
2. Som huvudregel bör kostnadsunderlaget delas med det sammanlagda andelstalet för fastigheterna inom fördelningsområdet. Härvid ska följande andelstal tillämpas:
 - a) befintlig fastighet – 0,5 andelar
 - b) tillkommande fastighet – 1 andel
 - c) förskola - 1 andel per förskoleavdelning
 - d) skola – 0,5 andel per skolklass
 - e) befintlig fastighet enligt a) med parhus åsätts utöver 0,5 andelar 0,8 andelar per tillkommande lägenhet
 - f) tillkommande fastighet med parhus – 0,8 andel per lägenhet.För fastighet avsedd för annan användning kan annat andelstal åsättas.
3. Genom att dela kostnadsunderlaget med det sammanlagda andelstalet för fastigheterna inom fördelningsområdet erhålls summan av vad en (1) andel ska erlägga i gatukostnad. Fastigheterna ska därvid påföras tillämpligt andelstal som framgår enligt punkten 2 ovan och med tillägg av sådant andelstal som framgår av punkten 4 nedan. Gatukostnaden för respektive fastighet erhålls genom att det sammanlagda andelstalet för fastigheten multipliceras med gatukostnaden för en andel.
4. Om del eller delar av befintlig fastighet enligt punkten 2 med stöd av förslag till detaljplan för fördelningsområdet, ensam eller tillsammans med del eller delar av annan fastighet kan bilda tillkommande fastighet/fastigheter ska ägaren till sådan befintlig fastighet påföras och vara betalningsskyldig för ytterligare andel i proportion till hur stor andel av sådan tillkommande fastighet alternativt sådana tillkommande fastigheter som fastigheten bedöms kunna bidra med. Då sådan tillkommande fastighet bildas förs betalningsskyldigheten för i denna fastighet ingående andel/andelar över från ursprungsfastigheten eller ursprungsfastigheterna till den tillkommande fastigheten.
5. Vid avstyckning av fastighet, som dels getts andelstalet 0,5 i egenskap av befintlig fastighet och dels påförts ytterligare gatukostnad enligt punkten 4 ovan, ska den del av fastigheten som behåller den ursprungliga fastighetsbeteckningen anses vara den fastighet som fått andelstalet för befintlig fastighet. Resterande del ska vid tillämpningen av detta reglemente betraktas som "tillkommande fastighet".
6. Fallet med befintlig fastighet som delas genom klyvning: För befintlig fastighet, som getts andelstalet 0,5 ska ägarna till den okluvna fastigheten solidariskt betala gatukostnad med 0,5 andelar. Blir fastigheten därefter föremål för klyvning ska ägare till var och en av klyvningslotterna betala gatukostnad för ett andelstal som beräknas enligt följande:
 - sammanlagda antalet klyvningslotter minskat med en klyvningslott
 - multiplikeras med en (1) andel varefter den erhållna summan delas med sammanlagda antalet klyvningslotter.

Enligt 6 kap. 24 § andra stycket PBL ska kostnaderna inom ett fördelningsområde fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt. I punkten 1 i § 8 anges några olika möjliga fördelningsgrunder. Som huvudregel ska dock den fördelningsgrund gälla, vilken anges i punkten 2 av paragrafen. Regeln innebär att

Datum
2020-08-31Diarienummer
KS-2020/1682.112

kostnadsunderlaget ska fördelas mellan fastigheterna inom fördelningsområdet genom att dessa åsätts ett andelstal. Andelstalet för ”befintlig fastighet” ska vara 0,5 medan andelstalet för ”tillkommande fastighet” ska vara 1,0. Detta utgör ingen förändring i förhållande till nu gällande regler (se § 8 andra stycket i gällande gatukostnadsreglemente). När det gäller andelstalet för skolor så har förvaltningen i förslaget utgått från att en klass anses motsvara 30 elever. Detta är också i enlighet med den bedömning som gjorts i kommunens parkeringsprogram.

Enligt förarbetena till gatukostnadsreglerna i PBL (Prop. 1985/86:1 med förslag till ny plan- och bygglag, s. 224) ”är det med gällande gatukostnadsregler fullt lagenligt och i många fall befogat att fördela gatukostnaderna mellan befintlig och tillkommande bebyggelse inom ett område utifrån den nytta som tillförs de skilda fastigheterna. Härvid bör även beaktas i vilken utsträckning de befintliga fastigheterna betalat ersättning för de äldre gatorna. I vissa fall kan det vara befogat att helt befria den befintliga bebyggelsen från gatukostnadsuttag. I andra fall kan nyanläggning och upprustning tillföra den befintliga bebyggelsen sådana nyttigheter att ägare till bebyggda fastigheter bör bidra till kostnaderna.” Mot angiven bakgrund har kommunen i gällande gatukostnadsreglemente föreskrivit att en befintlig fastighet ska betala endast hälften av vad en tillkommande fastighet ska betala i gatukostnad. Denna ordning föreslås bibehållas.

Punkten 4 i förslaget är ny. Regeln innebär att en befintlig fastighet, som är delbar, kan påföras ytterligare andel eller delar av andel. Förslaget har i denna del utformats med stöd av förarbetena till gatukostnadsreglerna (se prop.1980/81:165 om ändring i byggnadslagen (1947:385) m.m., s. 40) där departementschefen anger följande: ”Inom s.k. förtättningsområden kan fördelningen bli mer komplicerad. Här förekommer både fastigheter, vars tillåtna användning inte förändras genom förtätningen, och fastigheter som efter delning får utnyttjas för ytterligare bebyggelse. Omständigheter av detta slag måste självfallet påverka fördelningen så att de fastigheter som får delas påförs en betydligt större andel av kostnaderna än de andra fastigheterna.”

Genom att dela kostnadsunderlaget med det sammanlagda antalet andelar inom fördelningsområdet erhålls summan av vad en andel ska erlägga i gatukostnad (se punkten 3).

Punkten 5 utgör en hjälpregel för att avgöra vilken fastighet som ska anses utgöra ”befintlig fastighet” efter avstyckning. Vid klyvning av en fastighet får ingen av klyvningslotterna behålla den ursprungliga fastighetsbeteckningen. Av detta skäl har regeln i punkten 6 medtagits, vilken innebär att varje klyvningslott får tillgodoräknas en andel av den rabatt om 0,5 som den ursprungliga befintliga fastigheten erhållit.

§ 9 Betalningsskyldighets inträde, debitering, uppräknig av gatukostnad (se § 10 i gällande reglemente)



Datum
2020-08-31

Diarienummer
KS-2020/1682.112

1. Fastighetsägares betalningsskyldighet inträder enligt 6 kap. 34 § PBL när den anläggning som betalningen avser kan användas för fastigheten på avsett sätt. Betalning ska enligt 6 kap. 35 § PBL ske när kommunen begär det. Fastighetsägares betalningsskyldighet vid ägarbyte regleras i 6 kap. 38 § PBL.
2. Ägare av befintlig fastighet liksom ägare till tillkommande fastighet som bildats före slutbesiktningen debiteras gatukostnaden efter slutbesiktningen. Gatukostnaden räknas här upp med konsumentprisindex (nedan KPI) från och med tidpunkten då kommunstyrelsen kungjort förslag till kostnadsfördelning i enlighet med § 3 punkten 4 fram till slutbesiktningen.
3. Har möjligheten att bilda sådan tillkommande fastighet som avses i § 8 punkten 4 inte verkställts inom nio år från slutbesiktningen ska ägare av sådan fastighet, som påförts andelstal enligt nyssnämnda punkt debiteras den gatukostnad för sådan andel för vilken betalning inte tidigare erlagts. Gatukostnaden ska i så fall räknas upp med KPI från och med tidpunkten då kommunstyrelsen kungjort förslag till kostnadsfördelning i enlighet med § 3 punkten 4 fram till det nio år förflutit från slutbesiktningen.
4. Ägare av tillkommande fastighet som bildats efter slutbesiktningen och före den i föregående punkt angivna nio-årsperiodens utgång debiteras gatukostnad efter det att beslut om fastighetsbildning registrerats. Gatukostnaden ska i så fall räknas upp med KPI från och med tidpunkten då kommunstyrelsen kungjort förslag till kostnadsfördelning i enlighet med § 3 punkten 4 fram till dess beslut om fastighetsbildning registrerats.

Enligt 6 kap. 34 § PBL inträder betalningsskyldigheten när den anläggning som betalningen avser kan användas för fastigheten på avsett sätt. Denna tidpunkt är också den tidpunkt från vilken preskription av gatukostnad börjar räknas. När betalningsskyldighet har inträtt, ska betalningen enligt 6 kap. 35 § PBL ske när kommunen begär det.

Som huvudregel gäller att ägare av befintlig fastighet liksom ägare av tillkommande fastighet, som bildats före slutbesiktningen, ska debiteras gatukostnad så snart slutbesiktning skett. Regeln innebär då att ägaren av den "befintliga fastigheten" enbart debiteras för 0,5 andelar. Har den befintliga fastigheten åsatts ytterligare andel/andelar med tillämpning av regeln i § 8 punkten 4 så sker ingen debitering för sådan andel förrän bildandet av den tillkommande fastigheten förverkligats. I sådant fall är avsikten att det är ägaren av den nya tillkommande fastigheten, som ska debiteras gatukostnaden. Har däremot möjligheten att bilda sådan tillkommande fastighet inte förverkligats inom 9 år från slutbesiktningen ska ägaren av den "befintliga fastigheten" debiteras gatukostnaden för sådan andel, vilken den påförts i gatukostnadsutredningen. Skälet för denna ordning är den 10-åriga preskriptionstiden, som gäller för fordringar på gatukostnader.

Genom att lång tid kan förflyta mellan det att förslag till kostnadsfördelning kungjorts genom granskning till dess grund för debitering av gatukostnad kan ske föreslås att uppräknings av gatukostnaden ska ske med förändringarna i KPI fr.o.m. tidpunkt för granskning.



§ 10 Betalningsvillkor då kommunen begär betalning av gatukostnad (se §§ 11, 12 och 13 i gällande reglemente)

1. Betalning av gatukostnad ska ske senast 60 dagar efter fakturadatum.
 2. a) Fastighetsägare kan i enlighet med 6 kap. 36 § PBL ansöka om att få fullgöra betalningsskyldigheten för gatukostnaderna genom avbetalning med minst en tiondel årligen.
b) Den som vid tidpunkten då kommunstyrelsen kungjort förslag till kostnadsfördelning i enlighet med § 3 punkten 4 var ägare till befintlig fastighet, vilken är taxerad som småhusenhet kan ansöka om anstånd med betalning av gatukostnad under högst 9 år räknat från den dag som angetts som förfallodag för fakturan vid debiteringstillfället. Anstånd med betalning av gatukostnad som debiterats i enlighet med § 9 punkterna 3 och 4 ovan medges inte. Däremot är regeln om avbetalning enligt punkten a) ovan tillämplig.
 3. Prövningen av ansökan om avbetalning alternativt av ansökan om anstånd prövas av kommunstyrelsen med tillämpning av de villkor som anges i 6 kap. 36 § första stycket PBL.
 4. Inges ansökan om avbetalning eller ansökan om anstånd senare än den dag som angetts som förfallodag för gatukostnadsfakturan ska fastighetsägaren betala dröjsmålsränta på det fakturerade beloppet. Dröjsmålsränta ska betalas i enlighet med 6 § räntelagen från förfallodagen till och med dagen då kommunen fattar beslut med anledning av ansökan om avbetalning alternativt ansökan om anstånd. Medges inte anstånd eller avbetalning utgår dröjsmålsränta för tiden fram till dess fordran på gatukostnaderna betalats.
 5. Beslut om avbetalning och anstånd förutsätter att godtagbar säkerhet ställs. Pantbrev ska ställas med företrädesrätt inom fastighetens taxeringsvärde, med pantförskrivning till Huddinge kommun. Annan fullgod säkerhet kan i vissa fall godtas efter särskild prövning.
 6. Säkerheten enligt punkten 5 ska utöver gatukostnaden inkludera den uppräknig av beloppet som ska ske enligt § 9.
 7. Vid avbetalning ska på obetalt belopp som inte har förfallit till betalning ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) betalas från den dag då den första inbetalningen ska ske. På obetalt belopp som har förfallit till betalning ska ränta enligt 6 § räntelagen betalas från förfallodagen.
 8. Ett beslut om att godkänna en avbetalningsplan upphör att gälla om någon av nedanstående händelser inträffar:
 - bygglov erhålls för ny- eller tillbyggnad av huvudbyggnad,
 - ett komplementbostadshus eller en komplementbyggnad uppförs eller byggs till på fastigheten enligt reglerna i 9 kap. 4 § punkten 3 och 9 kap. 4 a § första stycket PBL alternativt en tillbyggnad görs enligt regeln i 9 kap. 4 b § punkten 1 PBL,
 - fastigheten överläts,
 - avstyckning sker från fastigheten,
 - fastigheten uppdelas i lotter genom klyvning, eller
 - fastighetsägaren på annat sätt vidtar åtgärd som indikerar högre betalningsförmåga än den som framkom vid kommunens beslut om godkännande av avbetalningsplanen.
- Resterande gatukostnadsbelopp förfaller då till omedelbar betalning. Detsamma ska gälla om fastighetsägaren sedan mer än en månad är i dröjsmål med betalning av ett belopp som överstiger fem procent av gatukostnadsbeloppet eller att dröjsmålet avser två eller flera poster som förfallit till betalning vid olika tidpunkter.

Huvudregeln är att betalning av gatukostnad ska ske senast 60 dagar efter fakturadatum. Enligt 6 kap. 36 § PBL får betalningsskyldigheten under i angiven paragraf angivna villkor fullgöras genom avbetalningar med minst en tiondel årligen. Villkoren är

1. betalningsskyldigheten är betungande för fastighetsägaren med hänsyn till fastighetens ekonomiska bärkraft eller andra omständigheter, och
2. fastighetsägaren ställer godtagbar säkerhet.

På obetalt belopp som inte har förfallit till betalning ska ränta enligt 5 § räntelagen (1975:635) betalas från den dag då den första inbetalningen ska ske. På obetalt belopp som har förfallit till betalning ska ränta enligt 6 § räntelagen betalas från förfallodagen.

Enligt § 13 gällande gatukostnadsreglemente kan anstånd med betalning av gatukostnad medges till ägare av befintlig fastighet för en tid om maximalt i 15 år från debiteringstillfället. Eftersom preskriptionstiden för en fordran på gatukostnader är 10 år så föreslås att anstånd med betalningen ska ske under högst nio år. Villkoren för anstånd föreslås vara desamma som för avbetalning. Anstånd föreslås dock – i enlighet med reglerna i gällande gatukostnadsreglemente - enbart omfatta ägare av befintlig fastighet, vilken är taxerad som småhusenhet. Detta görs i avsikt att underlätta för denna grupp av fastighetsägare. I förslaget föreligger även den skillnaden mellan avbetalning och anstånd att uppräknings i det förra fallet sker enligt 5 § räntelagen (på belopp som inte förfallit till betalning) och i det senare fallet enligt förändringar i KPI.

I punkten 8 ges regler för under vilka förutsättningar ett avtal om avbetalningsplan upphör att gälla. Dessa regler är nya och avser fall då fastighetsägaren vidtar åtgärder som indikerar att vederbörande har en högre betalningsförmåga än den som framkom vid kommunens beslut om godkännande av avbetalningsplanen.

§ 11 Uppräkning av gatukostnad vid anstånd, anstånds upphörande i förtid m.m. (se § 13 i gällande reglemente)

- a) Gatukostnadsbelopp för vilket anstånd beviljats räknas upp med förändringen av KPI som skett från och med tidpunkten när kommunstyrelsen kungjort förslaget till kostnadsfördelning för granskning i enlighet med § 3 punkten 4 fram till den tidpunkt då anståndet upphör.
- b) Anstånd upphör i förtid under samma villkor som anges under § 10 punkten 8.
- c) Sedan tiden för beviljat anstånd löpt ut medges inget ytterligare anstånd.
- d) Upphör anståndet förfaller gatukostnaden till omedelbar betalning. Fastighetsägaren äger även i sådant fall att ansöka om avbetalning varvid vad som sägs under § 10 ovan i tillämpliga delar ska gälla.

Den tidpunkt från och med när för uppräknings ska ske har i förslaget ändrats från och med tidpunkten för kommunstyrelsens beslut om betalningsskyldighet för fördelningsområdet till att gälla från och med tidpunkten när kommunstyrelsen kungjort förslaget till kostnadsfördelning för granskning. Reglerna för när avtal

om anstånd upphör i förtid föreslås vara desamma som föreslås gälla för avtal om avbetalning; se § 10 p. 8.

§ 12 Undantagsbestämmelser (se § 14 andra stycket i gällande reglemente)

Detta reglemente ska inte tillämpas då exploateringsavtal alternativt mark- och genomförandeavtal träffas mellan kommunen och en exploatör enligt vilket kostnader för byggande av allmänna platser särskilt regleras alternativt då exploatören i sådant avtal åtar sig att bygga ut de allmänna anläggningarna för att därefter överlåta dessa till kommunen utan ersättning.

I exploateringsavtal alternativt mark- och genomförandeavtal brukar kostnaderna för utbyggnaden av allmänna platser regleras särskilt. När det gäller exploateringsavtal sker detta med stöd av 6 kap. 40 § PBL, enligt vilken paragraf ett exploateringsavtal får avse åtagande för en byggherre eller en fastighetsägare att vidta eller finansiera åtgärder för anläggande av gator, vägar och andra allmänna platser. Åtgärderna ska vara nödvändiga för att detaljplanen ska kunna genomföras. I dessa fall behöver någon gatukostnadsutredning inte ske. Beträffande mark- och genomförandeavtal är kommunens möjligheter i nu angivet hänseende inte begränsade i lagen.

För fördelningsområde för gatukostnader där beslut om samråd för detaljplan har fattats före den 16 mars 2007, tillämpas 1991 års gatukostnadsreglemente. Har sådant samråd ägt rum före det fullmäktiges beslut om föreliggande förslag om nytt gatukostnadsreglemente vunnit laga kraft föreslås det gatukostnadsreglemente tillämpas, vilket antagits av kommunfullmäktige den 5 november 2007, § 200 med ändring 2011-10-10, § 188 samt 2014-12-08, § 8.

Jämkning av gatukostnad överstigande 4,5 prisbasbelopp föreslås utgå (se § 9 i gällande reglemente)

Den regel som finns i § 9 i gällande reglemente föreslås inte ingå i det nya reglementet. Paragrafen innebär att om den på en fastighet belöpande gatukostnaden överstiger fyra och en halv (4,5) prisbasbelopp ska det belopp, som överstiger denna gräns, jämkas med hälften. Bestämmelsen avser endast fastighet, som enligt detaljplan får bebyggas med friliggande småhus.

Bestämmelsen i § 14 första stycket i gällande gatukostnadsreglemente föreslås utgå

Regeln i § 14 första stycket i gällande gatukostnadsreglemente har följande lydelse:

För områden som omfattas av gällande detaljplan, vilken antagits av kommunfullmäktige före detta reglementes fastställande och där tillåten markanvändning huvudsakligen avser bostadsbebyggelse som inte utgörs av fritidshus, skall uttag av gatukostnader enligt detta reglemente inte tillämpas.



Datum
2020-08-31

Diarienummer
KS-2020/1682.112

Tolkningsvis hindrar ovanstående bestämmelse uttag av gatukostnader för det fall att en ny detaljplan antas för ett sådant område som åsyftas i bestämmelsen. Detta innefattar fall då den nya detaljplanen innebär en förtätning av detaljplaneområdet och där nya gator tillkommer liksom att befintliga gator får en högre standard. Enligt PBL får kommunen besluta att ägarna till fastigheterna i området även i ett sådant fall ska betala kostnaderna för anläggandet eller förbättrandet av en gata eller annan allmän plats. I det fall det aktuella området hade varit ett fritidshusområde hade gatukostnader tagits ut. Enligt nu gällande regler tas gatukostnader inte ut för ett sådant område, om området är bebyggt med permanentbostäder. Nu gällande regler kan innebära vissa likställighetsproblem. Mot denna bakgrund föreslås bestämmelsen i § 14 första stycket i gällande gatukostnadsreglemente inte tas med i det nya reglementet.

Förvaltningens synpunkter

Förslaget till nytt gatukostnadsreglemente har tagits fram mot bakgrund av de skäl som angavs för uppdraget och som återfinns under målet Ekosystem i balans i Mål & Budget 2016. De utmaningar som skulle hanteras med förslaget, främst ekonomiska, har sin bakgrund i den nödvändiga omvandlingen av äldre fritidshusområden. Utmaningarna avser såväl kommunen som de enskilda fastighetsägarna. Förslaget innebär en bättre kostnadstäckning för kommunen. Samtidigt innebär förslaget att kommunen kan ta hänsyn till svårigheterna för den enskilde fastighetsägaren att kunna betala gatukostnaderna. Detta gäller främst reglerna om anstånd med att fullgöra betalningsskyldigheten.

De boende i omvandlingsområdena torde ha ett intresse av att deras område omvandlas från ett område för fritidshus till ett område för permanentboende med större byggrätter. Frågan om hur marknadsvärdet påverkas för en småhustomt till följd av en utökad byggrätt från 60 kvm BTA till en normal villabyggrätt har på kommunens uppdrag bedömts av Forum Fastighetsekonomi AB. Enligt den genomförda undersökningen (vilken avser Glömsta) ges ett starkt stöd för att marknadsvärdet av en småhustomt ökar med minst 500 000 kr (medelvärde: 703 000 kr och medianvärdet: 682 500 kr) till följd av en ny detaljplan med angiven ökning av byggrätten.

Som ovan konstaterats innebär förslaget en bättre kostnadstäckning för kommunen. Mot bakgrund av den konstaterade värdehöjande effekten som en detaljplan har på fastighetsvärdena bedöms det högre gatukostnadsuttaget som förslaget innebär inte vara oskäligt mot avgiftskollektivet.

Förvaltningen har även gjort en jämförelse med hur andra kommuner i landet tillämpar reglerna om gatukostnader i PBL. Ett 30-tal kommuner (främst kommuner inom storstadsområdena), använder sig av reglerna. Det kan konstateras att Huddinge kommuns gällande gatukostnadsreglemente varit jämförelsevis fördelaktigt för fastighetsägarna jämfört med andra kommuners regler. Förslaget till nytt reglemente innebär att Huddinge kommun kommer att utnyttja möjligheterna i lika hög grad eller ibland i högre grad än vissa andra kommuner.



Datum
2020-08-31

Diarienummer
KS-2020/1682.112

Kommunstyrelsens förvaltning föreslår att fullmäktige antar ett nytt gatukostnadsreglemente för Huddinge kommun i enlighet med bilaga 1 till kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 31 augusti 2020 i detta ärende samt att det nya reglementet ska tillämpas från och med det kommunfullmäktiges beslut i detta ärende vunnit laga kraft och ska gälla för fördelningsområde för gatukostnader där beslut om samråd har fattats efter nämnda tidpunkt.

Ekonomiska och juridiska konsekvenser

Kommunstyrelsens förvaltning bedömer att förslaget innebär att kostnadsunderlaget, som ligger till grund för fördelningen av gatukostnaderna i ett gatukostnadsområde i viss mån kommer att kunna utökas.

Förslaget bedöms innebära en bättre anpassning till de regler som finns i PBL om gatukostnader. Detta inkluderar de förarbeten till gällande ordning, vilka går tillbaka till ovannämnd proposition 1980/81:165, liksom den praxis som utbildats i domstolarna från det att nämnda proposition beslutades av riksdagen.

Camilla Broo
Kommundirektör

Helené Hill
Samhällsbyggnadsdirektör

Bilagor

- Bilaga 1. Förslag till nytt gatukostnadsreglemente för Huddinge kommun
- Bilaga 2. Gällande gatukostnadsreglemente för Huddinge kommun

Beslutet ska skickas till

Huddinge kommuns författningssamling

Kommunstyrelsen