

Gatukostnadsutredning

Vårt diarienummer
SPN 2013/0112 250

tillhörande detaljplan för del av fastigheten

Marby 6:4

med närområde (Marbystrand) inom Dagsberg i Norrköpings kommun

den 13 februari 2015



SAMRÅDSHANDLING

Sammanfattning

I Norrköpings kommun finns riktlinjer, antagna av kommunfullmäktige, om att tillämpa plan- och bygglagens möjligheter till uttag av gatukostnadsersättningar från fastighetsägarna i omvandlingsområden, vilket finansierar utbyggnaden av allmänna anläggningar.

Gatukostnadsutredningen omfattar detaljplan för del av fastigheten Marby 6:4 med närområde (Marbystrand). Syftet med detaljplanen är att möjliggöra omvandling av befintliga fritidsbostäder till permanentbostäder samt möjliggöra för etablering av ny bostadsbebyggelse, i form av friliggande hus (villor), parhus, kedjehus och radhus samt för etablering av skola, förskola och/eller vårdboende, hamnområde för småbåtar, friluftsområde, parkering samt park.

Kostnadsunderlaget omfattar gator inklusive belysning och avvattnings-, gång- och cykelvägar och natur- och parkmark, projektering, bygg- och projektledning, marklösen samt kostnader för administration. De kostnader som föreslås finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning har preliminärt beräknats till 62 121 000 kronor.

Fördelningsområdet innefattar området för detaljplan för del av fastigheten Marby 6:4 med närområde (Marbystrand) inom Dagsberg i Norrköpings kommun.

Kostnader fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering av fastigheterna.

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde för Marby	Andelstal	Kronor
Befintlig fastighet, inom avstyckningsplan	0,5	77 571
Befintlig fastighet, utanför avstyckningsplan, fått bygglov	0,5	77 571
Befintlig fastighet, utanför avstyckningsplan	1,0	155 141
Tillkommande fastighet, friliggande villa	1,75	271 497
Tillkommande fastighet, parhus, kedjehus	1,20	185 761
Tillkommande fastighet, radhus	1,15	178 617
Special skol- vårdtomt	10	1 551 412
Special småbåtshamn	0,35	54 299

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	2
1. Inledning.....	4
1.1 Bakgrund	4
1.2 Riktlinjer om uttag av gatukostnader	4
1.3 Gatukostnadsprocessen	5
2. Gatukostnadsutredning.....	7
2.1 Kostnadsunderlag	7
2.2 Fördelningsområde.....	9
2.3 Fördelningsgrund.....	11
2.4 Gatukostnadsersättning	13
2.5 Fördelning av andelstal efter fastighetsbildning	14
3. Betalning av gatukostnadsersättning	15
3.1 Kostnadstak vid beslut om granskning.....	15
3.2 Debitering	15
3.3 Betalningsvillkor	16
3.4 Avbetalning	16
3.5 Anstånd.....	16
4. Åtgärder på gata	16
4.1 Allmänt	16
4.2 Förslag till åtgärder, gata.....	17
5. Medverkande	18
5.1 Tjänstemän	18

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Stadsplaneringsnämnden beslutade första gången om uppdrag att ta fram detaljplan för del av Marby 6:4 den 14 november 2000. Det detaljplaneförslaget antogs den 19 oktober 2009 av kommunfullmäktige men upphävdes senare.

Stadsplaneringsnämnden beslutade den 8 maj 2012 ånyo om att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för del av fastigheten Marby 6:4 med närområde (Marbystrand).

Gällande samrådsförslag till detaljplan för del av fastigheten Marby 6:4 med närområde (Marbystrand) inom Dagsberg i Norrköpings kommun är ute på samråd samma period som denna gatukostnadsutredning.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra omvandling av befintliga fritidsbostäder till permanentbostäder samt möjliggöra för etablering av ny bostadsbebyggelse, i form av friliggande hus (villor), parhus, kedjehus och radhus. Planen syftar även till att möjliggöra för etablering av förskola, skola och/eller vårdboende, hamnområde för småbåtar, friluftsområde, parkering samt park.

Ett genomförande av detaljplanen kräver att det tekniska försörjningssystemet, såsom gator, gång- och cykelvägar samt dagvattenledningar byggs ut.

Planen omfattar en areal på cirka 60 hektar (ha) och möjliggör en blandad bebyggelse av friliggande hus, kedjehus, radhus och parhus. Även område för skoländamål och vårdboende säkerställs i planen för att skola med tillhörande lekplats, eller vårdboende, skall kunna etableras vid behov.

Kommunen kommer att bli huvudman för alla allmänna platser, det vill säga gator och naturområdet. Med huvudmannskapet följer att kommunen är ansvarig för utbyggnad, underhåll och drift.

1.2 Riktlinjer om uttag av gatukostnader

Norrköpings kommun har antagit riktlinjer avseende uttag av gatukostnader i omvandlingsområden med kommunalt huvudmannskap för gator och övrig allmän platsmark (kommunfullmäktiges beslut 27 januari 2014 8 §). Syftet är att uppnå en rättvis kostnadsfördelning mellan fastighetsägare och skattebetalare, större tydlighet och förutsägbarhet samt tydliga anståndsregler.

Riktlinjerna blir tillämpbara i omvandlingsområden, vilket innebär att när kommunen i egenskap av huvudman ska anlägga eller förbättra en gata eller

andra allmänna anläggningar i ett omvandlingsområde, betalas kostnaderna av fastighetsägarna inom området, enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen, PBL (2010:900) kapitel 6. Den ersättning som fastighetsägarna ska betala till kommunen kallas gatukostnader.

Norrköpings kommun tillämpar så kallad områdesvis fördelning av gatukostnader enligt PBL 6 kapitlet 24 §. Det innebär att det är de områdesbundna anläggningskostnader som uppkommer i samband med detaljplaneläggning och som är till nytta för planområdet som kan belastas fastigheterna inom området. Det vill säga kostnaderna för nyanläggning och förbättringar av allmänna anläggningar (gator, gång- och cykelvägar, belysning och naturmark).

Kostnader för underhåll och drift av anläggningarna inom området ingår inte i gatukostnaderna, utan finansieras via skattemedel.

Enligt riktlinjerna är den uppskattade totalkostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar som anges vid granskningen av gatukostnadsutredningen som skall gälla som kostnadstak.

I samband med debiteringen av gatukostnadsersättningen ska takbeloppet indexjusteras med entreprenadindex E84. Indexjusteringen ska ske för tidsperioden från kommunfullmäktiges beslut om granskning av gatukostnadsutredningen fram till tidpunkten för tilldelningsbeslut för entreprenör.

Gatukostnaderna ska enligt PBL kapitel 6 24 § fördelas mellan fastighetsägarna i fördelningsområdet efter skälig och rättsvis grund.

Befintliga bebyggda fastigheter åsätts lägre andelstal än tillkommande fastigheter. Med nytillkommande fastigheter avses fastigheter som kan tillkomma genom avstyckning inom detaljplaneområdet. Då en befintlig fastighet kan styckas av ska den del som är bebyggd räknas som befintlig.

Obebyggda befintliga fastigheter åsätts högre andelstal än befintlig bebyggda fastigheter.

Om fastigheter planläggs för annat ändamål än friliggande småhus, till exempel gruppboende eller skola ska fördelningstalen justeras.

1.3 Gatukostnadsprocessen

Kommunens rätt att besluta om gatukostnader respektive fastighetsägarnas skyldigheter att betala dessa kostnader för gator, park och naturmark inom allmän plats regleras i plan- och bygglagen, PBL (2010:900) 6 kapitlet 24-38 §.

Gatukostnaderna ska fördelas mellan fastighetsägarna efter skälig och rättvis grund. Kommunen ska enligt 24 § besluta om de kostnader som ska fördelas, om avgränsningen av det område inom vilket fördelning ska ske,

samt om grunderna för fördelningen. Underlaget för beslut om uttag av gatukostnader har utarbetats genom denna gatukostnadsutredning.

Gatukostnadsutredningen utarbetas genom en process som ofta löper parallellt med detaljplaneprocessen.

Samråd

Kommunen ska ge sakägare och boende som berörs av förslaget tillfälle till samråd med kommunen. Kommunen ska redovisa resultatet av samrådet i en samrådsredogörelse.

Samråd av gatukostnadsutredningen sker samtidigt som samråd om detaljplaneförslaget.

Granskning

Den bearbetade och eventuellt reviderade gatukostnadsutredningen ställs ut för granskning. Berörda fastighetsägare underrättas om granskningen. Handlingarna finns tillgängliga i receptionen i kommunhuset Rosen samt på kommunens hemsida. Under granskningstiden har berörda fastighetsägare en ny möjlighet att skriftligen framföra synpunkter på gatukostnadsutredningen.

De inkomna synpunkterna sammanställs efter granskningen och gatukostnadsutredningen kan komma att justeras i mindre omfattning. Därefter lämnas ett slutgiltigt förslag till kommunfullmäktige för antagande.

Antagande

Kommunfullmäktige fattar beslut om att anta principer för uttag av gatukostnader, vilket omfattar kostnadsunderlag för utbyggnad av allmänna anläggningar, fördelningsområdet samt fördelning av kostnader mellan berörda fastigheter. Gatukostnadsbeslutet innebär att man slår fast grunder för fördelningen, det vill säga andelstalen för olika typer av fastigheter.

Kommunfullmäktiges beslut om att anta gatukostnadsutredningen kan inte överklagas enligt PBL (2010:900) kap 13 2 § förutom de frågor om gatukostnader som avses i PBL (2010:900) kap 13 1 §. Istället prövas en tvist om gatukostnader genom stämning till mark- och miljödomstolen, enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) kap 13 2 §.

Att tvister rörande gatukostnader prövas av mark- och miljödomstol framgår av PBL (2010:900) kap 15 10 §.

Vissa grundläggande beslut om gatukostnadsersättning får överklagas genom laglighetsprövning enligt reglerna i kommunallagen kapitel 10, t.ex. om kommunen har begåtts något formellt fel eller om kommunen har överskridit sina befogenheter.

2. Gatukostnadsutredning

2.1 Kostnadsunderlag

Kostnadsunderlaget omfattar de åtgärder som görs inom planområdets gräns, till följd av att gatorna i området byggs ut för att motsvara de krav på säkerhet och långsiktigt hållbara anläggningar som ställs på gator inom ett område med permanent villabebyggelse.

Förutom anläggningskostnader för gator, gång- och cykelbanor, inklusive grundläggningförstärkningar och dagvattenavledning, belysning, släntanpassningar samt anpassning av tomtinfarter, projektering och byggledning, natur- och parkmark ingår även kostnader för marklösen fastighetsbildning för allmän platsmark samt administration. Kostnaderna för utbyggnad av allmänna anläggningar inom detaljplaneområdet för del av fastigheten Marby 6:4 med närområde (Marbystrand) har preliminärt beräknats till 76 389 000 kronor.

Kostnadsbedömningen av gatanläggningarna har utförts av konsultföretaget Ramböll utifrån en förprojektering av gator och gång- och cykelbanor. Kostnaderna för gatubelysning har beräknats utifrån priser för kommunens standardbelysning. Konsultföretaget NAI Svefa har beräknat kostnaderna för intrångsersättning för tomtmark, ersättningar för släntanpassning och anläggningar på tomtmark (buskar, staket etcetera). Ersättningarna har beräknats utifrån ett marginalvärde för fastigheter som drabbas av ett mindre intrång till cirka 25 procent och 165 kronor per m². För de fastigheter som drabbas mer av intrånget har ett högre marginalvärde bedömts.

För släntintrång ges ingen ersättning för själva slänten i sig men för de tomtanläggningar som finns inom området.

Kostnaderna har jämkats i enlighet med Plan- och bygglagens 6 kapitel 33 §, avseende investeringskostnaderna för extrastandard för gata som har karaktären ”huvudgata”.

Av den totala kostnaden på 76 389 000 kronor föreslås att 62 121 000 kronor finansieras genom uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägarna inom fördelningsområdet.

Kostnadspost	Kronor	Kronor
Utbyggnad av huvudgata med gång- och cykelväg inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning mm	8 723 050	
Utbyggnad av lokalgator inklusive projektering, byggledning, dagvattenavledning, bergschakt mm	48 244 813	

Utbyggnad av gång- och cykelvägar inklusive projektering, byggledning	773 013	
Belysning huvudgata	584 015	
Belysning lokalgator	4 477 429	
Belysning gc-vägar	184 554	
Dagvattendammar	4 482 266	
Avskärande diken och u-områden	1 290 000	
Skadade ledningar och hus samt riskinventering	2 580 000	
Inlösen/intrång + ersättning	2 300 000	
Natur- och parkmark och lek	2 580 000	
Administration	170 000	
Summa kostnader		76 389 140
Huvudgata med gc-väg	- 8 723 050	
Belysning huvudgata	- 584 015	
50 % av gång- och cykelvägarna	- 386 507	
50 % belysning gång- och cykelvägarna	- 92 277	
Dagvattendammar	- 4 482 266	
Summa avgår		- 14 268 115
SUMMA, att fördela på berörda fastighetsägare		62 121 025

Ovan beräknade preliminära kostnader avser prisläge juni 2014.
Kommunens debitering av gatukostnader är en form av myndighetsutövning

och omfattas därmed inte av mervärdesskatt (moms). Moms ingår således inte i angivna kostnader.

Den **totala kostnadsnivå** som anges vid **granskningen** av gatukostnadsutredningen ska justeras med entreprenadindex E84, vid tilldelningsbeslutet, och gälla som tak vid debitering efter att utbyggnaden av de allmänna anläggningarna har genomförts. Detta betyder alltså att om de kostnader som räknats fram till granskningsskedet är större än de verkliga kostnaderna kommer gatukostnadsbeloppen att sänkas.

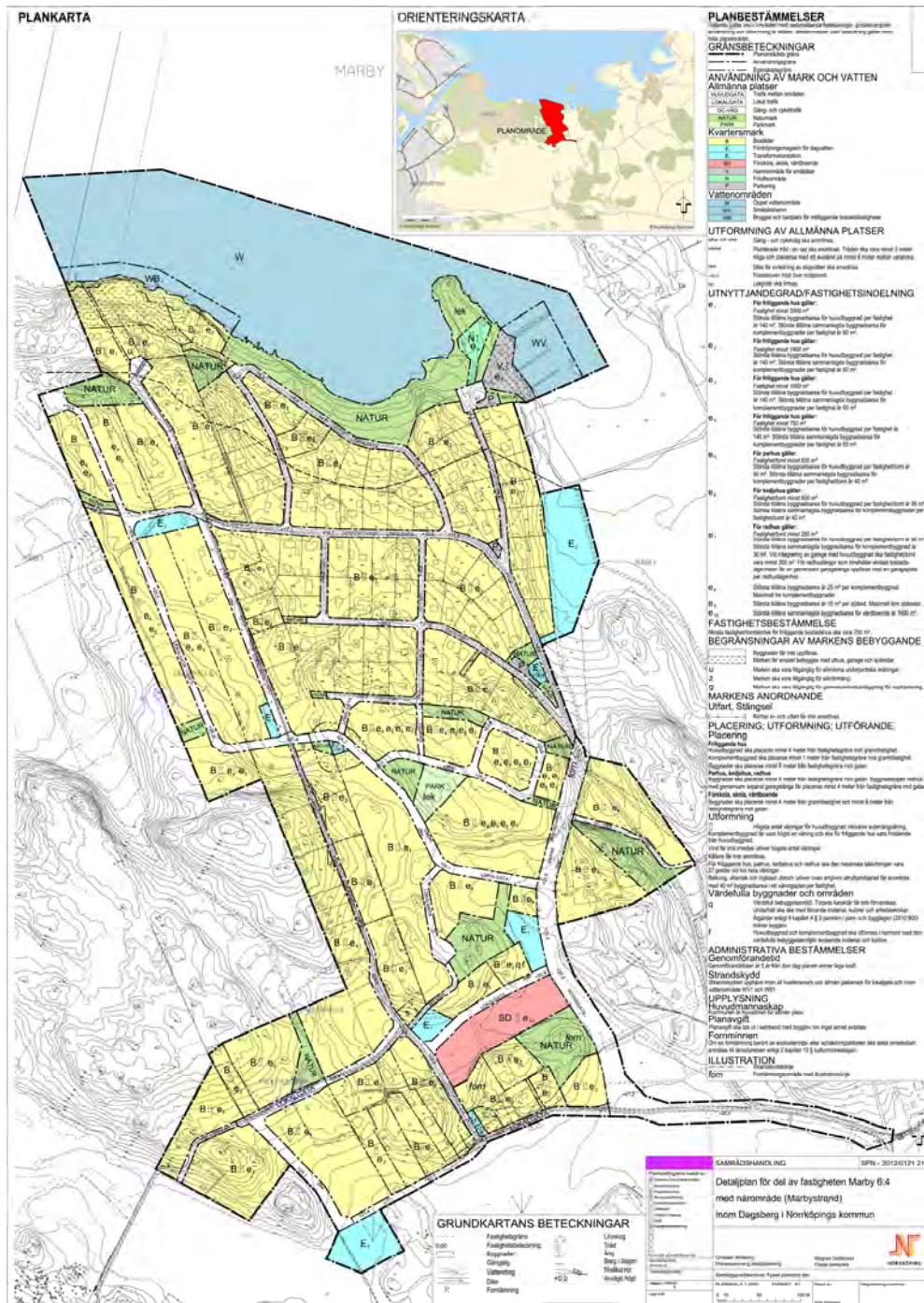
Motiv för generell jämkning

Förutsättningarna inom olika områden varierar med hänsyn till antal fastigheter och fastigheternas storlek samt omfattningen av åtgärder på allmänna anläggningar. Fördelningsgrunden skiljer sig också åt då de har anpassats efter förutsättningarna.

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde för Marby	Andelstal	Kronor
Befintlig fastighet, inom avstyckningsplan	0,5	77 571
Befintlig fastighet, utanför avstyckningsplan, fått bygglov	0,5	77 571
Befintlig fastighet, utanför avstyckningsplan	1,0	155 141
Tillkommande fastighet, friliggande villa	1,75	271 497
Tillkommande fastighet, parhus, kedjehus	1,20	185 761
Tillkommande fastighet, radhus	1,15	178 617
Special skol- vårdtomt	10	1 551 412
Special småbåtshamn	0,35	54 299

2.2 Fördelningsområde

Fördelningsområdet innefattar samma område som förslag till detaljplan för del av fastigheten Marby 6:4 med närområde (Marbystrand) inom Dagsberg. De fastigheter som finns inom fördelningsområdet ska tillsammans ersätta kommunen för kostnader för allmänna anläggningar inom planområdet.



Fördelningsområdet är samma som detaljplaneområdet för Marbystrand.

Fördelningsområdet innehåller totalt 133 befintliga fastigheter, varav 32 fastigheter är bebyggda med permanentus där bygglov har givits sedan kommunfullmäktiges beslut om att anta förra detaljplaneförslaget 2009-10-19 162 §. Kommunfullmäktiges beslut upphävdes senare men poliskt beslut togs, innan förra detaljplaneförslaget vann laga kraft, att börja bevilja bygglov.

5 fastigheter tilldelas inga gatukostnader då fastigheterna är mindre än 750 m², olämpliga för bostadsändamål och därmed saknar bygg rätt enligt förslaget till detaljplan.

Enligt detaljplaneförslaget kan 105 tomter för friliggande villor, 45 tomter för parhus/kedjehus samt 64 tomter för radhus nybildas genom avstyckning från befintliga fastigheter, Inom området planeras även en fastighet för en förskola/skola eller vårdändamål.

2.3 Fördelningsgrund

Kostnaden på cirka 62 121 000 kronor, enligt gatukostnadsunderlaget, ska enligt plan- och bygglagen (PBL (2010:900) 6 kapitlet 24 § fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund.

Fördelningen föreslås fördelas efter andelstal grundade på föreslagen klassificering.

Följande klassificering och andelstal föreslås:

	Andelstal	Preliminärt antal
Befintlig fastighet, inom avstyckningsplan	0,5	79
Befintlig fastighet, utanför avstyckningsplan, fått bygglov	0,5	2
Befintlig fastighet, utanför avstyckningsplan	1,0	45
Tillkommande fastighet, friliggande villa	1,75	105
Tillkommande fastighet, parhus, kedjehus	1,20	45
Tillkommande fastighet, radhus	1,15	64
Special skol- vårdtomt	10	1
Special småbåtshamn	0,35	1

Som underlag för antalet tomter gäller det maximala antal byggrätt som detaljplanen tillåter.

Av bilaga 1 framgår hur varje fastighet inom fördelningsområdet klassificeras i avseende på fastighetskategori. Där framgår också vilken sammanlagd gatukostnad som preliminärt föreslås belasta varje fastighet.

Fördelningsgrunden kan komma att revideras i mindre omfattning i kommande granskningsförslag till följd av inkomna synpunkter och/eller justeras på grund av förändringar i förslag till detaljplan.

Motiv för fördelning, klassificering och andelstal

Beslut om detaljpaneläggning togs av stadsplaneringsnämnden den 14 november 2000. Första förslaget till detaljplan antogs av kommunfullmäktige den 19 oktober 2009, men beslutet upphävdes senare. Nytt beslut om detaljpaneläggning togs av stadsplaneringsnämnden 8 maj 2012.

Kommunalt vatten- och avlopp har dragits ut till de befintliga fastigheterna i Marby. Politiskt beslut togs att börja bevilja bygglov efter kommunfullmäktiges antagande av förra detaljplaneförslaget, även om detaljplanen inte hade vunnit laga kraft. 79 fastigheter är inom avstyckningsplanerna och det är främst inom avstyckningsplanerna som bygglov har beviljats sedan 2009. Dock har två bygglov beviljats för uppförande av bostadshus utanför avstyckningsplanerna, där ett hus fanns sedan tidigare och skulle ersättas med ett nytt hus. Bygglov beviljas inte längre utanför avstyckningsplanerna. Fastigheter inom avstyckningsplanerna och de två fastigheter som har beviljats bygglov utanför avstyckningsplanerna anses ha mindre nytta av nya detaljplaneförslaget och har därför åsatts ett lågt andelstal på 0,5.

De 45 befintliga fastigheter utanför avstyckningsplanerna som ännu inte har beviljats bygglov anses ha större nytta av detaljplanen och har åsatts ett högre andelstal på 1,0.

Fem fastigheter är mindre än 750 m² och anses olämpliga för bostadsändamål och har inte tilldelats några gatukostnader då de saknar byggrätt.

Två fastigheter, Risängen 3:5 och 3:11, har infart till fastigheterna från Dörestad och har därför ingen infart från gata inom planområdet och kan därför inte beläggas med några gatukostnader. Båda dessa fastigheter kan dock avstyckas och då styckningslotterna får utfart mot gata i planområdet beläggs styckningslotterna med gatukostnader.

Sommardalsvägen är projekterad för en köryta om 3 meter, med en mötesplats på vardera sida om vägen, jämfört med övriga lokalgators köryta på 5,5 meter. Bredare köryta på Somnardalsvägen skulle innebära behov av orimligt stora inlösen på tomtmark och stora slänter. På grund Somnardalsvägen smala vägbredd kan inte tunga fordon, t.ex. sopbil, passera för hämtning av hushållsavfall. Istället har två hämtställen föreslagits i detaljplanen, som möjliggör för uppställning av sopkärl för fastigheterna längs med Somnardalsvägen. På grund av den lägre standarden har dessa fastigheter fått en reducering av gatukostnaderna med 30 %.

Enligt Norrköpings kommuns riktlinjer ska befintligt fastigheter som planläggs för permanent boende åsättas lägre andelstal än tillkomna fastigheter. Varje ny tillkommande fastighet ska bära en kostnad som är högre än för de befintliga fastigheterna. Motivet är att befintliga fastigheter förutsätts ha deltagit i kostnaderna för befintligt gatunät och därför inte ska belastas lika mycket som nybildade fastigheter.

Ett annat motiv är att åtgärderna som gatukostnaderna avser, är en förutsättning för tillkommande fastigheter vilket gör nyttan för dessa fastigheter avsevärt högre.

Tillkommande fastighet med byggrätt för fristående bostadshus föreslås bli tilldelat andelstal 1,75. Tillkommande fastigheter med byggrätt för parhus/kedjehus föreslås bli tilldelat andelstal 1,20 eftersom byggrätten för parhus/kedjehus är totalt 260 m² jämfört med 380 m² för en villa. Tillkommande fastighet med byggrätt för radhus föreslås bli tilldelat andelstal 1,15, eftersom byggrätten är 250 m² jämfört med 380 m² för en villa.

Då en befintlig fastighet kan bilda fler fastigheter, ska den del som är bebyggd räknas som befintlig.

Skol- och vårdtomten föreslås bli tilldelad andelstal 10. Byggrätten är 1600 m² jämfört med 380 för en villatomt vilket ger ett andelstal på 7,4 för skol- vårdtomten men andelstalet har höjts till 10 då skol- vårdtomten är lika stor som cirka 8 stycken villatomter.

Småbåtshamnen har nytta av utbyggnaden av allmänna anläggningar och bör därför åläggas andelstal. Föreslagna andelstal på 0,35 har beräknats utifrån angivna byggrätten på 75 m² för området.

2.4 Gatukostnadsersättning

Den gatukostnadsersättning som ska betalas är ett resultat av kostnadsunderlag, fastigheter inom fördelningsområde och fördelningsgrund. Det vill säga utfallet av antalet fastigheter och summan av respektive andelstal avseende kostnader för anläggning med mera inom detaljplaneområdet.

Preliminär gatukostnadsersättning inom fördelningsområde för Marby	Andelstal	Kronor
Befintlig fastighet, inom avstyckningsplan	0,5	77 571
Befintlig fastighet, utanför avstyckningsplan, fått bygglov	0,5	77 571
Befintlig fastighet, utanför avstyckningsplan	1,0	155 141
Tillkommande fastighet, friliggande villa	1,75	271 497
Tillkommande fastighet, parhus, kedjehus	1,20	185 761
Tillkommande fastighet, radhus	1,15	178 617
Special skol- vårdomt	10	1 551 412
Special småbåtshamn	0,35	54 299

Av bilaga 1 framgår vilken sammanlagd preliminär gatukostnad som föreslås belasta varje fastighet inom fördelningsområdet.

Gatukostnadsbeslutet som fattas av kommunfullmäktige innebär ett antagande av fördelningen, alltså andelstalen för olika typer av fastigheter. Den inbördes fördelningen mellan fastigheterna inom fördelningsområdet kommer således att fastställas vid antagandet av gatukostnadsutredningen.

2.5 Fördelning av andelstal efter fastighetsbildning

I de fall en fastighet har givits andelstal för tillkommande fastighet/tomt och den tillkommande fastigheten/tomten har bildats före debiteringen av gatukostnadsersättningen ska det sammanlagda andelstalet fördelas på befintlig fastighet (stamfastighet) och tillkommande tomt (stycknings-, respektive klyvningslotter). Följande riktlinjer föreslås:

Avstyckning

Vid avstyckning från bebyggd fastighet ska den del som innehåller huvudbyggnaden ges andelstalet för befintlig fastighet, oavsett om det är stamfastigheten eller styckningslotten.

Vid avstyckning från obebyggd fastighet ska stamfastigheten ges andelstal för befintlig fastighet och styckningslotten ges andelstal för tillkommande tomt.

Klyvning

Vid klyvning av fastighet fördelas det sammanlagda andelstalet enligt samma relation som klyvningslotterna. Respektive kostnadsdel kommer att tilldelas respektive nybildad fastighet.

Fastighetsreglering

Om ett markområde överförs från en fastighet till en annan påverkas inte andelstalen. Om en hel fastighet som ålagts andelstal överförs till en annan, och därmed utplånas, kommer även andelstalet att överföras.

Sammanläggning

Vid sammanläggning där en eller flera fastigheter som åsatts andelstal för gatukostnadsersättning ingår kommer det sammanlagda andelstalet att tilldelas den nybildade fastigheten.

3. Betalning av gatukostnadsersättning

3.1 Kostnadstak vid beslut om granskning

Vid kommunfullmäktige beslut om riktlinjer för uttag av gatukostnader, den 27 januari 2014 8 §, infördes en s.k. takregel som innebär att den kostnadsnivå som angivits vid granskning av gatukostnader, justerad för eventuella generella kostnadsnivåförändringar över tiden fram till tilldelningsbeslut, ska gälla som kostnadstak vid debitering av gatukostnadsersättningen efter att utbyggnaden av allmänna anläggningar genomförts. Eventuell överskjutande kostnadsdel finansieras då av skattemedel.

Takregeln omfattar totalbeloppet, som således kan komma att justeras med entreprenadindex E84. Justering sker efter juni 2014, då kalkylen för gatuutbyggnaden togs fram, tills tilldelningsbeslut för utbyggnaden är fattat.

I det fall de faktiska kostnaderna är lägre än takbeloppet ska dessa ligga till grund för debiteringen.

3.2 Debitering

Betalningsskyldigheten inträder när de allmänna anläggningarna, som betalningen avser, kan användas för sitt ändamål (PBL 6 kapitlet 34 §). Debitering av gatukostnader bedöms ske tidigast 2017. Faktura skickas ut av kommunen.

En fastighetsägare som motsätter sig den gatukostnadsersättning som tillfallit fastigheten, och/eller villkoren för betalning, kan väcka talan vid mark- och miljödomstolen. De regler om rättegångskostnader som gäller vid dessa mål kan innebära att en fastighetsägare som förlorar målet kan förordnas att betala rättegångskostnaderna.

Kommunfullmäktiges beslut om att anta gatukostnadsutredningen kan inte överklagas enligt PBL (2010:900) kap 13 2 § förutom de frågor om gatukostnader som avses i PBL (2010:900) kap 13 1 §. Istället prövas en tvist om gatukostnader genom stämning till mark- och miljödomstolen, enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) kap 13 2 §.

Att tvister rörande gatukostnader prövas av mark- och miljödomstol framgår av PBL (2010:900) kap 15 10 §.

Vissa grundläggande beslut om gatukostnadsersättning får överklagas genom laglighetsprövning enligt reglerna i kommunallagen kapitel 10, t.ex. om kommunen har begåtts något formellt fel eller om kommunen har överskridit sina befogenheter.

3.3 Betalningsvillkor

Det är alltid den lagfarna ägaren/ägarna av fastigheten vid debiteringstillfället som är betalningsansvarig för gatukostnadsersättningar gentemot kommunen.

Om gatukostnaden är för betungande kan fastighetsägaren ansöka om avbetalning eller anstånd. Dessa alternativ kan inte kombineras.

3.4 Avbetalning

Vid varaktiga betalningssvårigheter hänvisar kommunen i första hand till lån hos kreditinstitut (banker med mera). I andra hand kan, efter särskild prövning av kommunen, fastighetsägare få betala ersättningsbeloppet enligt PBL:s regler genom avbetalningar på upp till 10 år om ersättningsbeloppet om godtagbar säkerhet ställs, till exempel pantbrev i fastigheten.

Ränta utgår med Riksbanken referensränta + 2 procentenheter. Det är rak amortering på ett kommunalt gatukostnadslån.

Om betalningsvillkoren ändå blir alltför betungande för fastighetsägaren skall villkoren jämkas enligt PBL 6 kapitlet 37 §.

3.5 Anstånd

Anstånd kan ges till permanentboende i fastighet i upp till 15 år för den del av gatukostnadsersättningen som överstiger 2 prisbasbelopp. Anståndet förutsätter att det är samma person som äger och bebor fastigheten kontinuerligt från tidpunkten för beslut om detaljplan samt att fullgod säkerhet ställs. Ränta betalas med Riksbanken referensränta + 2 procentenhet.

Rätten till anstånd upphävs då fastigheten styckas av eller genom att bygglov beviljas, det vill säga den nya större byggrätten nyttjas.

4. Åtgärder på gata

4.1 Allmänt

Inom planområdet ingår gatorna: Marbyvägen, Vintervägen, Vårvägen, Höstvägen, Lingonvägen, Silverhällsvägen, Genomfartsvägen, Sjövägen och Sommardalsvägen.

Gatorna kan mestadels läggas inom nu tillgänglig gatumark. I exploateringsområde anläggs nya gator. Föreslaget gatumarksområde innebär anpassningar. På ett flertal ställen krävs gatumarksinlösen för att bredda gatuområdet. I andra fall tas tomtmark i anspråk för släntanpassning, till exempel där nivåskillnad mellan gata och angränsande fastighet uppstår.

Området ska fungera för ett permanent boende vad avser framkomlighet, gators bärighet, trafiksäkerhet och tillgänglighet samt standard i övrigt, utifrån områdets förutsättningar och behov.

4.2 Förslag till åtgärder, gata

Åtgärdsförslagen baseras på en förstudie och projektering som utförts av konsultföretaget Ramböll AB på uppdrag av Norrköpings kommun.

Sommardalsvägen är projekterad för en köryta om 3 meter med en mötesplats på vardera sida om vägen. Bredare köryta skulle innebära behov av orimligt stora inlösen på tomtmark och stora slänter. Övriga lokalgator kommer få en köryta på 5,5 meter, se vidare planbeskrivningen avsnitt 4.5.

Vägarna är till stor del grusade och standarden och bredden på vägarna är av varierande karaktär beroende på planområdets topografiska förutsättningar samt fastighetsstruktur. Avvattningen sker via grunda öppna diken. Gatorna kommer att skiftas ur och ges ny överbyggnad, det vill säga förstärkningslager och bärlager, samt beläggas med asfalt.

Gatornas läge i profil kommer i huvudsak att behållas, justeringar i höjdläge är nödvändigt på ett antal sträckor för att åtgärda påtagliga krön och svackor. Befintliga infarter till enskilda fastigheter justeras där höjdskillnader uppstår.

Generellt behöver avvattningen förbättras. Gatorna föreslås att i huvudsak avvattnas via dagvattenledningar.

Områden för släntanpassning reserveras i detaljplanen, och är markerade med "z" på detaljplanekartan. Den exakta omfattningen av släntanpassningar in på fastighet avgörs vid detaljprojektering. Avtal mellan berörd fastighetsägare och kommunen upprättas i varje enskilt fall för att reglera återställande av mark och kostnaden för eventuella anläggningar som häckar, staket, trappor med mera. Även infarter till fastigheter kan komma att justeras.

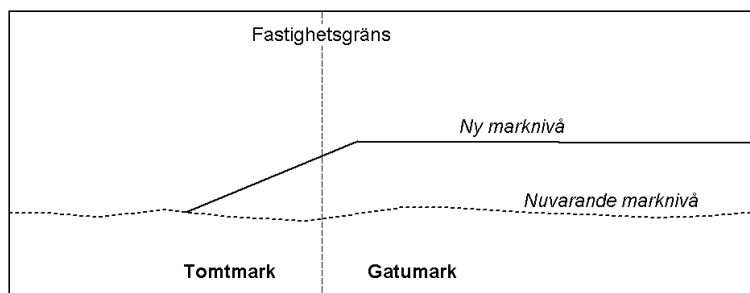


Illustration av sektion med slänt i form av utfyllnad inom enskild fastighet.

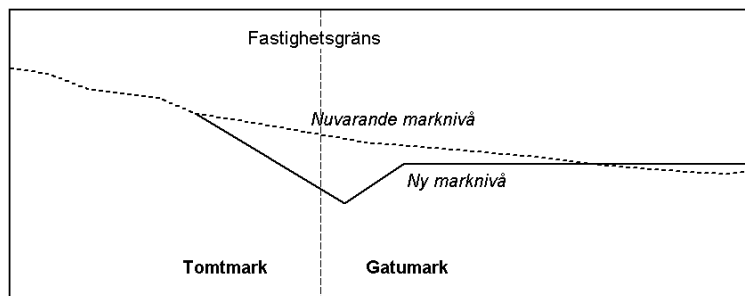


Illustration av sektion med slänt i form av schakt inom enskild fastighet.

5. Medverkande

5.1 Tjänstemän

Gatukostnadsutredningen har utarbetats i samverkan med tjänstemän på stadsbyggnadskontoret i Norrköpings kommun samt konsult Martin Larsson från NAI Svefa.

Norrköping den 13 februari 2015

Björn Lunnerdal
processansvarig exploatering

Malin Cuclair
mark- och exploaterings-
ingenjör