



## Gatukostnader: Vem ska betala våra gator?

### Gatukostnader: Vem ska betala våra gator?

*En asfalterad gata med trottoar kan kosta många miljoner att anlägga. Men vem som ska betala kalaset är idag ett lotteri. Regeringen vill underlätta för kommunerna att ta betalt av berörda husägare genom ett enhetligt taxesystem.*



Redan idag utnyttjar en del kommuner möjligheten att debitera villaägare för upprustning och anläggning av gator, trottoarer och grönområden i nya och gamla områden. Det kan handla om mycket stora summor, 250 000 kronor är inte ovanligt och i värsta fall kan beloppen springa iväg till närmare miljonen kronor. Men varje kommun avgör själv om och hur den ska finansiera sina gatukostnader och de allra flesta gör det via kommunalskatten.

Bostadsminister Mehmet Kaplan (MP) lät förra året Lantmäteriet utarbeta ett förslag på en taxekonstruktion som skulle kunna tillämpas i alla kommuner och som ska förenkla för kommunerna att debitera fastighetsägarna för gatukostnader.

## Enklare för kommuner att ta betalt för gator

Lantmäteriets förslag kommer att göra det attraktivare för kommunerna att låta husägarna betala. Det beror på att dagens system kräver en lång procedur för kommunerna, där bland annat samråd med husägarna ingår. Om Lantmäteriets förslag skulle bli verklighet får kommunerna en enhetlig taxemodell att anpassa lokalt, och processen skulle underlättas genom att samrådstvånget tas bort.

Kritikerna, däribland Villaägarna, menar att oavsett beräkningsmodell är det orimligt att vältra över gatukostnaderna på enskilda husägare och att det är självklart att kommunalskatten ska finansiera detta. Kommuner som idag debiterar husägare hävdar att det vore orättvist att låta alla betala för investeringar som höjer värdet på husen i ett enda område med nya gator.

- Men en eventuell värdeökning beror inte på att vägarna asfalteras utan på den samhällsomvandling som sker när området förtätas. Ökad inflyttning betyder ökade skatteintäkter för kommunen. Därför är skattefinansiering den principiellt riktiga modellen. Med skattefinansiering får även nyinflyttade kommuninvånare vara med och betala för infrastrukturen, vilket är rimligt eftersom dessa långsiktigt får nytta av förtätning och exploatering, säger Lena Södersten (bilden), förbundsjurist och Villaägarnas expert på gatukostnader.



## Nya gator när bebyggelsen ändrar karaktär

Vi har tittat på dagens system och jämfört med det som kan bli verklighet om regeringen väljer att försöka få igenom en lagändring i riksdagen.

Den vanligaste anledningen till att en kommun väljer att rusta upp eller att anlägga ny väg eller gata är att bebyggelsen ändrar karaktär i ett gammalt område. Det kan exempelvis handla om ett sommarstugeområde som förvandlas till villaområde.

Då uppkommer helt andra behov av kommunal service. Utöver vatten och avlopp behövs gator som är framkomliga för sopbilar och kanske bussar. Därtill trottoarer, lekplatser och grönområden och belysning. Allt sammanfattas under begreppet "gatukostnader".

Enligt dagens lagstiftning måste kommunen göra en gatukostnadsutredning och samråda med fastighetsägarna i de berörda områdena innan den fastställer vem som ska betala och hur mycket. Beslutet kan inte överklagas utan den tvist som då kan uppstå mellan kommun och fastighetsägaren avgörs i mark- och miljödomstolen, efter stämning. Däremot kan vissa övergripande beslut i kommunfullmäktige eller byggnadsnämnd om principerna för gatukostnader överklagas.

Hur de enskilda kommunerna idag väljer att beräkna kostnaderna varierar. Antingen utgår man från ett specifikt geografiskt område utifrån hur många som gynnas av den nya vägen. Eller så kan man debitera bara dem som bor utmed den nyanlagda vägen. Befintliga fastigheter betalar lägre gatukostnader än nytilkommande. Allra dyrast blir det om fastigheten har en avstyckningsbar tomt. Vid en eventuell avstyckning blir det enligt logiken fler personer som kommer att ha glädje av och använda gatan.

## 62 miljoner fördelas på de boende

I Marby alldeles intill Bråviken i Norrköping planerar kommunen nu att anlägga gator och trottoarer sedan ett gammalt sommarstugeområde håller på att omvandlas till villabebyggelse med allt fler permanentboende.

Därtill planeras också ett nytt område av småhus och radhus i stor skala, och flera byggföretag ligger i startgroparna.

Den beräknade totalkostnaden är över 62 miljoner kronor för upprustning av gator med belysning, gång- och cykelvägar samt grönområden. Kostnaderna fördelas på fastighetsägarna.



*Annica Karlsson och Per Nilsson riskerar en stor räkning.*

Här bor paret Per Nilsson och Annica Karlsson i en tidigare sommarstuga som en gång tillhörde Pers mormor och där han tillbringade sin barndoms somrar. De tog över i början på 90-talet. Huset är bara 50 kvadratmeter och de planerar att bygga nytt på sin stora tomt. Den är cirka 2 400 kvadratmeter stor och avstyckningsbar, vilket visat sig ha stor betydelse när nu kommunen vill ha betalt för den blivande upprustade vägen.

## Fastigheter klassas

Men just nu är läget oklart. Processen har dragits i långbänk sedan ett tidigare förslag till detaljplan underkändes av länsstyrelsen och Norrköpings kommun fick börja om från början igen. Det betyder att Per Nilsson och Annica Karlsson inte har någon bygg rätt, och det muntliga löfte de fått av kommunen känns osäkert tills detaljplanen fallit på plats.

Den nya gatukostnadsutredningen bygger på att kommunen delat in fastigheterna i klasser och utifrån detta angett ett andelstal för varje fastighet. För en del

av området gäller en gammal avstyckningsplan. Där finns 79 fastigheter med hus och utan ytterligare byggrätt. Dessa ska enligt förslaget betala 77 751 kronor, vilket motsvarar en halv andel.

Men för Annica och Per handlar det om helt andra pengar. Deras fastighet ligger utanför avstyckningsplanen och med byggrätt. Dessutom har de en avstyckningsbar tomt. De ska då enligt förslaget betala 1,93 andelar, totalsumman blir nästan 300 000 kronor. Det finns också fastigheter i området som ska betala uppemot 700 000 kronor, enligt fördelningsplanen från kommunen.

- Ändå kommer vi inte att ha en fungerande väg, konstaterar Per Nilsson.

## Ingenbreddning av vägen - ingen ny bebyggelse

För den befintliga grusvägen är bara tre meter bred och kommunen vill inte bredda den. Det beror på att det inte finns omgivande allmän mark att använda, utan man skulle behöva ta delar av de omkringliggande fastigheternas tomtmark i anspråk. Men utan bredare väg kommer sopbilar och annan tyngre trafik inte att kunna trafikera den.

Det betyder i sin tur att fastighetsägarna kommer att få svårt att transportera byggmaterial till sina blivande husbyggen. Det kan till och med bli så att den som tänkt köpa ett färdigt modulhus får avstå från det. Eftersom sopbilen inte kan köra på vägen föreslår kommunen att fastighetsägarna själva ska få till en gemensamhetsanläggning för avfall.

Samrådet med fastighetsägarna inleddes med ett öppet hus, och den som hade frågor fick framföra dem enskilt till kommunrepresentanterna på mötet. De boende fick därför ingen överblick över hur de övriga i området resonerade och man kunde inte gemensamt driva en linje.

- Vi känner oss orättvist behandlade av kommunen, som delar in oss boende i olika grupper med så stora skillnader i fördelningen av kostnader, säger Annica Karlsson.

Hon och Per Nilsson har skickat in ett kritiskt yttrande till kommunen och begärt ändring. Det har också bildats en intressegrupp som engagerat sig i den orättvisa gatukostnadsfördelningen.

## Helt olika förutsättningar

För den som kör runt i området är det uppenbart att förutsättningarna är helt olika. Här finns en mångfald av nya villor i alla storlekar och stilar, några utmed vattnet och andra längre in i området. En hel del äldre sommarstugor finns också kvar. Trots att Marby bara ligger 1,5 mil utanför centrala Norrköping är miljön lantlig och naturnära, det är inte svårt att förstå attraktionskraften.

Men det är en klen tröst för Annica och Per, som valt att bosätta sig här för att de vill leva enkelt nära naturen och just därför inte har en tanke på att stycka av sin tomt. De kan avsäga sig styckningsrätten och på det sättet minska sina gatukostnader - en tanke är att göra det, men de vill veta om en eventuell framtida ägare ska kunna återfå styckningsrätten.

- I vilket fall har vi inget annat val än att betala. Vi hade inte en tanke på att detta skulle kunna hända. I andra områden har det ju byggts vägar som bekostats av kommunalskatten, säger Annica Karlsson och Per Nilsson.

Nu väntar de på besked, framför allt vad gäller bredden på vägen. Frågan kompliceras av att grannarna har olika uppfattning om vikten av bredare väg, eftersom det skulle innebära att fastighetsägarna utmed den nuvarande vägen behöver släppa till tomtmark för en eventuell breddning.

Gatukostnadsutredningen har utarbetats på stadsbyggnadskontoret i Norrköping. Där säger projektledaren Malin Cuclair att kommunen nu analyserar alla yttranden som har kommit in och att det kommer en omarbetad version med vissa ändringar. Vilka dessa är vill hon inte gå in på innan allt är klart.

Det är en komplicerad procedur att genomföra en gatukostnadsutredning och det tar tid att samråda med

alla berörda. - I Norrköping har arbetet pågått sedan 2010 och är ännu inte klart.

## Så ser den nya modellen ut

När nu bostadsminister Mehmet Kaplan (MP) tittar på en ny modell hänvisar han just till rättviseskäl. I Lantmäteriets uppdrag låg att "klara att balansera mellan huvudkraven på enkelhet och rättvisa. Normaltaxan för gatuavgifter ska vara tillräckligt enkel att tillämpa samtidigt som den ska ge skälig och rättvis fördelning mellan fastigheterna".

- Den ambitionen har dock inte infriats. Förslaget är både krångligt och orättvist. Det märks bland annat på hur olika förslaget slår mot olika typer av fastighetsägare, säger Lena Södersten.

Förslaget innebär inte att alla kommuner ska ha samma taxa, men det finns ett normalförslag att utgå från. Det betyder att varje kommun måste anpassa taxan lokalt med egna siffror och parametrar, så även i fortsättningen kan kostnaderna skilja sig åt mellan kommunerna. Tanken är att varje kommun en gång för alla bestämmer sig för vissa schablonvärden, ett nog så stort arbete, men poängen är att det bara behöver göras en gång. När man sedan ska ta ut gatukostnader i ett visst område är det bara att tillämpa taxan.

Enligt förslaget ska fastighetsägarna bara behöva betala för anläggningskostnader, inte underhåll och förbättringar. Så är det redan idag. Den som redan har en bebyggd fastighet utan ytterligare bygg rätt ska inte behöva betala. Det innebär att alla de småhusägare i Marby som i fallet här ovan ska betala 77 000 kronor skulle slippa betala något alls, om Lantmäteriets förslag blir verklighet.

Syftet med taxan är att underlätta processen för kommunen. Dagens regler innebär, som i Marby, en utdragen handläggning, i värsta fall i många år. Det beror bland annat på skyldigheten för kommunen att samråda med fastighetsägarna och ta ställning till deras synpunkter före beslut. Den stora skillnaden mot idag skulle bli att kommunen skulle slippa samråda vilket skulle spara mycket tid för kommunen men också strypa inflytande.

## Kommunen väljer debiteringsform

Precis som idag skulle kommunerna även i fortsättningen själva kunna välja finansieringsform för nya gator och vägar, antingen genom att debitera fastighetsägarna eller genom egen finansiering via kommunalskatten.

Men idag är det en minoritet av kommunerna som utnyttjar möjligheten att debitera fastighetsägarna, och det är ingen slump, anser Lena Södersten.

- Det är jobbigt för kommunerna att behöva samråda med upprörda fastighetsägare. Därför väljer de flesta att finansiera gatukostnaderna via kommunalskatten. Men om taxan införs och kravet på samråd slopas kommer sannolikt de flesta kommuner att börja ta betalt, säger Lena Södersten.

Hon och Villaägarna anser att gatukostnaderna ska finansieras via kommunalskatten eftersom infrastrukturen är till för alla och inte bara dem som bor i ett visst område.

- Om taxan införs kommer gatukostnaderna att sprida sig över hela landet som en ny fastighetsskatt, säger Lena Södersten.

## Förslaget förbättring för vissa

Men Lantmäteriets förslag innebär trots allt en förbättring för villaägare i de kommuner som redan idag debiterar fastighetsägarna för nyanlagda gator, vägar och gemensamhetsytor.

- En ägare till en bebyggd fastighet som inte är avstyckningsbar behöver inte betala något alls enligt förslaget. Därför skulle de småhusägare i Marby som nu riskerar 77 000 kronor i gatukostnader inte behöva betala alls. Det är först om och när man fått bygglov för en tillbyggnad som gatukostnad skulle debiteras. Detta är resultat av Villaägarnas arbete, säger Lena Södersten som representerat Villaägarna i den statliga utredning som föregick Lantmäteriets taxeförslag.

- Den här förbättringen kan enkelt införas i nuvarande lagstiftning och kräver ingen taxa, menar Lena.



Har man däremot en stor bebyggd tomt - som familjen i artikeln - innebär förslaget en försämring jämfört med idag. Bor man i ett hus på en stor tomt kan kommunen bestämma att tomten är avstyckningsbar och man får betala gatukostnader för den avstyckningsbara delen redan när detaljplanen vunnit laga kraft. Det spelar ingen roll om tomten blir avstyckad eller inte.

Idag betalar man först när vägen är klar, men med förslaget redan när detaljplanen har vunnit laga kraft, det vill säga långt innan fastighetsägaren kan börja få nytta av den nya vägen eller gatan.

- På den här punkten är Lantmäteriets förslag sämre än utredningens. Dessutom är det en försämring jämfört med idag. Om gatukostnader ska vara tillåtet är det viktigt att även dessa fastighetsägare kan skjuta på sina gatukostnader till dess att man utnyttjar en ny byggrätt, säger Lena Södersten.

## Många kommuner intresserade av att ta ut avgifter

Villaägarna gjorde 2011 en stor undersökning kring kommunernas inställning till finansiering av gatukostnader. Av den framgår att det i huvudsak är kranskommunerna kring storstäderna som debiterar fastighetsägarna. Minst intresse fanns i glesbygd, där det också var vanligt att kommunerna inte hade någon större kunskap om möjligheten att debitera enskilda fastighetsägare för gator och vägar.

Men det framgick också att det i många större kommuner fanns ett intresse för möjligheten att ta betalt för gator och vägar, även om man ännu inte hade genomfört det.

Frågan ligger nu på bostadsminister Mehmet Kaplans bord i näringsdepartementet. I höst kommer en proposition om förändringar i plan- och bygglagen men departementet vill inte uttala sig om huruvida gatutaxan kommer på tapeten där.

Just nu sammanställer man remissvaren på Lantmäteriets förslag.

"Exakt vilka frågor som kommer att behandlas i den proposition som har aviserats kommer att klarläggas i

den fortsatta beredningsprocessen", skriver Mehmet Kaplan i ett mejl.

Vad säger Mehmet Kaplan om många husägares uppfattning att det är orimligt att gatukostnader ska belasta enskilda villahushåll?

"Innan jag tar ställning till frågan om hur de framtida reglerna om gatukostnader bör vara utformade avser jag att noga överväga det beredningsunderlag som finns samt de synpunkter som Lagrådet framfört. Frågan om hur fastighetsägares betalningsskyldighet ska regleras ingår självfallet i dessa överväganden", svarar Mehmet Kaplan.

*Text: Marianne Hühne von Seth*

### [Gatukostnader - så påverkas du](#)

Kommentera [Läs kommentarer \(1\)](#)

*Kommentarer förhandsgranskas ej, kommentatorerna ansvarar för sina egna inlägg. Håll därför god ton och följ lagen.*

[Facebook](#) [Twitter](#) [LinkedIn](#) [E-post](#)

[Skriv ut](#)