



Gatukostnadsersättning

Ärendebeskrivning

Beredning

Bakgrund

I samband med tekniska nämndens äskande av medel för exploateringsprojektet Skegrie Öster (TN2017/165) och att nya anvisningar för exploateringsredovisning är under framtagande har tekniska nämnden fått i uppdrag att undersöka möjligheterna och effekten av ett eventuellt införande av gatukostnadsersättning (KS2017/683).

Yttrande

Vad är gatukostnadsersättning?

Kommunen har rätt, men ingen skyldighet, att ta ut avgifter från fastighetsägarna för utgifter för allmänna platser enligt PBL 6:24-27. För att kunna göra detta uttag av gatukostnader så krävs ett kommunalt beslut om så kallad gatukostnadsutredning¹. Beslutet ska omfatta avgränsningen av det område som ska omfattas av fördelningen, vilka kostnader som ska fördelas och grunderna för fördelningen. Avgiftsunderlaget kan antingen fastställas genom att beräkna de faktiska kostnaderna när anläggningen är färdigställd eller genom schablon innan anläggningen är färdigställd. Kostnader för underhåll får inte täckas med avgiften utan dessa kostnader ska finansieras med skattemedel.

Nuläge och framtid

Skillnaden mellan att ha ett försäljningspris som Trelleborgs kommun har idag alternativt ett försäljningspris där en del avser gatukostnadsersättning får redovisningstekniska effekter som är av intresse att se över. Fördelen redovisningstekniskt vid uttag av gatukostnadsersättning som en del i försäljningsinkomsten är att gatukostnadsersättningen enligt matchningsprincipen (RKR 18.1) ska periodiseras över tillgångens hela avskrivningstid och på det viset täcks oftast de ökade kapitaltjänstkostnaderna som nämnden får till följd av att exploateringsprojekt genomförs. Detta innebär att kompensation för kapitaltjänstkostnader oftast inte är nödvändig. Den del av gatukostnadsersättning som motsvarar mark och annan ej avskrivningsbar tillgång får dock inte periodiseras (utifrån att det inte finns någon kostnad att matcha intäkten mot) utan ska intäktsföras det år försäljningen sker.

Om gatukostnadsersättning inte särskiljs kommer hela försäljningsinkomsten att intäktsföras det år försäljningen sker. Samtidigt kommer de direkta utgifterna för de tomter som säljs samt deras bokförda värde att resultatföras samma period för att matcha intäkten. Då försäljningspriset innehåller en stor del som ska täcka kommunens utgifter för anläggning av gator och allmän platsmark innebär detta att

¹ Rådet för kommunal redovisning. *Redovisning av kommunal markexploatering, en praktisk vägledning.*

kommun kommer få ett stort överskott i resultatet det året när försäljningen sker. Nämnden kommer samtidigt få ökade kapitaltjänstkostnader som fortlöper under tillgångens hela avskrivningstid vilket då behöver kompenseras genom budgetförstärkning.

När fattas beslut?

Uttag av gatukostnader bestäms i kommunens beslut om s.k. gatukostnadsutredning. I detaljplanen bestäms standarden på gator och parker, vilket påverkar kostnadsunderlagets storlek, och planen reglerar, exploateringsgrad/bebyggelse typer som har betydelse för hur fördelning av kostnader ska göras. Det är därför många gånger lämpligt att detaljplanen och åtminstone principer för gatukostnadsutredningen upprättas parallellt.

Privat eller kommunal mark

Hantering av ersättning sker på olika sätt beroende på om exploatering sker på privat eller kommunal mark.

Privat mark:

På privat mark regleras gatukostnadsersättning genom exploateringsavtal mellan kommunen och exploatör. Avgiften fastställs genom att de faktiska kostnaderna beräknas när anläggningarna är färdigställda. Kostnader faktureras exploatören fortlöpande.

Kommunal mark:

På kommunal mark kan avgiften fastställas genom att de faktiska kostnaderna beräknas när anläggningarna är färdigställda eller genom schablonberäkningar baserade på erfarenhetsvärden redan innan anläggningarna har byggts.

Tekniska förvaltningen upprättar exploateringskalkyl som ligger till grund för schablonberäkningar för avgiften. Avgiften fastställs genom schablonberäkningar baserade på erfarenhetsvärden redan innan anläggningarna har byggts.

Tekniska förvaltningens merarbete blir att i avtal särredovisa gatukostnadsersättning samt periodisera ersättningen. Kostnader faktureras exploatören vid tillträdesdagen.

Införande

Tekniska förvaltningen föreslår införandet av gatukostnadsersättning. Gatukostnadsersättningen kan periodiseras över tillgångens hela avskrivningstid och därmed täcka kapitalkostnader. Ersättning erfordras även fortsättningsvis för kostnader av drift och regleras i ärende äskande av medel för genomförande av exploateringsprojekt.

Gatukostnadsersättning har för privat mark reglerats genom exploateringsavtal för Herkules 29 (Abitare Fastighetsutveckling AB), Östervång 2:6 (Östervång Projekt AB), Östra Värlinge 6:70 och 6:64 (We Constuction AB) samt Kattegatt 20 (Thysells möbler AB). Principen skall framgent gälla för privat mark att gatukostnadsersättning regleras genom exploateringsavtal.

Där avtal redan tecknats för kommunal mark, Östra delen av Skegrie 41:1 (Skegrie öster), Östervång 1:115 och 1:77 (Coop) samt Ståstorp 3:1 och Västervång 2:25 (Boklok), föreslås gatukostnadsersättning regleras genom att avgiften fastställs genom att de faktiska kostnaderna beräknas när anläggningarna är färdigställda.

Framgent för exploateringsprojekt på kommunal mark föreslås att gatukostnadsersättning regleras genom att avgiften fastställs genom schablonberäkningar baserade på erfarenhetsvärden redan innan anläggningarna har byggts.

Förslag till beslut

Tekniska nämnden beslutar att föreslå kommunfullmäktige besluta

att införa gatukostnadsutredning och gatukostnadsersättning

att gatukostnadsersättning för privat mark regleras genom exploateringsavtal för Herkules 29 (Abitare Fastighetsutveckling AB), Östervång 2:6 (Östervång Projekt AB), Östra Värlinge 6:70 och 6:64 (We Construction AB) samt Kattegatt 20 (Thysells Möbler AB)

att principen framgent ska gälla att för privat mark regleras gatukostnadsersättning genom exploateringsavtal

att där avtal redan tecknats för kommunal mark, Östra delen av Skegrie 41:1 (Skegrie öster), Östervång 1:115 och 1:77 (Coop) samt Ståstorp 3:1 och Västervång 2:25 (Boklok), föreslås gatukostnadsersättning regleras genom att avgiften fastställs genom att de faktiska kostnaderna beräknas när anläggningarna är färdigställda samt

att framgent för exploateringsprojekt regleras gatukostnadsersättning för kommunal mark genom att avgiften fastställs genom schablonberäkningar baserade på erfarenhetsvärden redan innan anläggningarna har byggts.