



Utställningsutlåtande

2014-12-10

Diarienummer 2094/98

Exploateringsavdelningen

Helena Wetterholm / Charlotta Cedergren

Telefon 368 10 52 / 368 12 29

E-post: fastighetskontoret@fastighet.goteborg.se

Gatukostnadsutredning med förslag till uttag av gatukostnader vid genomförande av detaljplaner för bostäder i södra Lindås, inom stadsdelen Askim i Göteborg.

Utställningsutlåtande, Utställning II

Bakgrund

Fastighetsnämnden beslutade den 23 november 2009 att ställa ut upprättat förslag till gatukostnadsutredning. Utställning har skett under tiden 18 januari – 15 februari 2010.

Efter denna utställning beslutade fastighetsnämnden, i december 2011, att gatukostnadsutredningen skulle revideras och att förslaget skulle ställas ut på nytt.

En andra utställning (II) har skett mellan den 17 september – 14 oktober 2014.

Mellan de båda utställningarna har dialog förts med befintlig vägförening. Kommunen har då föreslagit ett fast belopp som grund för debiteringen av gatukostnader och som bedömts som skäligt i dialogen med vägföreningen.

Ställningstagande inför upprättande av slutgiltigt förslag

Under utställningstiden kom tio skrivelser in från berörda fastighetsägare.

Skrivelserna berörde bl.a. grunderna för kostnadsfördelningen, klassning av bebyggelsekategorier, reducering av kostnad för fastighet med skafptomt samt fördelningstal för enskilda fastigheter. Se vidare under rubriken *Inkomna yttranden* där yttrande nr 1 - 10 redovisas med fastighetskontorets kommentarer till dessa.

Efter Utställning (II) föreslås att gatukostnadsutredningen revideras enligt följande:

- Förtydligande av grunderna för kostnadsfördelningen.
- Förtydligande över vad som gäller för de särskilda villkor som berör personer som var bosatta på sin fastighet före 1982.
- Ändring av delaktighetstal för fastigheten Lindås 379:21, från kategorin ”ny villa” till ”sommarhus”.
- Ändring av delaktighetstal för fastigheten Lindås 379:12, genom att kategorin ”obebyggd” (2 st) tas bort från fastigheten.

Inkomna synpunkter och fastighetskontorets kommentarer:

Synpunkter inkomna under utställningen (II) har sammanfattats och kommenterats av fastighetskontoret längre fram i detta utställningsutlåtande. De inkomna skrivelserna finns i sin helhet arkiverade på fastighetskontoret.

Läsanvisning

Då flera inkomna synpunkter berör samma frågeställningar har fastighetskontoret, istället för att kommentera de liknade frågeställningar flera gånger, formulerat Generella kommentarer A-B.

För synpunkter inlämnade under samrådet 4 juni – 20 augusti 2008 och fastighetskontorets kommentarer till dessa hänvisas till tidigare upprättad samrådsredogörelse.

För synpunkter inlämnade under utställning (I) den 18 januari – 15 februari 2010 och fastighetskontorets kommentarer till dessa, hänvisas till tidigare upprättat utställningsutlåtande (I).

Generella kommentarer

Generell kommentar A. Grunder för kostnadsfördelning

När beslutet att bygga ut gatan enligt planen togs, gällde Plan- och bygglagen i version 1987:10. Enligt 6 kapitlet 31 § denna lag ska gatukostnaderna fördelas mellan fastigheterna efter skälig och rättvis grund. Fastighetskontoret har låtit fastighetens tillåtna användningssätt i detaljplanen vara avgörande för fördelningen.

Vid bestämning av hur stor del av den samlade kostnaden som ska tas ut av fastigheterna är principen att det som tas ut ska motsvara den totala nyttan av anläggningen. I ett nybyggt område är nivån typiskt sett 100 %. Inom så kallade förtättningsområden blir frågan mer komplex. Kommunen har efter samråd med Lindås Vägsamfällighet kommit fram till att en skälig nivå är cirka 50 %.

Hur dessa 50 % ska fördelas inbördes mellan fastigheterna är givetvis ingen enkel fråga. Ett par av de yttranden som inkommit tar sin utgångspunkt i vissa skrivningar i förarbetena, men fastighetskontoret står fast vid den metod som i praktiken kommit till användning i domstolspraxis, med delaktighetstal för nya och befintliga villor.

Den grundläggande principen för fördelningen är att nyttan av de nya arbetena generellt sett får anses vara mindre för de äldre fastigheterna än för de nytillkommande. Fastighetskontoret har då utgått från den nytta som tillförts redan genom planen och som möjliggjorde att kommunen övertog ansvaret för gatan och byggde ut/om den till kommunal standard.

Fastighetskontoret har också fått synpunkten att fördelningen måste ses över igen, då den i vissa fall blivit felaktig. Fastighetskontoret har gjort rättelser i flera fall, men utan mer konkreta uppgifter är det svårt att hitta detaljer i ett så omfattande material.

Kommunens framtida drift- och underhållskostnader ingår inte i kostnadsunderlaget.

Generell kommentar B. Klassning av bebyggelsekategorier

Vid planens antagande fanns ett antal fastigheter inom området. Vissa var bebyggda med villor och användes som permanentboende, och en del var bebyggda med sommarhus.

Som befintlig villa, betraktas sådan fastighet som var bebyggd för permanent boende, ägaren var mantalsskriven på fastigheten eller att bygglov för sådan byggnad beviljats innan 1972 års detaljplan för Södra Lindås antogs. Resterande fastigheter med befintliga byggnader före planens antagande anses som sommarhus.

En del av de fastigheter som var bebyggda med befintliga villor eller med sommarhus, har efter planens antagande varit föremål för fastighetsbildning, vilket inneburit att fastigheter har delats. Byggnader som vid planens antagande låg inom en viss fastighet, har efter avstyckning hamnat inom den nya fastigheten. Det är dock ursprungsfastigheten inom vilken byggnaden var belägen vid planens antagande, som normalt ligger till grund för den kategori vi satt på fastigheten.

Inkomna yttranden

Yttrande 1. Ägaren till Lindås 383:5

Fastighetsägaren framför att fastigheten är en skafttomt, och undrar varför inte denna fastighet får en reducering av kostnaden. Detta eftersom de som har del i gemensamhetsanläggning för väg fram till sin fastighet får en reducering på 25 %.

Fastighetskontorets kommentar:

Fastigheten Lindås 383:5 ansluter direkt till den kommunala gatan.

Standarden på väg inom den egna fastigheten, hur man utnyttjar den samt drift och underhåll av vägen, är den enskilda fastighetsägarens ansvar.

Yttrande 2. Ägarna till Lindås 376:2

Fastighetsägarna framför att de anser att delaktighetstalen måste ses över igen, då befintliga villor och sommarhus byggda före 1972 får en allt för stor förmån mot övriga kategorier.

Fastighetskontorets kommentar:

Se Grunder för kostnadsfördelning, generell kommentar A.

Yttrande 3. Ägarna till Lindås 377:3

Fastighetsägarna framför dels att det är fel att det är Lindås 377:1 som anses som stamfastighet och får det lägre andelstalet istället för Lindås 377:3, dels att grunden för fördelningen upplevs som orättvis och oskälig eftersom fastigheten som obebyggd inte har använt någon gata samt dels att det är mycket låg standard på befintlig gata utanför fastigheten (återvändsgata med avsaknad av vändplan).

Fastighetskontorets kommentar:

Se Grunder för kostnadsfördelning, generell kommentar A.

Se Klassning av bebyggelsekategorier, generell kommentar B.

Fastigheten Lindås 377:1 avstyckades år 2013 med en ny styckningslott (Lindås 377:3). Stamfastigheten Lindås 377:1 är idag obebyggd, men var 2009 bebyggd med befintlig villa före 1972. Därför har fastighetskontoret ansett det som skäligt att tillämpa den huvudprincip som redovisas i den generella kommentaren B.

Vad gäller synpunkten om standard på befintlig gata, så är gatan idag utbyggd i enlighet med detaljplanen.

Yttrande 4. Ägaren till Lindås 373:10

Fastighetsägaren framför att det är underligt att fastigheten Lindås 1:69, och som aldrig haft något sommarhus inom fastigheten, blir klassad som "sommarhus".

Fastighetsägaren framför vidare att det rimligtvis borde vara Lindås 373:10 som utgör grund för kategorin "sommarhus", då det stämmer bättre överens med verkligheten.

Bedömning utifrån fastighetsbeteckning är märklig.

Fastighetskontorets kommentar:

Se Klassning av bebyggelsekategorier, generell kommentar B.

Vid planens antagande fanns ett sommarhus inom fastigheten Lindås 1:69.

Lindås 1:69 har därefter varit föremål för fastighetsbildning, vilket innebar att själva byggnaden då blev lokaliserad till det område som är nuvarande Lindås 373:10.

Sommarhuset revs under senare delen av 1980-talet och bebyggdes därefter med ett nytt permanentbostadshus. Då det inom ursprungsfastigheten Lindås 1:69 fanns ett sommarhus vid planens antagande, har vi valt att sätta kategorin sommarhus för denna fastighet.

Yttrande 5. Ägarna till Lindås 379:23

Fastighetsägarna framför att det är fel som kommunen gjort att kalla arbetet som utförts i Södra Lindås för utbyggnad av gata och annan allmän platsmark och därmed åberopa PBL 6 kap 31 §. Det är arbete som utförts är en upprustning av befintligt gatunät till kommunens standard, förutom en kortare sträcka på Billdals sommarväg.

De framför också att de boende i området fått samma nytta av de utförda arbetena och att det därför inte är rätt att fördela kostnaderna olika. Det strider dessutom mot den kommunala likhetsprincipen.

Fastighetskontorets kommentar:

Lagregeln lyder så här: "Om kommunen i egenskap av huvudman skall anlägga eller förbättra gator och andra allmänna platser, får kommunen besluta att kostnader för sådana åtgärder som är avsedda att tillgodose ett visst områdes behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till allmänna platser skall betalas av ägarna till fastigheterna inom området."

Det är alltså ett begrepp hämtat från lagtexten och får inte förstås som en byggteknisk definition. Kommunen har övertagit gatan på grund av detaljplanen. Något annat skäl för kommunen att överta ansvaret för gatan från vägföreningen finns inte. När kommunen övertar ansvaret för gatan måste den ha en viss standard.

Vad gäller likabehandlingsfrågan, se nedan, under yttrande 6.

Yttrande 6. Ägarna till Lindås 375:7

Fastighetsägaren framför synpunkter gällande sakförhållanden, rättsliga förutsättningar och den kommunala likhetsprincipen.

Fastighetskontorets kommentar:

Se generell kommentar A, samt härutöver följande:

Kostnaderna ska fördelas efter vad som gäller för de olika fastigheterna, men det är fastighetsägarna som är betalningsskyldiga. Det är nyttan för fastigheten som ska värderas, inte nyttan för fastighetsägaren.

Vad gäller likabehandlingsprincipen gäller den för fastigheterna i Södra Lindås, inte bara i förhållande till varandra utan i lika hög grad i förhållande till andra kommunmedlemmar. Har andra kommunmedlemmar under liknande förhållanden fått betala efter dessa principer måste samma sak gälla även i Södra Lindås. Den detaljplan som vägutbyggnaden har sin orsak i, har inneburit olika nyttor för olika fastigheter i området. Flertalet fastigheter hade inte funnits utan planen. I planen åtog sig kommunen ansvaret för utbyggnad och framtida skötsel och underhåll av gatan. I den praxis som finns har detta blivit den avgörande faktorn för fördelningen.

Den nytta som tillförs genom kommunens övertagande tillförs på grund av planen. Den nyttan är inte hela kostnaden för ”utbyggnaden” utan har värderats till 50 %. Eftersom nyttan tillförs på grund av planen ska den också fördelas i enlighet med de principer som hittills gällt i praxis.

Det är i och för sig riktigt att om man ser ombyggnaden av vägen 2009 som en isolerad händelse, kan värderingen ske enbart efter den förbättring vägen medfört. I så fall skulle sannolikt fördelningen också varit en annan, men i både förarbeten och praxis har man ställt förbättringen i förhållande till planen. Det är också så kommunen valt att göra i detta fall.

Yttrande 7. Ägaren till Lindås 379:21

Fastighetsägaren framför synpunkter på kostnadsfördelningen och att ingen differentiering av kostnader mellan fastighetsägarna bör ske. Han framför också fråga om inte Lindås 379:21 bör tillhöra kategorin ”sommarhus”.

Fastighetskontorets kommentar:

Se Grunder för kostnadsfördelning, generell kommentar A.

Se Klassning av bebyggelsekategorier, generell kommentar B.

Vid planens antagande fanns ett sommarhus inom fastigheten Lindås 1:5. Fastigheten har därefter varit föremål för fastighetsbildning. Befintlig byggnad revs, fastigheten delades upp i tre fastigheter och Lindås 1:5 (stamfastigheten) ändrade namn till Lindås 379:21. Nytt bostadshus har sedan uppförts inom Lindås 379:21 (tidigare Lindås 1:5). Då det inom ursprungsfastigheten Lindås 1:5 fanns ett sommarhus vid planens antagande, har vi nu valt att sätta kategorin sommarhus för denna fastighet.

Se även föregående yttrande 6.

Föreslagen revidering: *Ändring av delaktighetstal för fastigheten Lindås 379:21, från kategori ”ny villa” till ”sommarhus”.*

Yttrande 8. Ägarna till 379:12

Fastighetsägarna överklagar gatukostnadsutredningen och begär *i första hand* att deras fastighet Lindås 379:12 helt befrias från gatukostnader, då de anser att det strider mot ”likavärdesprincipen” att en fastighetsägare ska förse över 60 fastigheter med vägmark och dessutom debiteras gatukostnader.

De framför *i andra hand* att ändring bör ske av kategori för de två ”sommarhusen” belägna inom fastigheten, från ”obebyggd” till ”sommarhus”.

Fastighetskontorets kommentar:

Se Grunder för kostnadsfördelning, generell kommentar A.

Se Klassning av bebyggelsekategorier, generell kommentar B.

Beträffande ”likavärdesprincipen” se ovan under yttrande 6.

Sedan tidigare utställning har konstaterats att fastigheten berörs av en tomtindelning från år 1981, i vilken det redovisas att Lindås 379:12 avses utgöra en fastighet. Den är även fastighetsbildad i enlighet med tomtindelningen år 1984. De två, inom fastigheten, angivna ”obebyggda” markeringarna på fördelningskartan ska därför tas bort.

Fastighetsägaren har fått ersättning för inlösen av mark avsedd för allmän plats (Lindås 1:30).

Föreslagen revidering: *Fastigheten ska enbart påföras kategorin ”befintlig villa”.*
Kategorin ”obebyggda” (2 st) tas bort.

Yttrande 9. Ägarna till Lindås 376:1

Fastighetsägaren framför synpunkter gällande sakförhållanden, rättsliga förutsättningar och den kommunala likhetsprincipen. De anser också att det enda rimliga fördelningstalet mellan huvuddelen av fastighetsägarna är 1,0.

Fastighetskontorets kommentar:

Se kommentar till yttrande 6, Lindås 375:7, samt även Grunder för kostnadsfördelning, generell kommentar A.

Yttrande 10. Ägaren till Lindås 1:185

Fastighetsägaren har framfört synpunkter gällande fel i kategoriseringen av vissa fastigheter.

Fastighetskontorets kommentar:

Se Grunder för kostnadsfördelning, generell kommentar A.

Se Klassning av bebyggelsekategorier, generell kommentar B.

Charlotta Cedergren
Distriktschef

Helena Wetterholm
Handläggare