



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Anna Tirén
Exploateringsavdelningen

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

Berörande det upprättade preliminära förslaget 2008-06-04 till uttag av gatukostnader vid genomförande av detaljplaner för bostäder i södra Lindås, inom stadsdelen Askim i Göteborg

Bakgrund

Det preliminära förslaget till gatukostnadsutredningen har varit ute på samråd under tiden 4 juni – 20 augusti 2008. Utredningen har genom brev översänts till samtliga berörda ägare till de fastigheter som är belägna inom fördelningsområdet. Förslaget har även varit utställt för granskning på stadsbyggnadskontoret samt funnits tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida, under samrådstiden. Ett samrådsmöte hölls också i Lindåsskolan den 17 juni 2008. Fastighetsägarna meddelades vidare att eventuella synpunkter på den preliminära gatukostnadsutredningen skriftligen skulle skickas in till fastighetskontoret senast den 20 augusti 2008.

Ställningstagande inför upprättande av slutgiltigt förslag

Under samrådstiden inkom sammanlagt 80 skrivelser från berörda fastighetsägare samt 1 skrivelse från övriga. De flesta inkomna synpunkterna formulerades i en likalydande skrivelse som främst berörde begäran om jämkning av de kostnader som skall fördelas. I övrigt berörde de inkomna skrivelserna bl.a. storleken av uttaget för gatukostnader, grunderna för kostnadsfördelningen, fördelningsområdets avgränsning, standarden på gatorna samt fördelningstalen för enskilda fastigheter.

Generella kommentarer:

A. Uttag av gatukostnader

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 6 kap 31 § får kommunen, då den i egenskap av huvudman skall anlägga eller förbättra gator eller andra allmänna platser, besluta att kostnader för sådana åtgärder som är avsedda att tillgodose ett visst områdes behov av allmänna platser skall bekostas av fastighetsägarna inom området. Kommunfullmäktige i Göteborgs kommun har 1982-06-17 (H1982/228) gett i uppdrag åt fastighetskontoret att i förekommande fall upprätta en gatukostnadsutredning. Föreliggande förslag till gatukostnadsutredning är upprättat i enlighet med kommunfullmäktiges beslut.

Kommunen beslutar om avgränsningen av det område inom vilket fördelning skall ske, om de kostnader som skall fördelas samt om grunderna för fördelningen.

B. Grunder för kostnadsfördelning

Gatukostnaderna skall fördelas efter en rättvis och skälig grund. Som uttryck för detta fördelas kostnaderna efter olika delaktighetstal. För de fastigheter som inte var bebyggda för permanent boende, s.k. *nya villor*, tillskapades en byggrätt för detta ändamål genom antagandet av 1972-års detaljplan. Dessa fastigheter anses därför få en större nytta av planen samt dess genomförande och ges därmed ett högre

delaktighetstal (1,0). De fastigheter som vid planens antagande redan var bebyggda i enlighet med det användningssätt som 1972 års detaljplan medger, *s.k. befintliga villor*, anses få en mindre nytta, av planen samt dess genomförande, och ges därmed ett lägre delaktighetstal (0,5). En sådan bedömning överensstämmer med principiella avgöranden i Regeringsrätten 1988:41 och 1991:17.

Obebyggda fastigheter skall också ges delaktighetstal i gatukostnaderna. Detta eftersom gatornas utbyggnad tillgodoser fastigheternas möjlighet att utnyttja den byggrätt som detaljplanen tillskapat. Det är fastighetens tillåtna användningssätt som är avgörande och framtida drift- och underhållskostnader ingår inte i kostnadsunderlaget.

I samband med debitering av gatukostnaderna finns, i enlighet med PBL 6 kap 35 §, möjlighet att ansöka om delbetalning eller anstånd med betalningen om ersättningsbeloppet är betungande, se sid. 9 i gatukostnadsutredningen.

Fastigheter som, utöver delaktighet i gatukostnader, har *utfart via gemensamhetsanläggningar* och får bekosta dessa får i utredningen sitt delaktighetstal reducerat med 25 %, i enlighet med tidigare tillämpad praxis inom kommunen. Denna reduktion bedöms skälig med hänsyn fastigheternas nytta av utbyggnaden av gatorna.

Tillämpade delaktighetstal är framtagna efter långa och ingående diskussioner och har tidigare tillämpats inom områden i kommunen, där gatukostnadsuttag skett enligt PBL. Denna fördelningsmetod kan därför anses som en väl förankrad och fungerande praxis inom kommunen.

C. Fördelningsområdets avgränsning

Fördelningsområdet är avgränsat med hänsyn till de fastigheter som har nytta av gatuanläggningen. Vissa undantag har därför gjorts från de områden som omfattas av de gällande detaljplanerna för Södra Lindås, se sid. 4 och 6 i gatukostnadsutredningen. För de fastigheter vid Valebergsvägen och Länsgränd som inte ingår i fördelningsområdet har gatukostnader behandlats i särskild ordning.

D. Kostnader som skall fördelas

I kostnadsunderlaget ingår alla enligt PBL ersättningsgilla kostnader för anläggning (inkl projektering m m) av allmän plats. Kostnader för nödvändiga markförvärv och förrättningskostnader för att säkerställa kommunens tillgång till allmän platsmark får också ingå i underlaget. Detta framgår av förarbetena till PBL (prop. 1980/81:165 s.26). Tidigare utfartsrättigheter som funnits i området, till förmån för privata fastigheter, exempelvis servitut och gemensamhetsanläggningar på allmän platsmark påverkar inte det faktum att kommunen skall lösa in marken och att kostnaden för detta skall ingå i kostnadsunderlaget för gatukostnaderna.

Utredningen baseras på beräknade kostnader för utbyggnad av gatorna samt bedömda kostnader för förvärv av allmän platsmark och nödvändiga lantmäteriförrättningar. Debitering av gatukostnader kommer att ske med **verkliga kostnader** som grund, när dessa kostnader är kända.

E. Gång- och cykelbanan

Den tidigare föreslagna gång- och cykelbanan mellan Nordreviksvägen och Billdals Sommarväg har tagits bort från gatuentreprenaden och har därmed inte byggts ut. De inkomna synpunkterna om utformningen av denna samt begäran om reduktion av kostnadsunderlaget i denna del är därför inte längre aktuella.

Inkomna synpunkter:

Inkomna synpunkter sammanfattas nedan tillsammans med fastighetskontorets kommentarer.

1. Ägarna till Lindås 1:7, 1:41, 1:45, 1:55, 1:56, 1:58, 1:60, 1:65, 1:66, 1:69, 1:71, Lindås 1:77, 1:79, 1:80, 1:81, 1:117, 1:118, 1:123, 1:480, 1:486, 1:488, 1:490, Lindås 1:579, 1:580, 1:598, 1:603, 1:615, 1:616, 371:1, 371:2, 373:2, 373:3-4, Lindås 373:6, 373:10, 373:12, 373:14, 374:4, 375:7, 375:15, 375:17, 376:1, Lindås 376:4-6, 376:12, 376:13, 376:14, 376:16, 376:17, 376:19, 376:24, 376:36, Lindås 376:37, 376:39, 376:40, 377:1, 377:2, 378:1, 378:2, 378:4, 378:5, 379:3, Lindås 379:12, 379:14, 379:22, 384:1, 384:2, 384:4, 384:5, 384:6, 384:7 samt Lindås 390:2.

Fastighetsägarna har i likalydande skrivelse framfört att en jämkning måste ske för att åstadkomma en skälig och rättvis fördelning av gatukostnaderna. Till stöd för jämkning åberopas följande:

- Kommunens förvärv av allmän platsmark innebär ingen nytta i och med att Lindås Vägsamfällighet tidigare förvaltade berörda vägområden med vägrätt.
- Gatubyggnationen sker sent i förhållande till den gällande detaljplanens ikraftträdande. Befintligt vägnät har byggts ut i enskild regi och området har sedan länge varit utbyggt med den enskilda bebyggelse som detaljplanen medger. Gatuutbyggnaden innebär därför inte någon värdehöjande effekt. Fastighetsägarna har fram tills idag själva bekostat både vägutbyggnad och vägdrift vilket bör medföra en kompensation.
- Valt utförande vad avser avledning av dagvatten från gatorna innebär en överstandard som inte skall belasta fastigheterna.
- Kostnaderna för Sommarvägen och Häcklevägen samt för gång- och cykelbana mellan Sommarvägen och Nordreviksvägen bör jämkas med minst 50 % av samma skäl som ligger till grund för jämkning av kostnaderna för Nordreviksvägen.
- Ombyggnaden av gatorna innebär att smutsigt och förorenat vatten leds direkt till Nordreviken. Miljökonsekvenserna bör utredas före byggstart.

Fastighetskontoret:

Enligt plan- och bygglagen (PBL) 6 kap 31 § har en kommun rätt att av fastighetsägarna erhålla ersättning för utförande och förbättring av gator och övriga allmänna platser som behövs för ett visst område. I kostnadsunderlaget får de markförvärv ingå som krävs för att säkerställa kommunens tillgång till allmän platsmark, vilket framgår av förarbetena till PBL (prop. 1980/81:165 s. 26).

Kostnaderna skall fördelas efter en rättvis och skälig grund. Till grund för fördelning av gatukostnaderna skall det därför ligga en gatukostnadsutredning. I denna utredning skall avgränsningen av fördelningsområdet regleras (ersättningsskyldiga fastigheter), vilka kostnader som skall ingå i kostnadsunderlaget (kostnader som bedöms ersättningsgilla) samt grunderna för fördelningen (olika delaktighetstal).

Berörda gator har tidigare inte varit utbyggda i enlighet med gällande detaljplan. Åtgärderna utgör ett sådant utförande och en sådan förbättring för vilka gatukostnader kan uttas. Att utbyggnaden sker i ett senare skede, i förhållande till detaljplanens antagande, påverkar inte denna bedömning. Det faktum att det tidigare funnits ett befintligt vägnät i området som fastighetsägarna anlagt och bekostat utgör inte skäl för

befrielse från, eller särskild nedsättning av, gatukostnadsuttag när kommunen anlägger gator och övriga allmänna platser i enlighet med gällande detaljplan.

Den utformning som valts för att hantera av dagvattnet från gatorna är skälig och i enlighet med den standard som krävs för kommunala gatuaneläggningar för att säkerställa gatornas funktion.

Åtgärderna på Nordreviksvägen är i viss omfattning till nytta för mer omfattande allmän trafik utanför fördelningsområdet till bl.a. bad i Nordreviken. Den föreslagna reduceringen av kostnaderna med 50 % bedöms skälig m h t till denna allmänna trafik. Trafiken på Bildals Sommarväg och Häcklevägen, till befintlig tennisbana, bedöms inte vara av det slag som föranleder en sådan reduktion. Då den tidigare föreslagna gång- och cykelbanan har tagits bort från gatuentreprenaden och inte har byggts ut är synpunkten om ev. reduktion i denna del inte längre aktuell.

Den valda lösningen för hantering av dagvatten från gatorna förutsätts naturligtvis ske med beaktande av tillämpliga miljöaspekter. Detta hör dock inte till de frågor som behandlas i gatukostnadsutredningen.

2. Ägaren till Lindås 1:66

Fastighetsägaren framför, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, synpunkter beträffande gång- och cykelbanan mellan Sommarvägen och Nordreviksvägen. Fastighetsägaren anser att breddning av gång- och cykelbanan inte skall ske och att belysningen bör utformas med låga belysningsstolpar.

Fastighetskontoret:

Se kommentar till yttrande nr 1 samt generell kommentar E.

3. Ägarna till Lindås 1:74

Fastighetsägarna anser att fastigheten getts ett för högt delaktighetstal m h t fastighetens läge invid Valebergsvägen

Fastighetskontoret:

Gatukostnaderna har fördelats med områdesvisfördelning, enligt PBL 6 kap 31 §, i ett fördelningsområde. Fastigheter som utnyttjar gator inom fördelningsområdet ges delaktighetstal enligt principerna i utredningen. Dessa speglar den nytta fastigheten har av utförda åtgärder. Fastighetens läge inom fördelningsområdet eller längden på utnyttjad gata saknar betydelse i detta sammanhang. Lindås 1:74 har sin utfart via Nordreviksvägen och skall därför åsättas delaktighetstal i enlighet med utredningen på sätt som skett.

4. Ägarna till Lindås 1:77

Fastighetsägarna framför, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att fastigheten bör betraktas som befintlig villa bebyggd före 1972 (blå).

Fastighetskontoret:

Se kommentar till yttrande nr 1.

Som befintlig villa betraktas i detta avseende sådan fastighet som var bebyggd för permanent boende (ägaren mantalsskriven på fastigheten) och att bygglov för sådan byggnad beviljats då detaljplanen antogs.

Enligt mantalslängderna i Göteborgs Fögderi var personer permanent boende och mantalsskrivna på fastigheten år 1969. Fastigheten var således bebyggd i enlighet med det användningssätt som 1972 års detaljplan medger innan planen antogs och skall därför betraktas som befintlig villa (blå). Gatukostnadsutredningen har därför ändrats vad avser denna fastighet.

5. Ägaren till Lindås 1:78

Fastighetsägaren anser att de särskilda villkor som beslutats av kommunfullmäktige bör gälla för Lindås 1:78 samt hon tidigare betalat en stor del av gatukostnaden i samband med att fastigheten bebyggdes 1974.

Fastighetskontoret:

För fastigheter som före 1982-01-01 var bebyggda med småhus för permanentboende och som fortfarande har samma ägare gäller, enligt kommunfullmäktiges beslut, särskilda villkor enligt vad som redovisas i gatukostnadsutredningen. Eventuell tillämpning av de särskilda bestämmelserna regleras dock först i samband med debitering av gatukostnaderna. Detta innebär också att en ev. reducering inte påverkar fördelningen av gatukostnaderna.

Enligt uppgifter i fastighetsregistret förvärvade nuvarande ägare fastigheten 1974 och samma år beviljades även bygglov för befintligt småhus på fastigheten. Enligt mantalslängderna i Göteborgs Fögderi var personer permanent boende och mantalsskrivna på fastigheten år 1976. Förutsättningarna för att tillämpa de angivna särskilda villkoren är därför i nuläget uppfyllda.

Berörda gator har tidigare inte varit utbyggda i enlighet med gällande detaljplan. Åtgärderna utgör ett sådant utförande och sådan förbättring för vilka gatukostnader kan uttas. Se även kommentar till yttrande nr 1.

6. Ägaren till Lindås 1:81

Fastighetsägaren framför, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att han varit permanentboende på fastigheten sedan 1974/75. För Lindås 1:81 bör därför de särskilda villkor som beslutats av kommunfullmäktige gälla. Vidare har fastighetsägaren redan 1974 ställt bankgaranti för gatukostnad.

Fastighetskontoret:

Se kommentar till yttrande nr 1 och nr 5.

Enligt uppgifter i fastighetsregistret förvärvade nuvarande ägare fastigheten 1974 och samma år beviljades även bygglov för befintligt småhus på fastigheten. Enligt mantalslängderna i Göteborgs Fögderi var personer permanent boende och mantalsskrivna på fastigheten år 1976. Förutsättningarna för att tillämpa de angivna särskilda villkoren är därför i nuläget uppfyllda.

Tidigare ställda bankgarantier återställs i samband med att kommunen mottagit betalning av gatukostnaden.

7. Ägarna till Lindås 1:117

Fastighetsägarna framför, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att fastigheter som i likhet med Lindås 1:117 har utfart via gemensamhetsanläggning, bör ges ett lägre delaktighetstal än vad som föreslås i utredningen.

Fastighetskontoret:

Se kommentar till yttrande nr 1 och generell kommentar B.

8. Ägarna till Lindås 1:123

Fastighetsägarna framför, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att fastigheten bör betraktas som befintlig villa bebyggd före 1972 (blå).

Fastighetskontoret:

Se kommentar till yttrande nr 1.

Enligt mantalslängderna i Göteborgs Fögderi från 1971-72 fanns inga personer mantalsskrivna på fastigheten. Av bygglovshandlingarna framgår att fastigheten bebyggdes som sommarbostad 1949 och därefter utfördes en omfattande om- och tillbyggnad år 1976. Något stöd för att fastigheten innan planen antogs har använts för permanent boende har ej konstaterats. Fastigheten var således inte bebyggd i enlighet med det användningssätt som 1972 års detaljplan medger innan planen antogs och skall därför betraktas som ny villa (röd). Se även kommentar till yttrande nr 4.

9. Ägarna till Lindås 1:448

Fastighetsägarna framför, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att de särskilda villkor som beslutades av kommunfullmäktige borde tillämpas med en mer uppdelad skala. Fastighetsägarna tillträdde fastigheten i mars 1982.

Fastighetskontoret:

Se kommentar till yttrande nr 1.

Den tidsgräns som anges i kommunfullmäktiges beslut kan endast ändras genom ett nytt beslut av kommunfullmäktige. Se även kommentar till yttrande nr 5.

10. Ägaren till Lindås 1:616

Fastighetsägaren framför, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att hon varit permanentboende på fastigheten sedan 1978. För Lindås 1:616 bör därför de särskilda villkor som beslutats av kommunfullmäktige gälla.

Fastighetskontoret:

Se kommentar till yttrande nr 1.

Enligt uppgifter i fastighetsregistret förvärvade nuvarande ägare fastigheten 1978 och samma år beviljades även bygglov för befintligt småhus på fastigheten. Enligt mantalslängderna i Göteborgs Fögderi var personer permanent boende och mantalsskrivna på fastigheten år 1981. Förutsättningarna för att tillämpa de angivna särskilda villkoren är därför i nuläget uppfyllda. Se även kommentar till yttrande nr 5.

11. Ägarna till Lindås 373:3 och 373:4

Fastighetsägarna anser, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att det är orimligt att obebyggda tomter ges delaktighet i gatukostnaderna eftersom dessa tomter inte nyttjar vägarna. Vidare framför fastighetsägarna att jämkning av kostnaderna för gång- och cykelbanan bör ske av samma skäl som jämkningen för Nordreviksvägen.

Fastighetskontoret:

Se kommentar till yttrande nr 1 samt generella kommentarer B och E.

12. Ägaren till Lindås 373:5

Fastighetsägaren anser att fastigheten bör betraktas som befintlig villa bebyggd före 1972 (blå).

Fastighetskontoret:

Fastigheten är taxerad som fritidsbostad för 1-2 familjer. Enligt mantalslängderna i Göteborgs Fögderi från 1971-72 fanns inga personer mantalsskrivna på fastigheten. Bygglov beviljades för nybyggnad av fritidshus 1933 och vid anslutning av vatten och avlopp 1990 var sökandens adress annan än fastighetens. Något stöd för att fastigheten innan planen antogs har använts för permanent boende har ej konstaterats.

Fastigheten var således inte bebyggd i enlighet med det användningssätt som 1972 års detaljplan medger, innan planen antogs, och skall därför betraktas som ny villa (röd). Se även kommentar till yttrande nr 4.

13. Ägarna till Lindås 374:6

Fastighetsägarna framför att en del av Lilla Mellanbergsvägen bekostats av dem som nyttjat vägdelen samt att uppsamlingsdammen väster om pumpstationen i Nordreviken bör återställas för att förbättra vattenkvaliteten. Fastighetsägarna uppger vidare att de varit permanentboende på fastigheten sedan 1976. För Lindås 374:6 bör därför de särskilda villkor som beslutats av kommunfullmäktige gälla.

Fastighetskontoret:

Berörda gator har tidigare inte varit utbyggda i enlighet med gällande detaljplan. Åtgärderna utgör ett sådant utförande och sådan förbättring för vilka gatukostnader kan uttas. Se även kommentar till yttrande nr 1.

Synpunkterna beträffande uppsamlingsdammen noteras.

Enligt uppgifter i fastighetsregistret förvärvade nuvarande ägare fastigheten 1974/75 och år 1974 beviljades även bygglov för befintligt småhus på fastigheten. Enligt mantalslängderna i Göteborgs Fögderi var personer permanent boende och mantalsskrivna på fastigheten år 1977. Förutsättningarna för att tillämpa de angivna särskilda villkoren är därför i nuläget uppfyllda. Se även kommentar till yttrande nr 5.

14. Ägaren till Lindås 375:4

Fastighetsägaren uppger att fastigheten inte har sin utfart inom fördelningsområdet enligt gatukostnadsutredningen. Fastigheten skall därför inte påföras några gatukostnader.

Fastighetskontoret:

Fastigheten har direktutfart mot Valebergsvägen. I samband med avstyckning 1976-07-09 (akt 14-ASK-3471) av nuvarande Lindås 375:7, konstaterades att dispens lämnats för Lindås 375:4 avseende definitivt undantag från utfartsförbudet i gällande detaljplan. Nu föreliggande utredning har därför justerats i denna del och fastigheten utgår ur fördelningsområdet.

15. Ägarna till Lindås 375:7

Fastighetsägarna framför, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, synpunkter på de delaktighetstal som tillämpats i gatukostnadsutredningen. Framförda synpunkter får förstås så, att fastighetsägarna anser att en uppdelning mellan befintliga villor (bebyggda före 1972) respektive nya villor (bebyggda efter 1972) inte skall ske.

Fastighetskontoret:

Se kommentar till yttrande nr 1 och generell kommentar B.

16. Ägarna till Lindås 375:15

Fastighetsägarna framför, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, synpunkter beträffande utfartsförhållandena för angränsande blivande tomter inom Lindås 1:36.

Fastighetskontoret:

Se kommentar till yttrande nr 1.

Lindås 375:15 har tillsammans med Lindås 1:36 del i marksamfälligheten Lindås s:5. Avsikten är att utfart skall samordnas via Lindås s:5, från Lindås 375:15 och de tre blivande tomterna inom Lindås 1:36, till Mellanbergsvägen.

17. Ägarna till Lindås 376:4, 376:5 och 376:6

Fastighetsägarna anser, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att obebbyggda fastigheter inte skall påföras gatukostnader eftersom de inte har samma nytta av utbyggnaden av gatorna.

Vidare så framförs att den befintliga gemensamhetsanläggningen inom Lindås s:6 kommer att behöva användas för exempelvis renhållning och utryckningsfordon m h t den begränsade vändplatsen på kommunal gata. Ett sådant nyttjande av gemensamhetsanläggningen accepteras mot att delaktighetstalet för deltagande fastigheter reduceras med 50 % i stället för föreslagna 25 %.

Fastighetsägarna anser inte att gatukostnadsuttaget stämmer överens med hänvisningen till PBL 6 kap 32 §.

Synpunkter framförs också på att fastighetsägarna inom området måste ges insyn i anbudsprocessen vid upphandlingen av gatuentreprenaden. Vidare anser fastighetsägarna att dagens vägnät och belysning fungerar utmärkt och att den föreslagna utbyggnaden av gatorna innebär för höga kostnader.

Fastighetskontoret:

Se kommentar till yttrande nr 1 och generell kommentar B.

Servicetrafik till fastigheterna kommer naturligen att utnyttja befintlig gemensamhetsanläggning. Detta gäller generellt i motsvarande situationer och förändrar inte bedömningen av skälig reduktion av delaktighetstalet för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningar.

Hänvisningen till PBL 6 kap 32 § på sid. 3 i gatukostnadsutredningen är ett redaktionellt fel. Av sid. 4 framgår klart att fördelningen sker områdesvis med stöd av PBL 6 kap 31 §.

Upphandling av gatuentreprenaden har skett i enlighet med tillämpliga bestämmelser i Lagen (2007:1091) om offentlig upphandling.

Berörda gator har tidigare inte varit utbyggda i enlighet med gällande detaljplan. Åtgärderna utgör ett sådant utförande och sådan förbättring för vilka gatukostnader kan uttas.

18. Ägaren till Lindås 376:7, 376:22, 376:26 och 376:27

Fastighetsägaren anser att obebyggda fastigheter inte skall påföras några gatukostnader eftersom de inte har samma nytta av utbyggnaden av gatorna. Vidare så framförs att den befintliga gemensamhetsanläggningen inom Lindås s:6 kommer att behöva användas för exempelvis renhållning och utryckningsfordon m h t den begränsade vändplatsen på kommunal gata. Ett sådant nyttjande av gemensamhetsanläggningen accepteras mot att delaktighetstalet för deltagande fastigheter reduceras med 50 % i stället för föreslagna 25 %.

Fastighetskontoret:

Se generell kommentar B och kommentar till yttrande nr 17.

19. Ägaren till Lindås 376:10

Fastighetsägaren framför att den befintliga gemensamhetsanläggningen inom Lindås s:6 kommer att behöva användas för exempelvis renhållning och utryckningsfordon m h t den begränsade vändplatsen på kommunal gata. Ett sådant nyttjande av gemensamhetsanläggningen accepteras mot att delaktighetstalet för deltagande fastigheter reduceras med 50 % i stället för föreslagna 25 %.

Fastighetskontoret:

Se kommentar till yttrande nr 17.

20. Ägarna till Lindås 376:18

Fastighetsägarna framför att nuvarande vägstandard är tillräcklig för de boendes behov samt att det inte behövs någon utbyggnad av gång- och cykelbana. Vidare anses att föreslagen kostnadsfördelning är oskälig m h t att de boende svarat för vägstnader sedan 1972 och med hänvisning till PBL 6 kap 32 § bör de boendes i Lindås kostnadsandel vara 50 %.

Fastighetsägarna framför även att kostnaderna för gång- och cykelbanan mellan Sommarvägen och Nordreviksvägen bör jämkas med 50 % av samma skäl som ligger till grund för jämkning av kostnaderna för Nordreviksvägen.

Fastighetskontoret:

Se kommentar till yttrande nr 1, nr 17 och generell kommentar E.

21. Ägaren till Lindås 376:37

Fastighetsägaren framför, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att angiven preliminär gatukostnad är för hög samt att det är orimligt att kommunens kostnader för allmän platsmark skall ingå i kostnadsunderlaget för gatukostnaderna.

Fastighetsägaren anser också att gatukostnaderna bör fördelas efter lika delaktighetstal och ifrågasätter om delaktighetstalen verkligen speglar den nytta som skall ligga till grund för kostnadsfördelningen. Fastigheter med utfart via gemensamhetsanläggning bör t.ex. inte ges ett reducerat delaktighetstal.

Fastighetsägaren anser att fastigheterna vid Valebergsvägen och Länsgränd också skall ingå i fördelningsområdet då de omfattas av detaljplanen.

Vidare framförs att gång- och cykelbanan mellan Sommarvägen och Nordreviksvägen är obehövlig och olämplig. Fastighetsägaren uppger även att karta 2, i gatukostnadsutredningen, innehåller en rad felaktigheter vad avser fördelningstalen.

Fastighetsägaren anser också att utbyggnaden av gatorna bör skattefinansieras.

Fastighetskontoret:

Se kommentar till yttrande nr 1 och generella kommentarer A-E.

Det valda utförandet och därmed kostnaderna för utbyggnaden av gatorna motiveras av att uppnå den standardnivå som krävs för kommunala gatuaneläggningar.

Fördelningsområdet är avgränsat med hänsyn till de fastigheter som har nytta av gatuaneläggningen och detta område behöver inte överensstämma med det ursprungliga detaljplaneområdet.

För Lindås 376:37 meddelades år 1998 bygglov avseende ändring av sommarstuga till permanentbostad. Fastigheten var således inte bebyggd i enlighet med det användningssätt som 1972 års detaljplan medger innan planen antogs. Fastigheten skall därför betraktas som ny villa (röd). För att i övrigt kunna ta ställning till eventuella felaktigheter i karta 2 får fastighetsägaren återkomma med besked om i vilka fall dessa felaktigheter föreligger.

22. Ägaren till Lindås 378:1

Fastighetsägaren framför, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att fångstdammen väster om den nedre pumpstationen i Nordreviken bör återställas m h t miljöaspekterna och dagvattenhanteringen. Vidare framförs synpunkter på den av kommunen betalda ersättningen för förvärv av allmän platsmark; gata.

Fastighetskontoret:

Se kommentar till yttrande nr 1 och generell kommentar D.

Synpunkter beträffande uppsamlingsdammen noteras.

23. Ägarna till Lindås 378:4

Fastighetsägarna anser, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att delaktighetstalet för fastigheten bör reduceras med 25 % eftersom utfart sker via en gemensamhetsanläggning tillsammans med Lindås 378:5. Vidare framförs en fråga beträffande kvartersvägens anslutning till kommunal gata.

Fastighetskontoret:

Se kommentar till yttrande nr 1.

Fastigheter som för sin utfart deltar i gemensamhetsanläggning får utöver gatukostnader även bekosta denna anläggning. Det har därför bedömts skäligt att de nämnda fastigheternas delaktighetstal reduceras. Nu föreliggande utredning har därför justerats i denna del.

Kommunen har byggt ut förlängningen av Billdals sommarväg vid tennisbanan fram till kvartersgränsen för bostäderna. Se illustration på karta 2 i gatukostnadsutredningen.

24. Ägarna till Lindås 378:5

Fastighetsägarna anser, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att delaktighetstalet för fastigheten bör reduceras med 25 % eftersom utfart sker via en gemensamhetsanläggning tillsammans med Lindås 378:4. Vidare framförs en fråga beträffande kvartersvägens anslutning till kommunal gata.

Fastighetskontoret:

Se kommentar till yttrande nr 1 och nr 23.

25. Ägaren till Lindås 379:21

Fastighetsägaren ifrågasätter om utbyggnaden av gatorna stämmer överens med gällande detaljplan och anser att anläggandet av gång- och cykelbanan mellan Sommarvägen och Nordreviksvägen innebär en avvikelse från gällande plan. Vidare ifrågasätts varför vissa fastigheter som omfattas av detaljplanen inte ingår i fördelningsområdet. Fastighetsägaren anser att lika fördelning bör tillämpas och ifrågasätter uppdelningen mellan befintliga resp. nya villor i kostnadsfördelningen. Fastighetsägaren efterfrågar också en redovisning av kostnadsunderlaget för gatukostnadsutredningen.

Fastighetskontoret:

Se generella kommentarer B-E.

Fördelningsområdet är avgränsat med hänsyn till de fastigheter som har nytta av gatuanslagningen och detta område behöver inte överensstämma med det ursprungliga detaljplaneområdet.

26. Ägarna till Lindås 379:22

Fastighetsägarna anser, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att fastigheten bör betraktas som befintlig villa bebyggd före 1972 (blå).

Fastighetskontoret:

Se kommentar till yttrande nr 1.

Enligt begärd utredning har landsarkivet i skrivelse till kontoret förklarat att inga personer var folkbokförda på fastigheten, enligt fastighetslängderna för Askims kommun, under åren 1971-72. Bygglov beviljades för om- och tillbyggnad 1973 och sökandes adress var då annan än fastigheten. Något stöd för att fastigheten innan planen antogs har använts för permanent boende har ej konstaterats. Fastigheten var således inte bebyggd i enlighet med det användningssätt som 1972 års detaljplan medger innan planen antogs och skall därför betraktas som ny villa (röd). Se även kommentar till yttrande nr 4.

27. Ägaren till Lindås 383:5

Fastighetsägaren framför att gatukostnaderna bör fördelas efter lika delaktighetstal.

Fastighetskontoret:

Se generell kommentar B.

28. Lindås Vägsamfällighet och Södra Lindås Villaägarförening

Föreningarna ifrågasätter kostnaden för valt utförande vad avser avledning av dagvatten från gatorna med avrinning till stenlagd kant. Vidare ifrågasätts att dagvatten från vägarna leds ned i badviken. Miljökonsekvenserna av detta bör utredas före byggstart.


Fastighetskontoret:

Den utformning som valts för att hantera av dagvattnet från gatorna är skälig och i enlighet med den standard som krävs för kommunala gatuanläggningar för att säkerställa gatornas funktion.

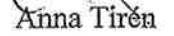
Hanteringen av dagvatten från gatorna förutsätts naturligtvis ske med beaktande av tillämpliga miljöaspekter. Detta hör dock inte till de frågor som behandlas i gatukostnadsutredningen.



Peter Junker
Avdelningschef



Karin Frykberg
Distriktschef



Anna Tirén
Handläggare