



Göteborgs Stad

Fastighetskontoret

Utställningsutlåtande

2014-09-17

diarienummer 2094/98

Exploateringsavdelningen

Helena Wetterholm

telefon 368 10 52

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 I

Bakgrund

Fastighetsnämnden beslöt den 23 november 2009 att ställa ut upprättat förslag till gatukostnadsutredning. Förslaget har under tiden 18 januari – 15 februari 2010 varit utställt för granskning i kommunhuset Traktören samt funnits tillgängligt på Göteborgs Stads hemsida. Utredningen har även brevlades skickats till alla berörda fastighetsägare inom fördelningsområdet. Fastighetsägarna meddelades samtidigt att eventuella synpunkter på gatukostnadsutredningen skriftligen skulle skickas till fastighetskontoret senast den 15 februari 2010.

Efter denna utställning beslutade fastighetsnämnden, i december 2011, att gatukostnadsutredningen skulle revideras och att förslaget ska ställas ut på nytt. Dialog har därefter förts med befintlig vägförening. Kommunen har föreslagit ett fast belopp som grund för debiteringen av gatukostnader och som bedömts som skäligt i dialogen med vägföreningen.

Tidigare har ett preliminärt förslag till gatukostnadsutredningen även varit ute på samråd under tiden 4 juni – 20 augusti 2008. Ett samrådsmöte hölls även i Lindåsskolan den 17 juni 2008.

Ställningstagande inför upprättande av slutgiltigt förslag

Under utställningstiden kom sammanlagt 117 skrivelser in från berörda fastighetsägare. De flesta inkomna synpunkterna formulerades som en likalydande skrivelse som berörde begäran om jämkning av de kostnader som skall fördelas samt kostnader som inte anses ska vara med i gatukostnadsuttaget. Se vidare under Yttrande nr 1 och fastighetskontorets kommentar.

Övriga inkomna skrivelserna berörde bl.a. storleken av uttaget för gatukostnader, grunderna för kostnadsfördelningen, fördelningsområdets avgränsning, standarden på gatorna samt fördelningstalen för enskilda fastigheter. Se vidare under Yttrande nr 2 - 27 och fastighetskontorets kommentarer till dessa.

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

- Syftet med gatukostnadsutredningen ska förtydligas i handlingen.
- Gatukostnadsprocessen ska förtydligas i handlingen.
- Delaktighetstalen ska
 - *dels* förändras för två fastigheter som har utfart via gemensamhetsanläggning,
 - *dels* ses över så att hänsyn tas till att fastigheter genom sina andelar i Lindås Vägförening har bekostat utbyggnad, skötsel och drift av det tidigare vägnätet, samt
 - *dels* ses över så att hänsyn tas till att flera fastigheter var bebyggda med sommarhus när detaljplanen antogs.
- Gatukostnadsunderlaget ska ses över.

Inkomna synpunkter och fastighetskontorets kommentarer:

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

Läsanvisning

Då flertalet inkomna synpunkter berör samma frågeställningar har fastighetskontoret, istället för att kommentera de liknade frågeställningar flera gånger, formulerat Generella Kommentarer A-F. I kommentarerna till Yttrande 1-27 hänvisas sedan det till dessa generella kommentarer.

Under Yttrande 1 sammanfattas den likalydande skrivelse som har skickats in av flertalet fastighetsägare.

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

Generella kommentarer

Generell kommentar 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. Till grund för fördelning av gatukostnaderna ska det därför ligga en gatukostnadsutredning. Kommunfullmäktige i Göteborgs kommun har 1982-06-17 (H1982/228) gett i uppdrag åt fastighetskontoret att i förekommande fall upprätta gatukostnadsutredningar. Föreliggande förslag till gatukostnadsutredning är upprättat i enlighet med kommunfullmäktiges beslut.

Kommunen beslutar om avgränsningen av det område inom vilket fördelning skall ske (ersättningsskyldiga fastigheter inom fördelningsområdet), om de kostnadsposter som skall fördelas (kostnadsunderlaget, dvs. ersättningsgilla kostnadsposter för anläggning av allmän plats och markförvärv) samt om grunderna för fördelningen (olika delaktighetstal).

Generell kommentar B. Grunder för kostnadsfördelning

Gatukostnaderna skall fördelas efter en rättvis och skälig grund, PBL 6 Kap 31§. Det är fastighetens tillåtna användningssätt i gällande detaljplan som är avgörande för fördelningen. Som uttryck för detta fördelas kostnaderna efter olika delaktighetstal efter nyttan fastigheten bedöms ha av anläggningen. En sådan bedömning med olika delaktighetstal för nya och befintliga villor överensstämmer med principiella avgöranden i Regeringsrätten 1988:41 och 1991:17.

Kommunens framtida drift- och underhållskostnader ingår inte i kostnadsunderlaget.

Generell kommentar 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.

Generell kommentar D. Kostnadsposter som ska fördelas

I kostnadsunderlaget får alla enligt PBL ersättningsgilla kostnader för anläggande/utbyggnad (inkl projektering m.m.) av allmän plats, kostnader för nödvändiga markförvärv samt förrätningskostnader för att säkerställa kommunens tillgång till allmän platsmark ingå. 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. Kommunens kostnader för inlösen av sådan mark skall därför 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.

Kommunen har föreslagit ett fast belopp på gatukostnadsunderlaget som bedömts som skäligt i dialog med befintlig vägförening.

Generell kommentar E. Kostnader som fördelas

Syftet med en gatukostnadsutredning är att utreda fördelningsprinciperna, *inte* vilken summa respektive fastighetsägare ska betala. För att berörda fastighetsägare lättare ska kunna se vilka principiella konsekvenser fördelningen innebär, presenteras beräknade kostnader i gatukostnadsutredningen.

Kommunen har dock föreslagit ett fast belopp på gatukostnadsunderlaget som bedömts som skäligt i dialog med befintlig vägförening.

Generell kommentar F. Befintlig villa

Som befintlig villa, dvs delaktighetstal 0,500, 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.

Inkomna yttranden

Yttrande 1. Ägarna till Lindås 1:30, 1:45, 1:48,1:55, 1:56, 1:58, 1:59, 1:64, 1:65, 1:66, 1:67, 1:69, 1:71, 1:72, 1:73, 1:77, 1:78, 1:79, 1:80, 1:81, 1:83, 1:84, 1:116, 1:117, 1:118, 1:123, 1:185, 1:479, 1:481, 1:482, 1:485, 1:486, 1:488, 1:490, 1:580, 1:598, 1:599, 1:603, 1:616, 371:1, 371:2, 373:2, 373:3, 373:6, 373:9, 373:10, 373:11, 373:12, 373:13, 373:16, 374:1, 374:2, 374:3, 374:4, 374:7, 374:8, 375:17, 376:1, 376:2, 376:4, 376:5, 376:6, 376:7, 376:8, 376:9, 376:10, 376:13, 376:14, 376.16, 376:17, 376:18, 376:19, 376:23, 376:25, 376:36, 376:37, 376:38, 376:39, 376:40, 377:1, 378:1, 378:3, 378:4, 378:5, 379:3, 379:12, 379:13, 379:21, 379:22, 379:23, 383:5, 383:6, 384:1, 384:2, 384:3, 384:4, 384:5, 384:7, 390:1 och 390:3.

Fastighetsägarna har i likalydande skrivelser framfört att det presenterade gatukostnadsförslaget inte är acceptabelt och att kostnadsansvaret ska jämkas. Sammanfattat framförs följande synpunkter i yttrandet:

- 1.1** Gatubyggnationen sker långt efter det att detaljplanen vann laga kraft. De åtgärder som kommunen utfört anses vara förbättringsarbeten av befintligt

vägnät och inte en ”utbyggnad”. Det tidigare vägnätet har byggts ut i enskild regi och fastighetsägarna anser att de redan har betalat för gatuutbyggnaden.

- 1.2 Kommunens gatubyggnation anses vara över erforderlig gatustandard.
- 1.3 Trots sitt huvudmannaskap har kommunen under närmare 40 år inte ansvarat för eller bekostat driften av gatorna.
- 1.4 Den gatemark kommunen förvärvat var belastad med servitut för varje enskild fastighet. Då rätten att nyttja vägområdet har ingått i den summa som erlagts vid köp av respektive fastighet, anser fastighetsägarna att de inte ska behöva betala för marken en gång till.
- 1.5 Då kommunen ska bekosta 50 % av utbyggnaden av Nordeviksvägen, ska 50 % av ersättning för befintlig vägkropp räknas in i kommunens andel.
- 1.6 Parkeringsplatsen i viken är endast av allmänt intresse och utbyggnaden ska därmed bekostas av kommunen.
- 1.7 Kostnaden för Häcklevägen och Sommarvägen bör jämkas då tennisbanan är av allmänt intresse.
- 1.8 Kostnader för skyddande av personal, kostnad för gc-väg samt kostnad för stickväg (tidigare Lindås ga:14) till fastigheten Lindås 1:621 bör inte belasta fastighetsägarna.

Fastighetskontorets kommentar:

- 1.1 Berörda gator i Södra Lindås 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 gatukostnadsuttag när kommunen anlägger gator och övriga allmänna platser i enlighet med gällande detaljplan.

Se även generell kommentar A Uttag av gatukostnader.

Föreslagen revidering: *Delaktighetstalen avses ses över så att hänsyn tas till att flera fastigheter genom sina andelar i Lindås vägförening har bekostat utbyggnad, skötsel, drift av det tidigare vägnätet.*

- 1.2 Enligt PBL 6 kap 33 § ska den ersättning som belöper på varje fastighet jämkas om kostnaderna är oskäligt höga eller om åtgärderna som ersättningen avser har en omfattning eller ett utförande som överstiger vad som anses normalt med hänsyn till den användning som detaljplanen tillåter för fastigheten. Berörda gator i Södra Lindås är byggda enligt kommunens standard för gator i denna typ av områden. Avsteg från kommunens normalstandard har dock gjorts vad gäller gatubredderna på vissa gatusträckor, där har gatorna byggts smalare än normalt.
- 1.3 Jämkning se fastighetskontorets kommentar till yttrande 1.2

Tidigare drift och underhållskostnader för det enskilda vägnätet innebär inte skäl för jämkning enligt PBL 6 kap 33 §.

Orsaken till att det tog närmare 40 år för kommunen att bygga ut gatorna enligt gällande detaljplan är många, bla fördes det långa och många diskussioner om att få tillstånd en planändring från allmänt till enskilt huvudmannaskap. I dessa

diskussioner deltog såväl kommunen, enskilda fastighetsägare och företrädare för privata intressen som, bla Lindås vägförening och Villaförening. Tills dess att frågan om en eventuell planändring var avgjord kunde kommunen inte heller bygga ut gatorna. 2007-04-17 beslutade Byggnadsnämnden ”att förnyat planarbete inte kommer att upptas för Södra Lindås, varför inga hinder finns att genomföra 1972 års detaljplan för Södra Lindås”, arbetet med att genomföra detaljplanen har pågått sedan dess.

1.4 Se generell kommentar D

1.5 Åtgärderna på Nordreviksvägen är i viss omfattning till nytta för allmän trafik bl.a. till badet i Nordreviken. Kommunen kommer därför att bekosta 50 % av anläggningskostnaden och kostnaden för marklösen för Nordreviksvägen. *Gatukostnadsutredningen förtydligas i detta avseende.*

I anläggningslagen finns inga bestämmelser som reglerar att ersättning ska utgå för anläggningar t.ex. en vägkropp som ”löses in” vid upplösande av en gemensamhetsanläggning.

1.6 Parkeringsplatsen i Nordeviken är av allmänt intresse, därför ska kostnaden för anläggandet av parkeringen inte fördelas mellan fastighetsägarna eller ingå i kostnadsunderlaget. *Gatukostnadsutredningen förtydligas i detta avseende.*

1.7 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 med hänsyn till denna allmänna trafik. Trafiken till befintlig tennisbana, på Billdals Sommarväg och Häcklevägen, bedöms inte vara av det slag som föranleder en sådan reduktion.

Se även generell kommentar E.

1.8 Kostnaden för skyddande av personal under utbyggnaden ska inte fördelas mellan fastighetsägarna och ingår inte heller i kostnadsunderlaget. *Gatukostnadsutredningen förtydligas i detta avseende.*

Gång- och cykelvägen togs bort ur gatuentreprenaden när anläggningsarbetena redan var upphandlade och kontraktskrivna. Detta innebar att gång- och cykelvägen inte kunde användas för genomfart under utbyggnaden som planerat, detta innebar en viss merkostnad. *Gatukostnadsutredningen förtydligas i detta avseende.*

Kommunen är skyldig att bygga ut gatorna enligt gällande detaljplan och detaljplanen anger allmän plats gata till den obebyggda fastigheten Lindås 1:621. Göteborgs kommun använder sig av så kallad områdesvisfördelning av gatukostnader vilket innebär alla kostnaderna fördelas mellan samtliga fastighetsägare inom fördelningsområdet, PBL 6 kap 31 §. Kostnaderna för stickvägen ingår därför i kostnadsunderlaget och ska fördelas mellan fastighetsägarna.

Yttrande 2. Ägarna till Lindås 1:58, 371:2 och 373:2

Fastighetsägarna har i likalydande skrivelser framfört, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att reduceringen av kostnadsunderlaget för utbyggnaden av Nordreviksvägen bara ska fördelas mellan fastigheterna längs med Nordreviksvägen. Dessutom anser de att genomförandet av detaljplanen innebär ökad trafik på

Nordreviksvägen, vilket ger en lägre potentiell värdeökning för fastigheterna längs med vägen jämfört med andra fastigheter i området.

Fastighetskontorets kommentar:

Göteborgs kommun använder sig av så kallad områdesvisfördelning av gatukostnader vilket innebär alla kostnaderna fördelas mellan samtliga fastighetsägarna inom fördelningsområdet, PBL 6 kap 31 §. Se vidare generella kommentarer A och C.

Laga kraft vunnen detaljplan anger att Nordreviksvägen ska vara allmänplats gata, ökad trafik och värdeutveckling är inte en fråga som behandlas i samband med uttag av gatukostnader.

Grunderna för kostnadsfördelningen se Generell kommentar B

Yttrande 3. Ägarna till Lindås 1:65

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

Fastighetskontorets kommentar:

Befintlig villa se Generell kommentar F

Enligt beviljat bygglov för VA-installation 1973 var fastigheten bebyggd med ett fritidshus från 1945. Fastigheten var således inte bebyggd i enlighet med det användningssätt som 1972-års detaljplan medger innan planen antogs. Fastigheten betraktas därför som en ny villa (röd) och har andelstal 1,0.

Föreslagen revidering: *Delaktighetstalen avses ses över så att hänsyn tas till att flera fastigheter var bebyggda med sommarhus när detaljplanen antogs.*

Yttrande 4. Ägaren till Lindås 1:66

Fastighetsägaren framför, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att fastigheten bör betraktas som befintlig villa bebyggd före 1972, att de kringboende bör få ersättning för sina investeringar i sista delen av Sommarvägen samt att Sommarvägen med vändplats används sommartid till ca 50 % av allmänheten så motsvarande andel bör bekostas av kommunen. Vidare påtalar fastighetsägaren att sand och grus rinner ut på vägen vid regn och undrar om detta ska korrigeras. Slutligen anser fastighetsägaren att vägstandarden efter ombyggnationen är överdrivet hög och därmed får de boende betala en onödigt hög gatukostnad.

Fastighetskontorets kommentar:

Befintlig villa se Generell kommentar F

I sitt yttrande skriver fastighetsägaren att fastigheten bebyggdes 1944 och användes som sommarbostad fram till 1983, då en permanentbostad uppfördes. Fastigheten var således inte bebyggd i enlighet med det användningssätt som 1972-års detaljplan medger innan planen antogs. Fastigheten betraktas därför inte som befintlig villa (blå) med andelstal 0,500.

Föreslagen revidering: *Delaktighetstalen avses ses över så att hänsyn tas till att flera fastigheter var bebyggda med sommarhus när detaljplanen antogs.*

Ersättning för investeringar i enskilt vägnät se Fastighetskontorets kommentar till yttrande 1.1

Trafiken på Billdals Sommarväg. Föreslagen revidering: *Gatukostnadsutredningen avses ses över om det är skäligt att kommunen med allmänna medel, ska stå för en del av kostnaderna (anläggning och marklösen) för någon ytterligare sträcka än Nordreviksvägen.*

Fastighetskontoret har vidarebefordrat synpunkten om sand och grus som rinner ut på Sommarvägen till Trafikkontoret som ansvarar för drift och underhåll av gatan.

Vägstandard se Fastighetskontorets kommentar till yttrande 1.2

Yttrande 5. Ägarna till Lindås 1:73

Fastighetsägarna framför, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att delaktighetstalet för fastigheten skall ändras från 1,000 till 0,500.

Fastighetskontorets kommentar:

Befintlig villa se Generell kommentar F

Fastigheten är taxerad som en fritidsbostad och kommunen har inte hittat några uppgifter att någon varit mantalsskriven på fastigheten innan detaljplanen antogs 1972.

Föreslagen revidering: *Delaktighetstalen avses ses över så att hänsyn tas till att flera fastigheter var bebyggda med sommarhus när detaljplanen antogs.*

Yttrande 6. Ägaren till Lindås 1:78

Fastighetsägaren framför, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att hon har bekostat den ursprungliga byggnationen av Billdals Vårväg och därmed ska erhålla ytterligare kostnadsreduktion på grund av detta.

Fastighetskontorets kommentar:

Se Fastighetskontorets kommentar yttrande nr 1.1

Yttrande 7. Ägaren till Lindås 1:116

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

Fastighetskontorets kommentar:

Befintlig villa se Generell kommentar F

Enligt beviljat bygglov för till- och ombyggnad samt VA-installation 1973 var fastigheten bebyggd med ett fritidshus från 1956. Fastigheten var således inte bebyggd i enlighet med det användningssätt som 1972-års detaljplan medger innan planen antogs. Fastigheten betraktas därför inte som befintlig villa (blå) med andelstal 0,500. Föreslagen revidering: *Delaktighetstalen avses ses över så att hänsyn tas till att flera fastigheter var bebyggda med sommarhus när detaljplanen antogs.*

Yttrande 8. Ägarna till Lindås 1:486

Fastighetsägarna framför, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att de ansöker om reducering av gatukostnaden då de sedan maj 1975 har bebott fastigheten.

Fastighetskontorets kommentar:

För fastigheter som före 1982-01-01 var bebyggda med småhus för permanent boende och som vid debitering av gatukostnaderna fortfarande har samma ägare gäller, enligt beslut av kommunfullmäktige, särskilda villkor enligt vad som redovisas i

gatukostnadsutredningen. Eventuell tillämpning av de särskilda villkoren kan sökas först vid debiteringstillfället och kommunen prövar då varje enskilt fall. Detta innebär också att en sådan reducering inte påverkar fördelningen.

Yttrande 9. Ägarna till Lindås 1:488

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

Fastighetskontorets kommentar:

Befintlig villa se Generell kommentar F

Enligt beviljat bygglov för VA-installation 1973 var fastigheten bebyggd med ett fritidshus. Av handlingar i samband med avstyckningen från Lindås 1:79 1974 framgår att huset på fastigheten hittills används som sommarbostad. Fastigheten var således inte bebyggd i enlighet med det användningssätt som 1972-års detaljplan medger innan planen antogs. Fastigheten betraktas därför inte som befintlig villa (blå) med andelstal 0,500.

Föreslagen revidering: *Delaktighetstalen avses ses över så att hänsyn tas till att flera fastigheter var bebyggda med sommarhus när detaljplanen antogs.*

Yttrande 10. Ägaren till Lindås 1:490

Fastighetsägaren ansöker, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, om reducering av gatukostnadsersättning.

Fastighetskontorets kommentar:

Reducering se Fastighetskontorets kommentar till Yttrande 8

Yttrande 11. Ägaren till Lindås 1:616

Fastighetsägaren framför, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att de bebott fastigheten sedan 1978 och vill erhålla beskriven reduktion.

Fastighetskontorets kommentar:

Reducering se Fastighetskontorets kommentar till Yttrande 8

Yttrande 12. Ägaren till Lindås 371:2

Se yttrande nr 2

Yttrande 13. Ägarna till Lindås 371:2 och 373:2

I en gemensam skrivelse opponerar sig fastighetsägarna mot det föreslagna gatukostnadsuttaget. De begär att endast fastigheterna utmed Nordreviksvägen ska erhålla den 50 % -iga reduktionen pga allmän trafik ner till parkeringsplatsen i Nordeviken, istället för att den som nu tillgodogörs även andra fastigheter i området.

Fastighetskontorets kommentar:

Nordeviksvägen se Fastighetskontorets kommentar till Yttrande 2

Yttrande 14. Ägarna till Lindås 1:36 och 373:1

Fastighetsägarna önskar anstånd med att betala gatukostnaden till den dag respektive fastighet bebyggs.

Fastighetskontorets kommentar:

Om betalningsvillkoren, även med delbetalning enligt PBL 6 kap 35 §, är alltför betungande för fastighetsägare med små ekonomiska medel har kommunfullmäktige i Göteborg beslutat att anstånd kan medges som längst tills fastigheten säljs. Anstånd kan sökas först vid debiteringstillfället och kommunen prövar då varje enskilt fall.

Yttrande 15. Ägaren Lindås 373:2

Nordeviksvägen se Fastighetskontorets kommentar till Yttrande 2

Yttrande 16. Ägarna till Lindås 373:3 och 373:4

Fastighetsägarna framför, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att ombyggnationen av vägarna inte är något som fastighetsägarna bett om, att ombyggnationen inte tillför fastigheterna något mervärde och att vägarna var väl fungerande innan ombyggnationen. Fastighetsägarna undrar över kommunens rätt att tvinga fastighetsägarna att betala något de inte bett om och om nu kommunen har rätt att fördela denna kostnad på eget bevåg. Vidare anser de att kostnader för obyggsda fastigheter ska tas ut när fastigheten bebyggs. Slutligen undrar de vart de ska vända sig om deras synpunkter inte beaktas.

Fastighetskontorets kommentar:

Uttag av gatukostnader se Generell kommentar A

Väl fungerande vägar innan ombyggnaden se Fastighetskontorets kommentar till Yttrande 1.1

Enligt PBL 6 kap 35 § inträder skyldighet för en fastighetsägare att ersätta kommunen för dess utgifter för utbyggnad av gator och andra allmänna platser när den anläggning som ersättningen avser kan användas av fastigheten för avsett ändamål. Detta innebär att debitering av gatukostnader sker när anläggningsarbetena är färdigställda och gatukostnadsutredningen godkänts i samband med kommunfullmäktiges beslut om uttag av gatukostnader vunnit laga kraft. Att fastigheten är obyggsd spelar ingen roll för kommunens möjlighet att ta ut gatukostnad. För anstånd se Fastighetskontorets kommentar till Yttrande 14.

Kommunfullmäktiges beslut om uttag av gatukostnader kan överklagas och laglighetsprövas då enligt kommunallagen (kommunalbesvär).

När gatorna är utbyggsda och kan användas för sitt ändamål och kommunfullmäktiges beslut om uttag av gatukostnader vunnit laga kraft faktureras fastighetsägaren i enlighet med beslutet.

Om fastighetsägaren anser att det föreligger en grund att jämka ersättningsbeloppet för sin fastighet enligt 6 kap 33 § plan- och bygglagen (PBL) kan fastighetsägaren bestrida fakturan och väcka talan mot kommunen vid fastighetsdomstolen för att få saken prövad där. Om fastighetsägaren inte betalar fakturan eller bestrider fakturan kan kommunen på samma sätt väcka talan vid fastighetsdomstolen för att få saken prövad. Föreslagen revidering: *Gatukostnadsutredningen förtydligas i detta avseende.*

Yttrande 17. Ägaren till Lindås 373:9

Fastighetsägaren framför, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att det är oacceptabelt att hennes kostnad för vägen ska vara densamma som för en åretruntboende då denna bostad används som sommarbostad.

Fastighetskontorets kommentar:

Det är tillåtet användningsätt enligt 1972-års detaljplan som ligger till grund för kostnadsfördelningen inte hur fastighetsägaren använder huset.

Föreslagen revidering: *Delaktighetstalen avses ses över så att hänsyn tas till att flera fastigheter var bebyggda med sommarhus när detaljplanen antogs.*

Yttrande 18. Ägaren till Lindås 373:15

Fastighetsägaren önskar få anstånd med att betala gatukostnaden till den dag fastigheten bebyggs.

Fastighetskontorets kommentar:

Anstånd se Fastighetskontorets kommentar till Yttrande 14

Yttrande 19. Ägarna till Lindås 376:4 och 376:6

Fastighetsägarna yrkar på, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att inga gatukostnader skall belasta fastigheterna då de är obebyggda och därmed ej påförs något mervärde pga. utbygganden av gatunätet och ej heller nyttjar dessa vägar. Om fastigheterna trots detta påförs gatukostnad yrkas på att denna kostnadsbelastning sker först den dag fastigheterna försäljs.

Fastighetskontorets kommentar:

Obebyggda fastigheter se Generell kommentar B

Anstånd se Fastighetskontorets kommentar till Yttrande 14

Yttrande 20. Ägaren till Lindås 376:26 och 376:27

Fastighetsägaren yrkar på att befintliga delaktighetstal skall ändras för de båda fastigheterna, då de båda fastigheterna har utfart till kommunal gata via gemensam väg Lindås s:17. Fastighetsägaren framför också att denne anser att obebyggda fastigheter ej skall debiteras förrän de bebyggs, alternativt erhålla anstånd med betalningen fram till dess att de bebyggs.

Fastighetskontorets kommentar:

Delaktighetstalen för fastigheterna Lindås 376:26 och Lindås 376:27 reduceras med 25%. *Gatukostnadsutredningen ändras i detta avseende.*

Obebyggda fastigheter se Generell kommentar B

Anstånd se Fastighetskontorets kommentar till Yttrande 14

Yttrande 21. Ägarna till Lindås 376:37 och 376:38

Utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, framför fastighetsägarna i en gemensamskrivelse följande synpunkter:

- 21:1. Fastighetsägarna ifrågasätter benämningen ”gatukostnadsutredning” då det inte är kostnaden utan fördelningsprincipen som utreds. De önskar en redovisning av de faktiska kostnaderna.
- 21:2. Vidare anser fastighetsägarna att endast fastigheterna utmed Nordreviksvägen ska erhålla den 50 % -iga reduktionen pga allmän trafik

ner till parkeringsplatsen i Nordeviken, istället för att den som nu tillgodogörs även andra fastigheter i området.

- 21:3 Fastighetsägarna önskar en motivering till varför fastigheterna vid Valebergsvägen och Länsgränd inte ingår i fördelningsområdet och en redovisning hur deras kostnader behandlats.
- 21:4 De önskar också en förklaring till varför förvärvet av allmän platsmark ska belasta fastighetsägarna. Om det går att styrka laglig grund för detta anser de att samtliga fastigheter inom området ska solidariskt dela på kostnaden för allmän platsmark
- 21:5 Fastighetsägarna undrar också vem som har rätt till intäkter från en fastighetsförsäljning efter en eventuell ändrad detaljplan vid Valebergsvägen och framför att det är rimligt att dessa tillfaller fastighetsägarna inom fördelningsområdet.
- 21:6 Reduktion för fastigheter registrerade som permanentboende före 1972 anses vara omotiverat. Regeringsrättsdomar från 1988 och 1991 är gamla och finns därför inte att tillgå hos regeringsrätten och fastighetskontoret bör omgående göra dessa domar tillgängliga.
- 21:7 Det anses inte heller rimligt att del i gemensamhetsanläggning ger ett lägre andelstal, då detta är ett frivilligt åtagande. Fastighetsägarna önskar en redovisning av denna praxis och vilken lagtext dessa praxis bygger på är ett absolut krav.

Fastighetskontorets kommentar:

- 21:1 Faktiska kostnader se Generell kommentar E
- 21:2 Nordeviksvägen se Fastighetskontorets kommentar till Yttrande 2
- 21:3 Fördelningsområdet se Generell kommentar C.
- 21:4 Förvärv av allmänplats mark se Generella kommentarer A, B och D
Göteborgs kommun använder sig av så kallad områdesvis fördelning av gatukostnader vilket innebär att alla kostnaderna fördelas mellan samtliga fastighetsägare inom fördelningsområdet, PBL 6 kap 31 §.
- 21:5 Intäkter från en fastighetsförsäljning tillfaller ägaren till den fastighet som säljs.
- 21:6 Delaktighetstal se Generell kommentar B.
Regeringsrättsdomarna finns att beställa från Riksarkivet respektive Regeringsrätten (nuvarande Högsta Förvaltningsdomstolen)
- 21:7 Enligt 6 kap 31 § PBL ska kostnaderna fördelas efter rättvis och skälig grund. Delaktighetstal se Generell kommentar B.

Yttrande 22. Ägarna till Lindås 376:38

Se yttrande nr 21

Yttrande 23. Ägarna till Lindås 378:1

Fastighetsägarna anser, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att verkliga kostnader ska redovisas och önskar insyn i vad som ligger till grund för kostnadsfördelningen. För fastigheten Lindås 378:1 yrkas att kostnaden sänks till

61 000 kr då fastigheten var bebyggd med småhus redan 1981. Vidare menar fastighetsägaren att Häcklevägen inneburit ett mer än 30-årigt intrång som begränsat fastigheten Lindås 378:1. Som ersättning för detta yrkas att fastigheten särbehandlas och att anslutningsavgiften utgår med endast 50 % av vad som annars skulle ha erlagts. De yrkar även på ersättning för kostnader för juridisk hjälp.

Fastighetskontorets kommentar:

Reducering se Fastighetskontorets kommentar till Yttrande 8

Att Häcklevägens tidigare sträckning upplevts som ett mer än 30-årigt intrång på fastigheten utgör inte skäl för befrielse från, eller särskild nedsättning av, gatukostnadsuttag när kommunen anlägger gator och övriga allmänna platser i enlighet med gällande detaljplan. Orsaken till att det tog närmare 40 år för kommunen att bygga ut gatorna enligt gällande detaljplan är många, bla fördes det långa och många diskussioner om att få tillstånd en planändring från allmänt till enskilt huvudmannaskap. I dessa diskussioner deltog såväl kommunen, enskilda fastighetsägare som företrädare för privata intressen som bla Lindås vägförening och Villaförening. Tills dess att frågan om en eventuell planändring var avgjord kunde kommunen inte heller bygga ut gatorna. 2007-04-17 beslutade Byggnadsnämnden *"att förnyat planarbete inte kommer att upptas för Södra Lindås, varför inga hinder finns att genomföra 1972 års detaljplan för Södra Lindås"*, arbetet med att genomföra detaljplanen har pågått sedan dess.

Bestämmelserna i PBL medger inte rätt till ersättning för juridisk hjälp i samband med Gatukostnadsutredningar.

Yttrande 24. Ägarna till Lindås 379:12 och 1:30

Utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, framför fastighetsägarna följande synpunkter:

- 24:1 Markvärdet som tagits från fastigheten ska medräknas.
- 24:2 De anser att det inte finns någon anledning för kommunen att lösa in mer mark än vad gatan upptar.
- 24:3 Fastighetsägarna anser att ingen gatukostnad bör utgå för dem som var ägare innan 1972.
- 24:4 Vid debitering av gatukostnaden ska hänsyn ska tas till andelstal i vägföreningen.
- 24:5 Krav ställs även på att alla fastigheter längs Lilla Valebergsvägen tas med i gatukostnadsutredningen för Södra Lindås, alternativt bör alla fastighetsägare i Södra Lindås få samma fördelar som fastigheter längs Lilla Valebergsvägen.
- 24:6 De fastigheter i början av Billdals Sommarväg som kan förväntas fått en värdehöjning av genomförandet av detaljplanen bör få ta större del av gatukostnaden.

Fastighetskontorets kommentar:

- 24:1 Värdeutveckling för enskilda fastigheter är inte en fråga som behandlas i samband med uttag av gatukostnader.
- 24:2 Kommunen är skyldig enligt PBL att lösa in mark som enligt detaljplanen är allmänplats gata respektive natur.

- 24:3 Grunderna för kostnadsfördelning se Generell kommentar B samt Fastighetskontorets kommentarer till yttrande 1.3 och 1.5
- 24:4 Andelstal i en vägförening påverkar inte delaktighetstal i en gatukostnadsutredning, se även Generell kommentar A.
- 24:5 Fördelningsområdet se Generell kommentar C.
- 24:6 Göteborgs kommun använder sig av så kallad områdesvisfördelning av gatukostnader vilket innebär alla kostnaderna fördelas mellan samtliga fastighetsägarna inom fördelningsområdet, PBL 6 kap 31 §. Se även Generella kommentarer A och C.
- Kommunen är skyldig att bygga ut gatorna i enlighet med gällande detaljplan och detaljplanen anger att Billdals Sommarväg ska vara en återvändsgata, ökad/minskad trafik och värdeutveckling är inte en fråga som behandlas i samband med uttag av gatukostnader. Se även fastighetskontorets kommentar till yttrande 24:1

Yttrande 25. Ägaren till Lindås 379:21

Fastighetsägaren framför, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att kommunen har väntat med att bygga ut gatorna och att detta därför inte bör belasta fastighetsägarna. Vidare anses att samtliga fastighetsägare skall ha samma delaktighetstal. Gatukostnaden bör beräknas med utgångspunkt i vad det skulle ha kostat 1972. Fastighetsägaren ifrågasätter om de försämrade villkoren för vägstandard på Billdals Sommarväg och problemen med sophämtningen där uppfyller kraven på kommunal standard. Samt efterfrågar en kostnadssammanställning för de faktiska kostnaderna där alla kostnadsposter redovisas och ifrågasätter även varför fördelningsområdet inte stämmer med planområdet.

Fastighetskontorets kommentar:

Kommunen väntat med utbyggnaden se fastighetskontorets kommentar till Yttrande 1.3.

Delaktighetstal se Generell kommentar B.

Kommunen är skyldig att bygga ut gatorna i enlighet med gällande detaljplan och detaljplanen anger att Billdals Sommarväg ska vara en återvändsgata, därför har den tidigare in- och utfarten stängts. Försämrade framkomlighet på grund av detta är inte en fråga som behandlas i samband med uttag av gatukostnader.

Faktiska kostnader se Generell kommentar E.

Fördelningsområdet se Generell kommentar C.

Yttrande 26. Ägaren till Lindås 383:5

Se yttrande nr 25.

Yttrande 27. Ägarna till Lindås 390:3

Fastighetsägarna framför, utöver vad som anges i skrivelse redovisad i punkt 1, att inga kostnader för förbättringsarbeten i området kommer att erläggas innan protokollförda skador på egendom som uppkommit under sprängningsarbete återställts. Vidare anses att gatan till den obebyggda tomten (tidigare ga:14) inte ska vara med i underlaget.

Fastighetskontorets kommentar:

Fastighetsägaren har brevledes 2010-07-15 meddelat att fastighetsägaren ska vända sig Försäkrings AB Göta Lejon för eventuella skadeståndsanspråk efter kommunens sprängningsarbeten.

Utebliven betalning se Fastighetskontorets kommentar till yttrande 16.

Gata till obebyggd tomt se Fastighetskontorets kommentar till yttrande 1:8.

Charlotta Cedergren
Enhetschef

Helena Wetterholm
Handläggare