

DP I4, Gamla Brunnsvägen

Fråga om allmän gångväg inom bostadsfastigheterna Brunn 1:563 och 1:764

I planläggningen av Gamla Brunnsvägen har uppkommit önskemål från politiker att planlägga en allmän gång- och cykelväg över privat bebyggd bostadsmark, i närheten av befintliga bostadsbyggnader. SL har i yttranden över planen konstaterat att acceptabla avstånd till busstrafiken finns. Brunnsvägförening har vid muntliga kontakter framfört att de inte har behov av att utöka sitt trafiknät eller standarden i området.

Kommunens uppgift är att särskilja markanvändningen i allmänna platser, kvartersmark och vattenområden. Allmänna platser är t ex gator, gång- och cykelvägar, torg, parker mm. Allmänna platser bildar tillsammans det offentliga rum som är av betydelse för den bredare allmänheten med möjlighet att röra sig fritt.

Redan i planlagstiftningen 1947 infördes möjligheten till olika huvudmannaskap för allmän plats. Huvudregeln är att kommunen ansvarar för de allmänna platserna innebärande både utbyggnad och framtida drift och underhåll. Kommunen svarar då också för skador mot tredje man. I de fall planen har enskilt huvudmannaskap svarar enskild organisation för utbyggnad, drift och underhåll samt de eventuella skador som kan uppstå mot tredje man t ex på grund av brister i drift och underhåll.

Gällande detaljplaner för Gamla Brunnsvägen har sedan länge enskild huvudman. Huvuddelen av vägarna i området ingår i gemensamhetsanläggningen Brunn ga:2. Brunn ga:2 förvaltas av Brunnsvägförening som då är huvudman.

En gemensamhetsanläggning inrättas genom en lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen. I anläggningslagen ställs särskilda krav på anläggningar som ska ingå. Bl a ska anläggningen betjäna minst två fastigheter, vara av påtaglig väsentlig betydelse för fastigheternas funktion (väsentlighetsvillkor), nyttan av anläggningen ska överstiga kostnaderna och olägenheterna med denna (båtnadsvillkor). Anläggningen får inte heller inrättas om fastighetsägarna mer allmänt motsätter sig detta (opinionsvillkor). Vid förrättningen ska ersättning bestämmas till de markägare som upplåter mark till anläggningen.

Av plan- och bygglagen framgår att det ställs krav på att detaljplaner ska gå att genomföra. I detta fall där enskilt huvudmannaskap tillämpas för allmän plats innebär genomförandet att lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen ska genomföras.

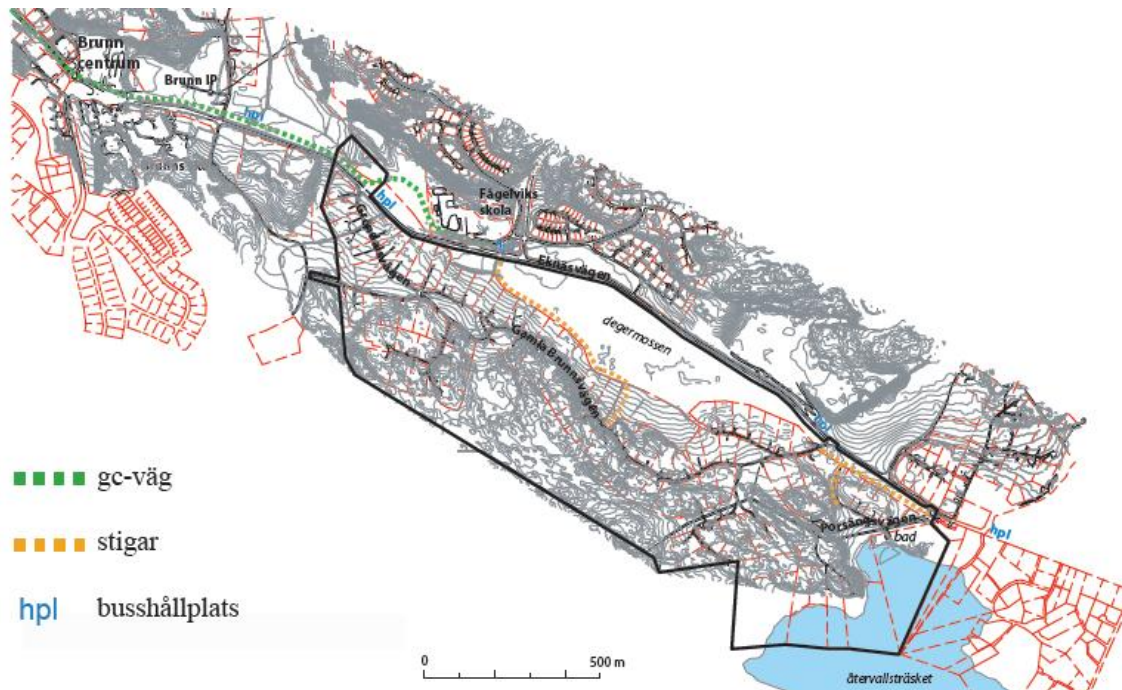
För aktuellt önskemål om gångväg i detaljplanen för Gamla Brunnsvägen har därmed frågan uppstått om en sådan gångväg är möjlig att genomföra. De frågeställningar som främst uppstår är:

- Väsentlighet – för vilka fastigheter är väsentligt att gångvägen kommer till stånd
- Båtnad - vilken krets av fastigheter ska svara för kostnaderna
- Konsekvenser för den enskilde
- Finns tvångsmöjligheter att genomföra gångvägen
- Kan genomförande ske med stöd av avtal

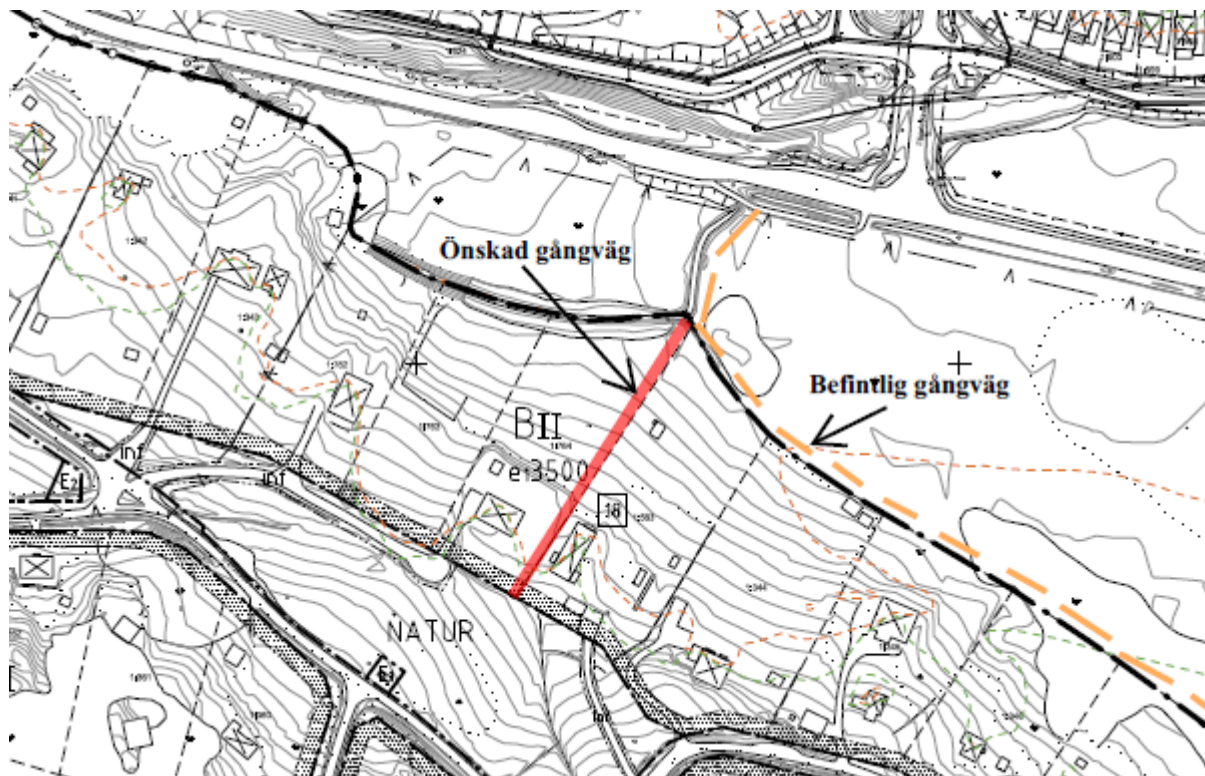
Väsentlighet

Av planprogrammet framgår att det finns tre hållplatser som betjänar området. De flesta fastigheter i området ligger inom 500 meter från hållplats, det vill säga väl inom det avstånd SL anser vara tillräckligt när det gäller ny bebyggelse. Från busshållplatsen vid Fågelvik finns idag en stig som går

längs med Degermossen och österut. Denna stig används bland annat av boende i området för att nå busshållplatsen vid Fågelvik och Fågelviks skola. Stigen ligger i naturmark.



Ur planprogrammet



Ur plankartan till kommande utställning

Anordnade av gångväg för allmänt ändamål över bostadsfastigheterna Brunn 1:563 och 1:764 bedöms ge ca 25 fastigheter en något närmre eller annan väg till hållplats och skola. Samtliga dessa fastigheter ligger idag inom 500 meter från buss. Frågan är om det kan bedömas väsentligt att dessa fastigheter får en kortare eller alternativ väg till hållplats?

Båtnad

En gemensamhetsanläggning får inrättas endast om fördelarna av ekonomisk eller annan art överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Av anläggningslagen framgår att de som har nytta av en anläggning ska bekosta denna. Kostnaderna ska fördelas enligt fastigheternas andelstal i anläggningen. Fråga uppstår vilka fastigheter som ska betala för anordnande av gångväg över annans bostadsmark? Kan vägföreningen betala?

Båtnadsområdet torde innefatta de fastigheter som har behov av vägen för att få kortare väg till busshållplats. Dessa fastigheter torde utgöra den krets som ska betala alla kostnader för att ta mark i anspråk, anläggningskostnader och förrättning mm. Drift och underhåll kan därefter eventuellt handhas av Brunns vägförening om stämman så beslutar och därefter fullföljer med förrättningsbeslut.

Ersättning till markägarna torde innebära tomtmarksvärde då gångvägen löper i nära anslutning till de befintliga bostadshusen samt att marken blir fullständigt ianspråktagen. Reduktion av värdet blir troligen aktuellt då Vattenfalls ledningar delvis kan finnas i gångvägsområdet.

Gångvägen ger eventuellt en förbättring för några fastigheter. Dessa fastigheter bör bli de som ska dela på kostnaderna. Mot bakgrund av den förbättring som uppstår är tveksamt om fastighetsvärdena ökar så mycket att det täcker värdeminskning på belastade fastigheter samt de övriga kostnader som uppstår. Det är tveksamt om nyttan och önskemålen för Brunns vägförening är sådana att föreningens medlemmar vill/ska betala kostnaderna. Totala kostnaden (mark, anläggande, förrättning mm) är svårbedömd men kan uppskattas ligga på omkring 300 000-500 000 kr och uppåt.

Konsekvenser för den enskilde

I aktuellt område har Vattenfall markförlagt ledning innebärande att området delvis är ianspråktaget. Fastighetsägarna kan dock nyttja ytan för enskilda behov som t ex utevistelse, lek, mindre plantering, staketuppsättning och andra behov som ej skadar ledningen. Vid anläggande av gångväg blir området fullständigt ianspråktaget och kan ej nyttjas av fastighetsägarna. Insynen och ”störningen” på dessa två enskilda tomter ökar givetvis. För nyttjarna av gångvägen finns för några fastigheter någon minuts tidsvinst och för någon/några kanske en mer trafiksäker sträcka. Oklart om och i vilken mån trafiksäkerheten påverkas. Flera i och utanför planområdet kan dock använda vägen mer ur ett ”trevlighetsperspektiv” för promenader, hundrastning mm. Noteras dock att det redan idag finns en sådan stig utanför bostadstomter.

Tvångsmöjligheter

För att inrätta en gemensamhetsanläggning tvångsvis krävs att väsentlighetsvillkoret är uppfyllt. Mot bakgrund av ovan sagda är det tveksamt om detta är uppfyllt. Vidare måste båtnadsvillkoret alltid vara uppfyllt.

Avtal

Avtal kan upprättas mellan de fastighetsägare som ska delta i gångvägen och de fastighetsägare som ska upplåta mark. Begränsat avtal kan eventuellt tecknas mellan vägföreningen och de upplåtande fastigheterna. Stämmobeslut behövs dock och endast några frågor kan avtalas om. I båda fall fullföljs avtalen med lantmäteriförrättning.

Sammanfattning

Mot bakgrund av reglerna i anläggningslagen bedöms genomförbarheten av föreslagen gångväg i denna detaljplan med enskilt huvudmannaskap mycket tveksam. Gångvägen torde inte vara av påtaglig väsentlig betydelse för fastigheter i planområdet, det är tveksamt om fördelarna av ekonomisk eller annan art överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför. Andra vägar med acceptabla avstånd till busshållsplats och skola finns.

Bedöms gångvägen på bostadsfastigheterna ändå behöva komma till utförande av andra skäl finns möjligheten att planlägga med kommunalt huvudmannaskap. Genom plan- och bygglagens regler finns då möjlighet att tvångsvis ta marken i anspråk. Kommunen svarar då för alla kostnader för mark, anläggande, framtida drift och underhåll osv.

// Åsa Vikdahl