

Johan Andersson

Projektledare

Tel. 0470-41272

Granskningsutlåtande 4

Gatukostnadsutredning

Detaljplan för Hagavik etapp 2, Norremark

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar samt underlag för att kunna bygga ut kommunalt vatten- och avlopp till området, för att säkerställa en god vattenkvalité för framtiden, för de boende och Helgasjön. Därmed kan enskilda VA anläggningar som finns i området bytas ut.

Detaljplanens syfte är också att säkerställa en ändamålsenlig bebyggelsestruktur, med allmän platsmark för gata/natur/park/gång och cykelvägar samt mark för ny bebyggelse med bostäder i varierad karaktär. Detaljplanen ger förutsättningar till blandad bebyggelse i enlighet med beslutat planprogram: lägre och glesare bebyggelse norr om smalspåret, med möjlighet till delning/avstyckning av större bostadsfastigheter till småhusbebyggelse och mer blandad och tätare bostadsbebyggelse söder om smalspåret. Syftet är att ge möjlighet till olika boendetyper, storlekar och upplåtelseformer som kan täcka större befolkningsbehov.

Under planprocessen upptäcktes rödlistad art Knärot inom delar av planområdet. Syftet är nu att också säkerställa mark där Knärot växer idag (planläggs som NATUR).

Om gatukostnadsutredning

Kommunen har för avsikt att i enlighet med plan- och bygglagen 6 kap 24 § finansiera standardhöjningen och utbyggnaden av gatorna i Hagavik genom att ta ut en gatukostnadsersättning från fastighetsägare i detaljplaneområdet. Parallellt med detaljplanen har därför en konsult, på uppdrag av Växjö kommun, tagit fram en gatukostnadsutredning som redovisar vilka kostnader för gator som uppstår i och med planens genomförande.

Gatukostnadsutredningen ska ligga till grund för fördelning av kostnader för utbyggnad av allmänna gator och andra allmänna platser och bilda underlag för debitering av gatukostnadsersättning för fastigheter inom planområdet. Gatukostnadsutredningen ska ha vunnit laga kraft innan detaljplanen antas

Genomförande av granskningen

Ett förslag till detaljplan för Hagavik etapp 2 med tillhörande gatukostnadsutredning var ute på en tredje granskning under perioden 29 maj 2023 – 18 juni 2023. I samband med granskningen upptäcktes ett fel gällande beräkningen av fastighetsytorna i gatukostnadsutredningen för fastigheterna Växjö 7:44, Växjö 6:50 Växjö 7:35, Växjö 7:36, Växjö 7:27 och Växjö 7:28. Felet innebär att den angivna gatukostnadsersättningen för de aktuella fastigheterna är felaktig.

Gatukostnadsutredningen har därför reviderats och skickas nu ut på en fjärde granskning enligt 6 kap. 28 § plan- och bygglagen under perioden från 16 oktober 2023 till och med 5 november 2023. Under granskningstiden har berörda myndigheter, fastighetsägare och andra intressenter möjlighet att lämna synpunkter på utredningen.

Inkomna yttranden

Yttranden med synpunkter

Fastighetsägare till VÄXJÖ 7:57
Fastighetsägare till VÄXJÖ 7:112
Fastighetsägare till VÄXJÖ 7:45
Fastighetsägare till VÄXJÖ 7:56
Fastighetsägare till VÄXJÖ 7:53
Fastighetsägare till VÄXJÖ 7:48

Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Samrådsredogörelsen innehåller en sammanställning av de skriftliga synpunkter som inkommit under granskningen. Yttrandena finns redovisade i sin helhet. Efter respektive yttrande finns ett textstycke med samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar där kommunen bemöter och gör ställningstaganden utifrån yttrandet.

Fastighetsägare till VÄXJÖ 7:57

Vi motsätter oss en beläggning av väg till fastighet 7:57 då inget behov finns av detta utseende. Hårdytor skulle medföra avrinning till vår fastighet som redan består till stora delar av sankmark, samt förorening av sjön. Vad gäller gatukostnadsersättning ser vi den som synnerligen orättvis fördelad och ni förtroendevalda struntar fullständigt i synpunkter från stort sett samtliga Fastighetsägare. Vad gäller vår tomt ser ni den som avstyckningsbar vilket inte är självklart med tanke på sankmark och strandrätt. Eller ska vi tolka detta som ett löfte?! Men till vår förvåning/glädje ser vi i Tyréns sammanställningsbilaga 5:3 är fastigheten är undantagen gatukostnad.

Som förtroendevalda borde ni lyssna på opinionen och inte belasta oss med sådana stora kostnader som rimligtvis skall ingå i kommunalskatten. En vädjan till er inför nya kommunala val är:
Behåll detta natursköna område utan för stora ingrepp och lev upp till Växjö som den gröna staden. Bestriker detta förslag med dessa synpunkter och föregående synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Lokalgatan kommer att ha en överbyggnad och asfalteras i enlighet med den tekniska handboken som är framtagen av Samhällsbyggnadsnämnden för att uppnå kommunal standard. De föreslagna gatubredderna baseras på kommunens krav på att säkra framkomligheten för utryckningsfordonen, sophantering, kommunens driftfordon, samt åtkomst av de kommunala ledningarna som finns i gatan.

Dagvatten som hamnar på allmän gatumark ska tas om hand och ledas bort via kommunens ledningssystem eller via utpekade grönstråk i plankartan. Detaljplanen möjliggör till avstyckningar och byggrätter som inte finns idag.

Gatukostnaden har fördelats per fastighet utifrån bedömd framtida potential: exempelvis byggrätt, storlek, avstyckning. Fastighet 7:57 ingår i fördelningsprincip 1 i gatukostnadsutredningen kap 5:4

Fastighetsägare till VÄXJÖ 7:112

Vi vidhåller de synpunkter som vi tidigare har skickat in och motsäger oss gatukostnadsutredningen. Vi anser att vi är orättvist behandlade i utredningen.

Tidigare synpunkter gällande gatukostnadsutredningen 2023-06-18

Fastighetsägare Växjö 7:112 har följande synpunkter för gatukostnadsutredningen: Vi känner oss djupt missnöjda över dessa maktfasoner som Växjö kommun utövar i samband med gatukostnadsutredningen. Vi har en liten fastighet på 848 kvm. Enligt denna fördelningsgrund ska vi betala lika mycket som våra grannar vilkas fastigheter uppgår till 19 000 kvm. Jämför vi avgiften per kvadratmeter betalar vi otroligt mycket mer än vad andra fastigheter gör. En stor orättvisa! Med anledning av detta yrkar vi att mindre fastigheter än 1200 kvm ska undantas från vägkostnadsutredningen. Det förekommer redan nu reduktion av kostnader för ett antal fastigheter i utredningen och därför är det inte orimligt att lägga en reduktion av avgiften även för oss. Samfälligheten S12 ansluter till Hagaviksvägen, då vi är delägare till denna bör det innebära att vi ska bedömas som andra fastigheter som har sin utfart mot Hagaviksvägen. Enligt PBL ska alla delägare i samfälligheter behandlas lika andra fastighetsägare. Vi yrkar även att vår väg undantas från vägkostnadsutredningen och bibehålls i nuvarande skick. Vägen ligger idag på samfälligheten S12 och bör fortsätta med det. Vi fyra fastigheter har möjlighet att sköta denna själva och gemensamt stå för de kostnader som tillkommer för grävning av kommunalt

vatten och avlopp. Kostnaden för genomförandet har höjts väsentligt. Vi yrkar på att ni ser över antal vägar och begränsar dessa ytterligare för att spara tid och resurser. En annan sträckning av vägarna skulle innebära lägre kostnader. Vi anser även att fördelningen av kostnader mellan fördelningsgrund 1 och 2 bör ses över. En större del eller hela kostnaden borde bekostas av nyexploatering. Mest rättvist vore att denna avgift tas ut i samband med försäljning av mark eller i samband med beviljat bygglov istället för gatukostnadsutredning. Det är också anmärkningsvärt att vår synpunkt från granskning 1 inte har beaktats eftersom den skickades in i rätt tid tillsammans med synpunkt för detaljplan vilken finns noterad. Till sist undrar vi om våra folkvalda politiker verkligen vet vad en gatukostnadsutredning innebär för privata fastighetsägare? Jag uppmanar er tjänstemän att förklara vägkostnadsutredningen vid dragning av ärendet och hur den drabbar oss privata fastighetsägare. Det är orimligt att vi ska betala utbyggnaden av vägar som vi inte vill ha och som Växjö kommun driver fram. Vi vädjar till er att göra om och göra rätt!

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Gatukostnadsutredningen baseras på hur stor bygggrätt som fastigheten kommer att få i den nya detaljplanen. Inom fördelningsprincip 1 har vi valt 4 olika kostnadsnivåer där den fasta avgiften grundar sig på fastighetens möjliga bygggrättsyta inom detaljplaneförslaget. Mindre fastigheter som inte är avstyckningsbara i detaljplanen hamnar i den lägsta debiteringsnivån. Mindre fastigheter har hanterats för att ej bli orättvist belastade på grund av sin storlek.

Fördelningen mellan fördelningsgrund 1 och 2 har valt utifrån antagande om gräns för rimligt uttag av gatukostnad för ingående fastigheter i respektive fördelningsgrund.

Gatukostnadsutredningen har utförts utifrån ingående fastigheter i området. Gatukostnaden har fördelats utifrån dessa fastigheters bedömda framtida potential, gatukostnaden har ej bedömts utifrån befintlig väg tillhörande samfällighet. I planområdet ingår S:11 och S:12 vilka är ianspråktaga för sina ändamål väg. Samfälligheternas yta inom planområdet blir mycket små (<1 000 kvm) och berör många fastigheter (19-20 st). Vi anser att dessa små belopp är försumbara och har ej inkluderats i beräkningarna.

Huvudregeln i plan- och bygglagen, PBL, anger att kommunen är huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan. Om det finns särskilda skäl för att ha enskilt huvudmannaskap kan kommunen bestämma detta i detaljplanen och det regleras då genom en egenskapsbestämmelse om huvudmannaskap på de allmänna platserna. Särskilda skäl kan till exempel vara att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året, för industriområde eller för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare.

Enligt politiska beslut ska kommunen vara huvudman för allmän platsmark och bygga ut gatorna. För att finansiera standardhöjning av gatorna och övrig allmän platsmark ska en gatukostnadsavgift tas ut av respektive berörd fastighetsägare i enlighet med PBL 6 kap. 24§. Enligt Lagen om allmänna vattentjänster (2006:412) skall kommunen inom va-anläggnings verksamhetsområde anordna en förbindelsepunkt till respektive fastighets omedelbara närhet och kommunen som huvudman är ansvarig att ledningar och andra anordningar för vattenförsörjning till eller avlopp från varje förbindelsepunkt anläggs. Samtliga gator och VA anläggningar inom området kommer att upphandlas enligt LOU (lag om offentlig upphandling.) Vägen som ni idag använder för att ta er till och från er fastighet är en vägsamfällighet. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer samfälligheten att lösas in och befintlig väg kommer att byggas om och omvandlas till allmän platsmark (Gata). Fastigheterna utmed den inlösta gatan har inte en direkt anslutning mot Hagavikvägen, därav skall en gatukostnad belasta respektive fastighet.

Fastighetsägare till VÄXJÖ 7:45

Vi ifrågasätter fortsatt att kommunen väljer att finansiera exploatering av nya områden samt utbyggnad av befintliga gator inom angränsande och befintliga områden genom uttag av gatukostnadsersättning från befintliga fastigheter i Detaljplaneområdet. Vi avstyrker vidare de principiella grunderna i fördelningsunderlaget samt angivna kostnader för uttag av gatukostnad. Särbehandling genom beslut att ta ut gatukostnadsersättning. Att kommunen har rätt att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare för att anlägga eller förbättra gator och allmänna platser innebär inte att kommunen har krav på sig att göra det. Det är ett val som görs. Området är beläget inom Växjö stad med endast 4,5 kilometer till centrum. Vår ståndpunkt är att utbyggnaden ska bekostas av allmänna medel på samma sätt som för gatuutbyggnad i områden som befinner sig långt längre ut från centrum än så. Utbyggnaden bör bekostas av allmänna medel eller exploatörer av nyanlagda områden, inte av befintliga fastigheter med endast en bostad / fritidshus. Vi anser inte att förslaget är proportionerligt eller motiverat utifrån befintliga fastighetsägares nytta av utbyggnaden av gatunätet. Utgångspunkt i fördelningsunderlaget Vi anser vidare att principen för fördelning av kostnader enligt fördelningsgrund 1 är orimlig. Vi ifrågasätter de fyra nivåer på fast avgift som används där fastighetens yta inom planområdet avgör vilken nivå fastigheten hamnar i för kostnad och inte den faktiska användningen, utan enbart på grundval att fastigheten kan avstyckas utifrån detaljplanen. Att ta ut förhöjda avgifter bara för att EN fastighet med ett fritidshus räknas som TVÅ bara för att den utifrån de föreslagna detaljplanebestämmelserna möjligen kan delas i två, inte är skäligt. Utgångspunkt borde snarare vara likvärdigt för de mindre normalfastigheter som finns inom området. Det är knappast skäligt att vi som använder vår fastighet på samma sätt som grannar ska betala högre kostnad. Kostnader för

”en andra” fastighet bör tas ut om då den eventuellt styckas av (om någon avgift alls ska tas ut). Påtvingad förändring. Kostnaderna medför att vi tvingas in i en situation som medför att vi tvingas till förändringar i ägandet av fastigheten. Hänsyn måste tas till de totala kostnaderna som exploateringen medför för oss enskilda ägare till fritidshus. Från den tidigare gatukostnadsutredningen har kostnaden för vår fastighet ökat från 130 000 till 200 000 kr. Vi hade även då synpunkter på såväl kostnaden som principen för uttag av gatukostnad. Det framgår inte om beräkningsgrunden för anslutningsavgift till vatten och avlopp är densamma som i förslaget i gatukostnadsutredningen. Det framgår inte heller av planförslaget. Gatukostnaden plus tillkommande kostnader för vatten och avlopp, som möjligen också grundas på att fastigheten kan bli två, är orimlig. Vi vet tyvärr att lån inte kommer att beviljas för oss alla separat. Tyvärr är verkligheten så för bland annat ensamstående pensionärer. Sammantaget innebär det alltför ingripande konsekvenser för oss som enskilda i Växjö kommun. Det enda skäligena för att minska orättvisor och oskäliga konsekvenser är därför att gatuutbyggnaden för mindre enskilda permanentboende och fritidshus bekostas av allmänna medel.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Enligt PBL 6 kap 24§ har kommunen rätt att ta ut kostnaderna för att förbättra gatorna och andra allmänna platser på ägarna till fastigheterna inom området. Gatukostnad utfaller alltid när kommunen övertar och bygger om en befintlig väg som inte är kommunal. I nyexploaterade områden bygger kommunen ut gatunätet. Kostnaden för gatuutbyggnaden tas då ut via tomtförsäljningen.

Gatukostnadsutredningen baseras på hur stor byggrätt som fastigheten kommer att få i den nya detaljplanen. Detaljplanen medför en ökad byggrätt, vilket påverkar värdeökningen av fastigheten. Därför anser vi att det är rättvist att en större byggrätt också medför en högre gatukostnad.

Inför granskningen av gatukostnadsutredningen uppdaterades kostnadskalkylen vilket resulterade i en ökad kostnad sedan tidigare kalkyler. Händelserna i vår omvärld som pandemi, krig och risk för cementbrist m.m. har de senaste åren haft en stor påverkan bland annat på kostnadsutvecklingen för entreprenader. En stor förändring i granskningen var att ett större naturområde skapades i den södra delen av planområdet för att skydda den rödlistade arten Knärot. Det resulterade till att byggrätterna har minskat något i den södra delen. En ny gata runt naturområdet medför också en högre kostnad av gatukostnad som drabbar alla inom planområdet.

I gatukostnadsutredningen ingår inte kostnader för anslutning av vatten och avlopp. På kommunens hemsida kan man läsa vilka taxor som gäller för allmänna vatten- och avloppsanläggningar.



Kommunen kommer att erbjuda en avbetalningsplan om kriterierna enligt PBL kap 6§36 uppfylls.

Fastighetsägare till VÄXJÖ 7:56

Först och främst undrar vi om Växjö kommun verkligen har en ambition att lyssna på sina invånare? I princip inget av kommunens svar på tidigare synpunkter innehåller någon substans över huvud taget. Man ignorerar fullständigt fullt relevanta frågeställningar, med svepande och generella svar. Man försöker varken förklara eller motivera hur kommunen resonerar. I flertalet svar hänvisar man istället till den "konsult" som gjort utredningen, som om kommunen inte har något ansvar i frågan. Även om jag förstår att kommunen inte kan gå alla till mötes, så måste man kunna resonera och förklara. Vi kan bara konstatera att rätten vi har, att kunna lämna synpunkter är inte mycket värd och att kommunens hantering är bedräglig helt enkelt.

1) Vi vill återigen påpeka att fördelningen mellan fördelningsgrund 1 och 2 har ändrats. Tidigare var det meningen att fördelningsgrund 1 skulle stå för 19.6% av den totala kostnaden, men i gällande utredning är storleken nu 22.9%. Kommunen har inte motiverat varför kostnaden ökar för denna grupp, bara refererat till extern konsult.

2) Vi tolkar vidare lagen som att uttag av gatukostnadsersättning innebär att fastighetsägare påförs en kostnad som skall stå i proportion till den nytta fastighetsägaren anses ha av gatu- och anläggningsarbetet. I vårt fall varken behöver vi en bättre väg eller kommer nyttja övriga planerade vägsträckor i området. Kostnaden är således inte motiverad och inte i proportion till den nytta vi eventuellt kommer ha.

3) Fastigheterna 7:118 och 7:119 saknar fortfarande kryss under 5.2. dvs. ingår i gatukostnad (ser dock att de är med i listan 5.4).

4) Vi är flera delägare som via S12 har direkt utfart på Hagaviksvägen. Det är den enda samfälliga vägen som i planen direkt tas över till kommunalt ägande. Vad vi vet så finns det inga andra vägar i området som är samfälligheter. Det finns ett antal andra småvägar som ger flera fastigheter (tex. 7:106, 7:110, 7:117, 7:121) indirekt utfart på Hagaviksvägen, via servitut, utan att kommunen där går in som ägare. Enda praktiska skillnaden på en servitutsväg och en samfällig väg är att det är en markägare vid servitut och att samfälligheter ägs av flera fastigheter. Båda representerar privat mark. Vi anser att vägen på S12 måste ligga kvar som den gör idag som samfällig väg, och gör då att fastigheterna 7:56, 7:57, 7:112 och 7:53 undantas från vägavgift. Kommunen har inte kunnat motivera varför denna väg måste bli kommunal och inte de andra servitutsvägarna. I våra ögon är det ingen skillnad på denna och de andra småvägarna. Genom att låta denna vägen ligga kvar som privat väg löser kommunen en fullständigt orättvisa fördelningen mellan

fastigheterna runt Knutstorp där majoriteten är helt undantagna avgift och bara ett fåtal måste betala avgift för ny väg. Varför skall kommunen ta över vägen på denna samfällighet och inte på de andra småvägarna i området?

5) De undantagna fastigheterna med utfart på Hagaviksvägen ger upphov till en synnerligen orättvis fördelning av kostnaden. Kan kommunen svara på om de beslutande politikerna var medvetna om detta faktum när beslutet om uttag av gatukostnad togs? Vi tycker det är en central frågeställning då hela resonemanget kring gatukostnader är baserat på rättvisa och rimlighet. Om inte, varför lyftes inte denna frågeställning?

6) Enligt planen skall vägen på S:12 vara sektion på 5.4m, vilket kommer att bli väldigt svårt att bygga utan stora ingrepp och kostnader. Kommunens representanter var till och med ute och tittade på vägen i samband med förra granskningen. De uttryckte förvåning över hur det ser ut i verkligheten jämfört med kartan, vilket är en tydlig indikation på att man inte skaffat sig en korrekt bild över området innan man gjort planen, vilket är ledsamt. Ambitionsnivån på denna väg måste ner till ett absolut minimum i kommunal Standard. Vändplatsen som är inritat på S:12 måste utformas på ett sådant sätt att man tar hänsyn till naturvärdena på platsen. Mer eller mindre i centrum på denna yta står idag en stor ek, med dimensioner som gör att den nära klassas som jätteträd. Det trädet måste bevaras till varje pris.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

1) Detaljplanförslaget har förändrats en hel del sedan 2019. Ökad mängd naturmark och ökade mängd gator har tillkommit på grund av hänsyn till den rödlistade arten Knärot. Dessa åtgärder innebär att bygggrätten inom fördelning princip 2 har minskat med (2019: 187778 m² BTA till 2023: 156 483 m² BTA). Rimligt att kostnadsfördelningen mellan de 2 olika fördelningsprinciperna justeras något.

2) Enligt politiska tagna beslut, ska kommunen vara huvudman för allmän platsmark och bygga ut gatorna på Hagavik. För att finansiera standardhöjning av gatorna och övrig allmän platsmark ska en gatukostnadsavgift tas ut av respektive berörd fastighetsägare i enlighet med PBL 6 kap. 24§.

3) Fastighet 7:118 och fastighet 7:119 ingår i gatukostnadsutredning enligt kap 5.4

4) PBL 4 kap 7§ "Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gatorna. Huvudregeln i plan- och bygglagen, PBL, anger att kommunen är huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan. Om det finns särskilda skäl för att ha enskilt huvudmannaskap kan kommunen bestämma detta i detaljplanen och det regleras då genom

en egenskapsbestämmelse om huvudmannaskap på de allmänna platserna. Särskilda skäl kan till exempel vara att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året, för industriområde eller för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare.

Även om det finns särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap finns det inget krav på att kommunen ska besluta om det i detaljplanen utan det innebär bara att möjligheten finns. I övervägandet om den allmänna platsen ska ha kommunalt eller enskilt huvudmannaskap bör kommunen bland annat beakta i vilken omfattning allmänheten utnyttjar den allmänna platsen eller de anläggningar som finns på den. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap.”

När detaljplanen har vunnit laga kraft och är utbyggd kommer vägsamfälligheten att lösas in av kommunen och byggas om till en gata med kommunal standard. Fastigheterna utmed gatan kommer att ha sin utfart mot den kommunala gatan och skall därmed vara med och betala gatukostnader. De servitutsvägar som idag har direkt anslutning mot Hagaviksvägen kommer fortsättningsvis att förvaltas och skötas av de enskilda fastighetsägarna och ha sin utfart mot Hagaviksvägen.

5) De anläggningar på allmän plats som anses utnyttjas av andra än själva exploateringsområdet ska belasta skattekollektivet. Exempel på sådana anläggningar är genomfartsgator, större rondeller, parker och torg som är även för andra områden än bara för exploateringsområdet. Här bedömer vi att Hagaviksvägen är en sådan anläggning.

6) Lokalgatan kommer att ha en överbyggnad och asfalteras i enlighet med den tekniska handboken som är framtagen av Samhällsbyggnadsnämnden för att uppnå kommunal standard. De föreslagna gatubredderna baseras på kommunens krav på att säkra framkomligheten för utryckningsfordonen, sophantering, kommunens driftfordon, samt åtkomst av de kommunala ledningarna som finns i gatan.

Vår ambition är att bevara trädet vid vändytan. Det är först vid detaljprojekteringen som vi kan avgöra om det går, när sträckningen av vatten- och avloppsledningarna är fastlagda.

Fastighetsägare till VÄXJÖ 7:53

Vi ställer oss positiva till gatukostnadsutredningen med kommunalt huvudmannaskap och ser en stor vinning i att kommunen tar över ansvaret för vägen ner till vår fastighet 7:53 med följande synpunkt:

Det är av största vikt att kommunen förlänger gatubelysningen ner till planerad vändzon för att öka tryggheten och säkerheten längs vägen för våra barn, gående, cyklisterna och bilar.

Förberedelse gjordes för gatubelysning i samband med att VEAB grävde ner en ny elmatning för byggnationen på Växjö 7:112.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Belysning och övrig vägutrustnings placering bestäms först vid detaljprojekteringen. Arbetet med detaljprojekteringen påbörjas när detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fastighetsägare till VÄXJÖ 7:48

I Hovrätten för Västra Sverige, Sveriges Domstolar skriver de:
När kommuner anlägger eller rustar upp gator i bostadsområden kan de enligt plan- och bygglagen, när gatorna är färdiga, fakturera enskilda fastighetsägare i området för kostnaden för arbetet. Detta är ett alternativ till att finansiera gator genom exempelvis kommunalskatt.

Kommunens möjlighet att ta ut avgifter på detta sätt motiveras av att fastighetsägarna anses ha sådan nytta av gatorna att det motsvarar och rättfärdigar kostnaderna de får betala. Jag har tidigare opponerat mig mot gatorna och dess kostnader, men jag inser att jag i det förra yttrandet inte skrev detta igen i klartext.

Jag skrev:

"Angående gatukostnadsutredningen är vi fortfarande negativa till att fritidshusägare måste vara med och bekosta gatunät, belysning mm som vi inte vill ha. Avgifterna bör bekostas via skatter som i andra Kommuner. Växjö 230618"

Vad jag förstår så har kommunen tidigare betalat gatuutbyggnad på flera andra ställen i Växjö. En eventuell utbyggnad i Hagavik borde betalas av kommunala skatter på samma sätt som ni betalat i omåden som ligger långt mer än 4,5 km från centrum. Kommunens möjlighet att ta ut avgifter på detta sätt motiveras av att fastighetsägarna anses ha sådan nytta av gatorna att det motsvarar och rättfärdigar kostnaderna de får betala. Jag tycker INTE att vi på vår "100-väg" från Hagaviksvägen ner till Växjö 7:48 med flera hus, eller på någon annan väg i området, har sådan nytta av större asfalterade gator med gatubelysning så att det berättigar Växjö kommun att tvinga oss fastighetsägare att betala er nybyggnation! Tvärtom, ni vill bygga 1000 st bostäder i lilla Hagavik! Det kommer förfula hela området, radera ut den vackra naturen, köra bort djurlivet och öka ljusföroreningarna ut i atmosfären. Er utbyggnad av Hagavik gagnar de som vill flytta dit och de som vill stycka av tomter och sälja, så då tycker jag att de tillsammans med kommunen ska stå för kostnaderna. Vi har en sommarstuga med en tomt på 924 m², då strandrätten tar bort en del. Vi bor i stugan högst 2-3 månader per år. Jag tycker det är fel att vi ska betala lika mycket, 150 000 kr, som de som

är åretrunt-boende. Och lika mycket som de med större tomter, t.ex 7:56 och 7:57, som har ca 4800 m² tomt och kan stycka av sina tomter. Jag vet att det är något med att de har väg direkt ut mot Hagaviksvägen, så de behöver inte betala så mycket. Eller att några av de nyligen avstyckade tomterna inte behöver betala något alls (7:66, 7:121, 7:117 t.ex). För mig är det orättvist. Jag tycker också det är fel att de som har tomter som är 3600 m² eller de större än 10 000 m², t.ex kommunen(!), bara ska betala 250 000 resp 300 000 kr var. Dvs endast dubbelt så mycket som vi betalar. Och då kan de/ni stycka av och få ut massor med pengar. Där går inte heller kommunen in och tar sin beskärda del. Det är ett väldigt orättvist system. Det finns risk att det är fastighetsägare som inte klarar den kostnaden och måste sälja pga det. Anser ni fortfarande då att fastighetsägarna har sådan nytta av gatorna att det motsvarar och rättfärdigar kostnaderna de får betala? Det är snarare vi med mindre tomter som ska betala mindre, eller inte alls, och ni som har större tomter som ska ta den stora kostnaden. Om det ska byggas ut.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Vad jag känner till har kommunen inte byggt ut befintliga icke kommunala vägar utan att ta ut gatukostnader. I nyexploaterade områden bygger kommunen ut gatunätet. Kostnaden för gatuutbyggnaden tas då ut via tomtförsäljningen.

Gatukostnaden har fördelats per fastighet utifrån bedömd framtida potential: exempelvis byggrätt, storlek, avstyckning. Mindre fastigheter har hanterats för att ej bli belastade utifrån sin storlek.

Gatukostnadsutredning har inte tagit hänsyn till hur frekvent fastigheterna används idag utan modellen baseras på möjlig byggrätt fastigheten får i och med den nya detaljplanen. Erfarenhet från Dalbostrand visar att när en detaljplan har vunnit laga kraft och när gatorna, vatten och avlopps-ledningarna är framdragna så väljer många fastighetsägare att omvandla sitt fritidshus till ett permanentboende. En större fastighet har då också möjlighet att styckas av till flera fastigheter och får enligt vår modell också betala en högre gatukostnad. Syftet med planläggningen av Hagavik är att omvandla området från ett fritidhusområde till ett område för permanentbostäder.

De anläggningar på allmän plats som anses utnyttjas av andra än själva exploateringsområdet ska belasta skattekollektivet. Exempel på sådana anläggningar är genomfartsgator, större rondeller, parker och torg som är även för andra områden än bara för exploateringsområdet. Här bedömer vi att Hagaviksvägen är en sådan anläggning. Vår gränsdragning har varit att de fastigheter som har sin utfart mot Hagaviksvägen efter planläggningen ingår inte i gatukostnadsutredningen.

Fastighetsägare till VÄXJÖ 7:48

Tidigare inskickade synpunkter 2023-06-17 som inte redovisats i ert utskick. Dessa finns redovisade i synpunkter på detaljplan som jag lämnade in.

2023-06-17. Jag förstod inte att vi skulle skicka in två separata synpunkter (och det framgick inte heller tydligt i Växjö kommuns utskick). Därför skickar jag med dem igen. Angående gatukostnadsutredningen är vi fortfarande negativa till att vi fritidshusägare måste vara med och bekosta gatunät, belysning m.m. Som vi verkligen inte vill ha. Avgifterna bör bekostas via skatter som sker i många kommuner idag.

Vägarna i området bör vara smalare än 5,4 meter. De ska ju inte vara genomfartsleder utan enbart till för att de boende ska ta sig in och ut samt för vissa lastbilstransporter och räddningstjänst. Vägarna ska inte rätas ut utan behålla sina naturliga böljande kurvor som gör att bykänslan bevaras.

Området mellan 7:50 -7:49 och 7:44-7:43 är markerat som en stor bred "gata" och det står att här kan parkeringsplatser förekomma. Vi motsätter oss parkeringsplatser här. Parkeringar ska inte ligga i anslutning till naturområden. Dessutom är det år 2023 omodernt att prioritera biltrafik och parkering. Vi förstår att någon form av vändplats måste göras här. I övrigt anser vi att skogen runt om ska sparas.

Kompletterande synpunkter

Mellan varje samråd föreslår tjänstemän på Växjö Kommun och diverse konsultföretag att gatukostnaderna höjs. Samtidigt mellan samråden föreslår ni att fler och fler nya människor ska flytta in i området. Hur hänger detta ihop?

Växjö kommun skriver att gatukostnaden föreslås fördelas mellan nuvarande fastigheter i området. Jag tycker inte att vi ska vara med och betala för nya breda gator, parkeringsplatser och gatubelysning som vi inte kommer att utnyttja och som vi inte alls vill ha. Detta är orättvist! Och samtidigt kommer det flytta in tusentals (Växjö Kommun har inte redovisat hur många ..) nya villaägare, bostadsrättsinnehavare samt hyresgäster och dagliga besök av skolpersonal, föräldrar och elever mm. Dessa kommer i allra högsta grad att nyttja de nya föreslagna vägarna mm. Nästan inga andra kommuner lägger sådana här tokiga förslag som Växjö gjort. Det är inte rimligt att vi ska finansiera sådant som andra ska exploatera. Kostnaden bör istället Växjö kommun stå för eller låta nyexploateringen stå för kostnaderna. Eftersom området ligger i anslutning till Växjö och nära stadskärnan bör kommunen stå för kostnaderna. Så har tydligen skett i andra längre ut belägna områden. (Kommunen skriver att avstånd till centrum inte är en faktor som bedömts relevant. Undrar vad folk på Öster eller Högstorp skulle säga om de skulle vara med och betala justeringar i vägnätet, nya rodeller t.ex?)

Växjö kommun måste inte ta ut dessa kostnader. De kan men behöver inte. De kan låta oss, som endast nyttjar våra fastigheter några månader

på sommaren (och som ska fortsätta med det) och de andra få som bor permanent på mindre enskilda fastigheter, slippa dessa kostnader.

Vi har nu i tio års tid varit tvungna att läsa högar av byråkratiska dokument (med obegripliga texter och otydliga kartor), skicka in synpunkter (som ingen beaktat och där bara små positiva justeringar görs samtidigt som området bara blir mer och mer exploaterat) samt suttit på otaliga möten (där ingen lyssnat). Please: Gör rätt! Gör om!

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Växjö kommun har valt principen med att ta ut en gatukostnad för utbyggnaden av gator på Hagavik.

Den möjligheten har kommunen enligt plan och bygglagen.

Området utmed fastighet 7:50 och 7:49 är i första hand inte tänkt som parkeringsplatser. Ytan är tänkt förutom gatan och en vändyta även att hantera dagvatten. Hur stort utrymme som krävs för dagvattenhanteringen bestäms först vid detaljprojekteringen.

Gatukostnadsutredningen baseras på en ekonomisk kalkyl. När förutsättningarna ändras i planförslaget måste kalkylen uppdateras. En stor förändring i granskningen var att ett större naturområde skapades i den södra delen av planområdet för att skydda den rödlistade arten Knärot. Det resulterade till att byggrätterna har minskat något i den södra delen. En ny gata runt naturområdet medför också en högre kostnad av gatukostnad som drabbar alla inom planområdet. Även händelser i vår omvärld påverkar den ekonomiska kalkylen.

Detaljplaneförslaget redovisar möjlig bygggrätt i plankartan. Vad som verkligen kommer att byggas styrs av konjunkturläget och är svårt att beräkna.

Vad jag känner till har kommunen inte byggt ut befintliga icke kommunala vägar utan att ta ut gatukostnader. I nyexploaterade områden bygger kommunen ut gatunätet. Kostnaden för gatuutbyggnaden tas då ut via tomtförsäljningen.