

Gatukostandsutredning

Detaljplan för Hagavik etapp 2, Norremark

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 gatukostandsutredningen 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.

Gatukostandsutredningen 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.

Syfte med detaljplanen

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 gatukostandsutredningen

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. Gatukostandsutredningen 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. Gatukostandsutredningen ska ha vunnit laga kraft innan detaljplanen antas

Yttranden med synpunkter

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:99

Citat:

” Vi vill börja med att påtala att: Detaljplansförslaget är väldigt otydligt då det INTE framgår hur vårt område kommer att se ut Hur många villor , radhus , kedjehus , flerfamiljshus med olika våningshöjder det kommer att byggas och var de ska placeras. Som vi skrev ang. föregående förslag så tycker vi fortfarande att det framförallt behövs småvillor och radhus i Växjö (det råder stor brist på villatomter i Växjö. Vi bad ER då tänka efter och göra rätt då MEN vad har ni gjort ??? Istället tränger ni in ännu mer bostäder på höjden och bredden. Det är verkligen att förstöra ett underbart område. Det kommer ju även att byggas hyreslägenheter under etapp 3 på Björnbärsvägen. Och det byggs ju väldigt många hyreslägenheter och insatslägenheter på Hovshaga. Som sagt vi har inget emot att det byggs villor och kedjehus upp till 2 våningar här ute i Hagavik. Angående gatukostnadsförslaget ska vi betala 150.000 kr. Tidigare förslag låg på 87.000 kr. hur kan det ha ökat så mycket ?? Ni vill ju ha in fler personer här på mindre yta (på grund av att ni inte fick flytta på Knäroten) hur kan då kostnaden bli högre då vi är fler som ska dela på kostnaden? Bra att ni har tänkt till att vi inte behöver gator som är 10-12 meter breda med dubbla gångbanor....”

Svar:

Svar på synpunkter gällande detaljplaneförslaget hanteras i granskningsutlåtande för detaljplanen och hanteras inte i gatukostnadsutredningen.

Gatukostnaden har fördelats mellan nuvarande fastigheter i området. Gatukostnaden har fördelats per fastighet utifrån bedömd framtida potential: exempelvis byggrätt, storlek, avstyckning. Mindre fastigheter ska ej bli orättvist belastade.

Förutsättningarna för gatukostnaden har förändrats sedan det senaste förslaget (2021-06-11 och 2019-10-14), vilket beror ändrad utformning av detaljplanen och prisökning (index). Detta har påverkat samtliga fastigheter i området. De beräknade kostnaderna utgör övre gräns för debitering av gatukostnadsersättning. Om de faktiska kostnaderna skulle bli lägre än de beräknade, kommer de faktiska kostnaderna att läggas till grund för

gatukostnadsersättningen. Skulle de faktiska kostnaderna bli lika stora eller större än de beräknade, kommer de beräknade kostnaderna att läggas till grund för gatukostnadsersättningen, kommunen tar därmed risken för eventuella felbedömningar.

För Växjö 7:99 var det senaste av de tidigare förslagen (rapport 2021-06-11) 100 000 kronor i gatukostnad.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:56

Citat:

” Vi kan konstatera att kostnaden totalt ökat från 26.7M till 35.2M kr jämfört med förra utredningen (2019). Det är en ökning med 32%, en anmärkningsvärt stor ökning. Dessutom har fördelningen mellan fördelningsgrund 1 och 2 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%. En helt orimligt hög andel som bland annat drabbar befintliga fastighetsägare som redan bor i området och inte har bett om någon ny väg. Det kan återigen inte vara meningen att vi som redan bor i området skall finansiera ett vägnät för att andra skall kunna exploatera området. Vi kan inte se hur utredarna motiverar fördelningen mellan fördelningsgrund 1 och 2. Helt klart är att all nyexploatering måste stå för den absoluta majoriteten av kostnaden. 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. Utredningen har helt felaktigt undantagit fastigheterna 7:118 och 7:119. De har inte utfart på Hagaviksvägen. Angående planerad väg på S:12 Varför skall kommunen ta över vägen på denna samfällighet? 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 är i dagsläget inga andra vägar i området 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 den fullständigt orättvisa fördelningen mellan fastigheterna runt Knutstorp där majoriteten är helt undantagna avgift och bara ett fåtal måste betala avgift för ny väg. 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.

Ambitionsnivån måste ner till ett absolut minimum i kommunal standard isåfall. 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. Den måste bevaras till varje pris. Synpunkter detaljplan juni 2023 Strand / samfälligheter Samfälligheterna S:11-14 ägs idag av mellan 11-20 fastigheter. Vi anser att smärtgränsen redan är nådd när det gäller antal delägare. För att trygga vår tillgång till dessa samfälligheter vill vi att kommunen begränsar uppdelningen vid styckning så att rätten till dessa samfälligheter bara följer med stamfastigheten eller flyttas så att samma antal delägare bibehålls (Samma sak bör gälla VÄXJÖ HOV FS:1). Med fler delägare kommer det bli ohållbart att underhålla anläggningar och upprätthålla allas rätt till att till exempel lägga en båt vid strand eller brygga. I dagsläget finns det ingen förening eller liknande som hanterar dessa samfälligheterna och dess anläggningar, vilket kommunen tycks tro. Knärot Det är relativt tydligt att kommunen inte tar bevarandet av knäroten på allvar, med de i planen små avsatta skogsytorerna och den extremt höga exploateringsgraden i området runt om. Hur skall kommunen hindra alla som lever i detta området i framtiden från att förstöra livsvillkoren för knäroten? En ganska central frågeställning. Hoppas kommunen att knäroten skall självdo så att man om några år kan exploatera även givna skyddsområden? Är det baktanken? Det är obegripligt hur Länsstyrelsen kan godkänna en sådan plan. Vi och knärotterna kan bara hoppas på att Mark- och Miljöödomstolen åter slår kommunen på fingrarna. Det absolut minsta kommunen kan göra är att upprätthålla buffertavståndet för samtliga växtlokaler i området. I synnerhet område B där det växer en betydande population över en ganska stor yta (inga enstaka plantor). Det finns ingen anledning att begränsa buffertavståndet (i alla fall inte norrut) då området ändå är skog och en liten bit grusväg som ändå inte planerats som väg i planen. Kommunen är ålagd att skydda växterna, inte att maximera exploaterbar yta. Gör om, gör rätt. Vad händer om nya växtlokaler upptäcks efter att planen vunnit laga kraft? Det kan ju ta några år... Övrigt Hela denna planprocessen har varit ganska illa skött från start måste vi säga. Utgångspunkten var att dra kommunalt vatten och avlopp till området, inte att fullständigt bygga sönder området. Kommunen påstod att man var tvungen att förtäta området för att täcka kostnaderna för vatten och avlopp och undvika särtaxa. Det bedrövliga är att vi aldrig fick ett val. Hade vi i området fått ansluta med särtaxa när denna processen startade hade det paradoxalt nog blivit billigare än dagens normaltaxa då avgiften för VA-anslutning idag är mer än 100% dyrare. Politikerna som tidigare skyddat området med strikta områdesbestämmelser, ville plötsligt exploatera ett "attraktivt område", ivrigt påhejade av de stora fastighetsägarna, där ibland kommunens gunstling Skanska. Och nu står vi med en plan där vi som bott i området i många år skall betala för att andra människor skall få bo i ett av kommunens "attraktiva områden". Det ingen tycks fatta är dock att området kommer förlora hela sin själ och bli ett i mängden av förtätade, tråkiga och fula bostadsområden skapade i kommunens iver att skaffa sig fler skattebetalare och utformade av inkompetenta arkitekter som numera helt glömt bort hur man bygger stilsköna och väl fungerande byggnader."

Svar:

Svar på synpunkter gällande detaljplaneförslaget hanteras i granskningsutlåtande för detaljplanen och hanteras inte i gatukostnadsutredningen.

Fastigheterna Växjö 7:118 och 7:119 har ej undantagits gatukostnad. Kommunen har valt att ta fram en ny uppdatering av gatukostnadsutredning. Trots att ändringen i detaljplanen inte är så stor så anser kommunen att ändringen har en så pass stor påverkan på gatukostnadsutredningen att en ny uppdatering behövs. Förutsättningarna för gatukostnaden har förändrats sedan det senaste förslagen (2021-06-11 och 2019-10-14), vilket beror ändrad utformning av detaljplanen och prisökning (index). Detta har påverkat samtliga fastigheter i området. De beräknade kostnaderna utgör övre gräns för debitering av gatukostnadsersättning. Om de faktiska kostnaderna skulle bli lägre än de beräknade, kommer de faktiska kostnaderna att läggas till grund för gatukostnadsersättningen. Skulle de faktiska kostnaderna bli lika stora eller större än de beräknade, kommer de beräknade kostnaderna att läggas till grund för gatukostnadsersättningen, kommunen tar därmed risken för eventuella felbedömningar.

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

Gatukostnaden fördelas per fastighet utifrån bedömd framtida potential: exempelvis byggrätt, storlek, avstyckning. Mindre fastigheter ska ej bli orättvist belastade.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:45

Citat:

” Vi ifrågasätter kostnaden och fördelningsunderlaget samt att kommunen väljer att finansiera standardhöjning och utbyggnad av gatorna genom uttag av gatukostnadsersättning från befintliga fastigheter med endast en bostad / fritidshus i detaljplaneområdet. Vi avstyrker uttag av gatukostnad på grund av: Påtvingad förändring Kostnaderna medför att vi tvingas in i en situation som medför att vi måste göra förändringar i ägandet av fastigheten. Att ta ut förhöjda avgifter bara för att EN fastighet med ett fritidshus räknas som TVÅ bara för att den utifrån detaljplanebestämmelserna kan delas i två är inte skäligt. Kostnader för ”en andra” fastighet bör tas ut om den en dag skulle styckas av till två fastigheter.

- Området är bara 4,5 km från centrum. Utbyggnaden ska bekostas av allmänna medel på samma sätt som gatuutbyggnad i områden som befinner sig långt längre ut från centrum än så.

- Hänsyn måste tas till de totala kostnaderna för oss enskilda. 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.

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.

Utbyggnaden bör bekostas av allmänna medel för befintliga fastigheter med en bostad / fritidshus, eftersom området är beläget inom Växjö stad med endast 4,5 km till centrum.

Utgångspunkt i fördelningsunderlaget
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 befintliga användningen, utan enbart på grundval att fastigheten kan avstyckas utifrån detaljplanen.

Utgångspunkt borde snarare vara likvärdigt baserad på 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.

Det enda skäligen för att minska orättvisor och oskäliga konsekvenser är därför att gatuutbyggnaden för mindre enskilda permanentboende och fritidshus bekostas av allmänna medel.”

Svar:

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.

Avstånd till centrum för fastigheterna har ej hanterats då den faktorn ej har bedömts relevant i kommunens uttagande av gatukostnad.

Gatukostnadsutredningen har ej berört fastigheternas anslutningsavgifter. Den grundar sig på den kommunala VA-taxan.

Fritidshusboende har ej beaktats i gatukostnadsutredningen.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:57

Citat:

” Vi är tredje generationen i vår släkt som bor på Hagaviksvägen 8. De föreslagna förändringarna kommer att driva oss från vårt hem då vi som pensionärer inte har de ekonomiska förutsättningarna att betala de hutlösa avgifterna som ni begär! Vi har varken behov, råd eller intresse av att bredda och asfaltera vägen. Beräkningen av priset för gatukostnaderna är synnerligen orättvis då flertalet fastigheter som är delägare till samfälligheten inte är inkluderade i prisberäkningen. Önskar kommunen bli huvudman av vägen anser vi att de då bör stå för hela kostnaden. Då vi har brukat hela vår tomt ner till sjön sedan slutet på 70-talet anser vi att strandskyddet bör upphävas enligt miljöbalken 7§ kapitel 18 C1.”

Svar:

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

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 ianspråktagna för sina ändamål väg. Samfälligheternas yta inom planområdet är mycket små (<1 000 kvm) och berör många fastigheter (19-20 st), marginellt.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:112

Citat:

” I granskningshandlingen står det att karaktären på området har ändrats påtagligt för att fritidsvillor har ändrats till permanentbostäder. Det stämmer inte, miljön har fortfarande karaktären av fritidsbebyggelse och det finns gott om skog och naturmark i området. Låt det fortsätta att vara så. Med detta förslag på exploatering kommer området verkligen att förändras, det underbara läge som beskrivs kommer helt att försvinna. Med anledning av det emotsätter vi oss en exploateringsgrad på 40 % på den sydöstra sidan om smalspåret. Vi föreslår att 20 % även ska gälla för detta området. Vi emotsätter oss även våningshöjden på 6 !!! våningar. Håll höjden nere på max tre våningar. En sådan här stor exploatering kommer att förvanska området och områdets karaktär kommer helt att förändras och förstöras.

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 reducering av kostnader för ett antal fastigheter i utredningen och därför är det inte orimligt att lägga en reducering 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!"

Svar:

Svar på synpunkter gällande detaljplaneförslaget hanteras i granskningsutlåtande för detaljplanen och hanteras inte i gatukostnadsutredningen.

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

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

Gatukostnadsutredningen har utförts utifrån ingående fastigheter i området. Gatukostnaden har fördelats ut 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 ianspråktagna för sina

ändamål väg. Samfälligheternas yta inom planområdet är mycket små (<1 000 kvm) och berör många fastigheter (19-20 st).

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:35

Citat:

Även tittat på gatukostnadsutredningen och har synpunkter på hur beräkningen för fördelningsprincip 2 på sidan 15 är gjord. Ytorna för område 5 och 6 verkar ha förväxlats. Detta gör att tillåten byggnadsarea och % av BTA blir fel. Tillåten BTA för område 5 blir då 26.848 BTA och för område 6 blir då 14.400 BTA. Detta påverkar ju även summeringen av total tillåten BTA.

Svar:

Det stämmer, det har blivit ett fel i redovisningen. Justering görs vilket kommer beröra de som är påverkade enligt fördelningsprincip 2.