

Gatukostandsutredning

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).

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

Genomförande av granskningen

Gatukostandsutredningen är en separat handling i ett separat ärende som handläggs av Växjö kommuns samhällsbyggnadsförvaltningen. Detaljplanen och gatukostandsutredningen är dock kopplade till varandra och följer samma process. Under planprocessens gång är de därför tillgängliga

tillsammans, dels digitalt på kommunens hemsida dels på gemensam plats i utställningslokal under samråd och granskning.

Detaljplaneförslaget inkl. gatukostandsutredningen har under tiden 2019-10-21 t.o.m. 2019-11-11, enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen, varit utsänt till sakägare, myndigheter, kommunala nämnder och bolag samt andra intressenter för granskning. Under samma tid har handlingarna också funnits tillgängliga på Stadsbiblioteket samt digitalt på Växjö kommuns hemsida. Planförslaget uppdaterades och byggnadsnämnden beslutade 2021-05-27§ 96 att ställa ut förslaget för ny granskning, men förslaget ställdes inte ut pga. Fynd av orkidén Knärot. Detaljplanen har nu arbetats om och anpassningar har gjort till fyndet av orkidén Knärot. Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

Nedan redovisas inkomna synpunkter på gatukostandsutredningen i samband med första granskning av detaljplanen.

Ändring av gatukostandsutredningen efter granskningen

Efter granskningen av detaljplanen har planförslagets gatustuktur arbetats om i södra delen av detaljplanen för att ta hänsyn till den fridlysta orkidén Knärot vilket innebär att samhällsbyggnadsförvaltningen har fått beställa en uppdatering av gatukostandsutredningen. Uppdateringen kommer att skickas ut igen på remiss i samband med att detaljplanen skickas ut på ny granskning till berörda fastighetsägare och myndigheter.

Yttranden med synpunkter

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:48

Citat:

”Vi önskar inte ett nytt bostadsområde med vägar vid vår sommarstuga då vi blir tvingade anser vi att vi inte ska betala 131 000 kr. det är alldeles för mycket. Växjö kommun borde göra som andra kommuner och finansiera kostnaderna för oss befintliga tomtägare med skattemedel.”

Svar:

Kommunen har rätt att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare för att anlägga eller förbättra gator och allmänna platser som tillgodoser ett visst områdes behov av allmänna platser. En förutsättning för uttag av gatukostnader är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, d.v.s. att kommunen kommer att svara för drift och underhåll genom finansiering via

skattsedeln. Kommunledningsförvaltningen anser att gatukostnadsersättning i detta fall skall tas ut av fastighetsägarna i området.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:105

Citat:

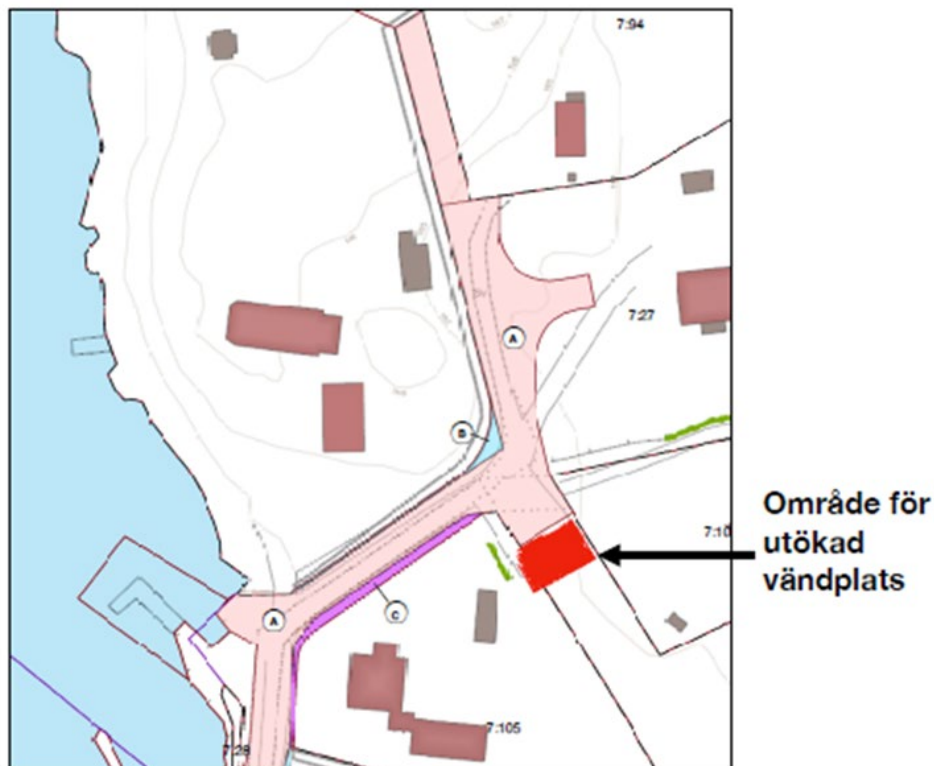
"I bilaga Hagavik 2 Förändringskarta 1 framgår att kommunen avser planlägga område C som Allmän plats Gata och att den ska överföras från Växjö 7:105 till kommunens gatufastighet. Vi motsätter oss denna överföring och menar att gatusektionen mellan fastigheterna 7:105 och 7:29 kan minskas i bredd. Sträckan är kort och fordon behöver inte mötas utan kan "vänta på varandra". Sträckan serverar enbart fyra fastigheter.

Vi förespråkar i första hand att den breddning av sektionen, som ändå krävs, sker mot fastigheten 7:29 som har ett större avstånd mellan hus och gata (grus och gräsytor). Med hänvisning till texten i granskningshandlingen sidan 14, rubrik stenmurar, anser vi att befintlig mindre "stenmur" kan flyttas eller tas bort:

Det finns stenmurar i olika delar av området. Dessa utgör ej fornlämningar, och berörs därmed ej av Kulturmiljölagens skydd. Men murarna kan ändå vara av visst kulturhistoriskt intresse. Det är därför positivt om murar om möjligt kan bevaras. Men i samband med utbyggnad av området kommer vissa av murarna behöva tas bort, helt eller delvis, alternativt flyttas för att ge utrymme för gator m.m.

Förslaget har stämts av med fastighetsägaren 7:29.

I andra hand kan en mindre breddning ske mot fastigheten 7:105 men då planläggas som kvartersmark med avtal mellan väghållaren och fastighetsägaren. Detta bör gälla hela område C i förändringskarta 1. Dialog om detta har inletts mellan oss och Johan Andersson mfl på Växjö kommun. Vändplatsen mellan fastigheterna 7:105 och 7:108 behöver förlängas med ca 3 meter (se röd markering på karta nedan). Detta är föranlett av behovet att säkra in- och utfarten till 7:105 och till parkeringsyta. Dialog om detta har inletts mellan oss och Johan Andersson mfl på Växjö kommun"



Svar:

Ett avtal mellan Växjö kommun och fastighet 7:105 kommer att upprättas där Växjö kommun har möjlighet att utnyttja erforderlig mark på fastigheten för att kunna bygga vägkonstruktionen. Därmed kan vi minimera intrånget på berörd fastighet. Plankartan har ändrats med en utökad vändplats.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:101

Citat:

Angående gatukostandsutredningen har ni prutat ner till 131 000 kr. För grannar och bebyggelse man inte vill ha. Kommer ej betala någonting till detta vansinne. Vi vill inte ha något nytt Dalbostrand. Angående utredningen länsstyrelsen gör den fridlysta knäroten vill vi ha en kopia på detta. Lagen gäller väl även kommunen.

Svar:

Kommunen har rätt att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare för att anlägga eller förbättra gator och allmänna platser som tillgodoser ett visst områdes behov av allmänna platser. En förutsättning för uttag av gatukostnader är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, d.v.s. att kommunen kommer att svara för drift och underhåll genom finansiering via skattsedeln. Kommunledningsförvaltningen anser att gatukostnadsersättning i detta fall skall tas ut av fastighetsägarna i området.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:43

Citat:

"Godkänner inte vägsträckning på våran tomtmark"

Svar:

Utformning och placering av vägar är inget som behandlas i gatukostandsutredningen. Se samhällsbyggnadsförvaltningens svar i granskningsutlåtande för detaljplanen.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:52

Citat:

"Orimlig beräkningsmetod, för höga kostnader drabbar privata fastighetsägare medan vissa (Hagaviksvägen) inte drabbas alls."

Svar:

Kommunen har rätt att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare för att anlägga eller förbättra gator och allmänna platser, som tillgodoser ett visst områdes behov av allmänna platser. En förutsättning för uttag av gatukostnader är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, d.v.s. att kommunen kommer att svara för drift och underhåll genom finansiering via skattsedeln. Kommunledningsförvaltningen anser att gatukostnadsersättning i detta fall skall tas ut av fastighetsägarna i området.

Enligt plan- och bygglagen skall kostnaderna fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt, grund för fördelningen kan man exempelvis lägga antal byggrätter, tomtstorlek eller antal lägenheter. Förslag på kostnadsfördelningen har utförts av en opartisk konsult. Hagaviksvägen är en genomfartsväg mellan stadsdelar, därför skall den inte ingå i kostnadsunderlaget enligt PBL. Fastigheter med utfart ut mot Hagaviksvägen skall därför inte ingå i gatukostandsutredningen.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:52

Citat:

Enligt Växjö kommuns intentioner kommer den nuvarande infarten från Hagaviksväg till 7:52 att stängas. Denna infart är delvis ett servitut, utfärdad, 1998, avseende nyttjande av väg som tillhör 7:55. Kommunen avser nu att upphäva servitutet och därmed stänga denna infart till huset på 7:52. Som ersättning måste en ny infart till huset på 7:52 anläggas. Detta skulle kunna ske med utgångspunkt från västra gränslinjen-punkten mellan 7:52 och 7:55. Den nuvarande infarten till 7:52, som ej omfattas av servitutet, d.v.s avståndet från gränslinjen 7:55/7:52 och huset på 7:52 uppgår till ca 80 m. Det får därför anses skäligt att kräva ersättning för 80 m ny infart till huset på 7:52 enligt ovan.

Svar:

Utformning och placering av vägar är inget som behandlas i gatukostandsutredningen. Se samhällsbyggnadsförvaltningens svar i granskningsutlåtande för detaljplanen.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:55

Citat:

"Avstängningen av vägen till vår fastighet (byggnad) godkänner vi inte, Vi kräver kostnadskompensation för att vi inte kan ta oss till fastigheten (byggnaden) enligt planförslaget i detaljplanen." "Planförslaget är extremt otydligt, när det gäller gator i Hagavik. Det enda sättet att få en någorlunda bild av gatorna, är att gå in på nätet och bläddra i gatukostnadsutredningen till bilaga 5:4 anläggningar sid 55 (63). Jag vill ha svar på varför vägarna ska ändras och varför kostnaderna ska ligga på fastighetsägare vid befintliga vägar och varför fastighetsägare vid Hagaviksvägen inte ska vara med och betala. Är det kommunens godtyckliga bedömning som gäller.

Svar:

Gatukostandsutredningen skickades ut tillsammans med granskningsförslaget till detaljplanen till samtliga berörda fastighetsägare. I gatukostandsutredningen är gatusektionerna beskrivna.

Kommunen har rätt att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare för att anlägga eller förbättra gator och allmänna platser, som tillgodoser ett visst områdes behov av allmänna platser. En förutsättning för uttag av gatukostnader är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, d.v.s. att kommunen kommer att svara för drift och underhåll genom finansiering via skattsedeln.

Hagaviksvägen är en genomfartsväg mellan stadsdelar, därför skall den inte ingå i kostnadsunderlaget enligt PBL. Fastigheter med utfart ut mot Hagaviksvägen skall därför inte ingå i gatukostandsutredningen.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:31

Citat:

Motsäger på det bestämda att min privata tomtmark har stort allmänt intresse!"

Svar:

Synpunkten behandlas inte i gatukostandsutredningen, synpunkten har även inkommit till samrådet för detaljplanen, för kommentarer till synpunkten se Samhällsbyggnadsförvaltningens svar i granskningsutlåtandet för detaljplanen.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:34

Citat:

"I planförslaget är ett "U" inritat över vår tomt, avseende översvämningsskydd för den planerade vägen. Vi har planerat att placera ett garage+förråd på den delen av tomten och har därför lämnat den delen av marken orörd i väntan på detaljplanen. Detta blir då inte möjligt. Vi är öppna för en diskussion om placering och utformning

då mark och tomtförhållanden begränsar möjligheterna. I tidigare förslag har vägen längs med smalspåret för infart till fastigheterna 7:43, 7:38 och 7:42 dragits från den andra riktningen. Den lösningen gav mindre intrång på vår tomt, samt för 7:43. I planförslaget är 6 st tomter inritade som våra tänkta avstyckningar. De kommer dock att utformas något annorlunda, varför vi inte heller har behov av den inritade vägsträckningen. Därför är det bättre att dra vägen från den andra riktningen, dvs från öster.”

Svar:

Utformning och placering av vägar är inget som behandlas i gatukostandsutredningen. Kommentarer till synpunkterna se Samhällsbyggnadsförvaltningen svar i granskningsutlåtandet för detaljplanen.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:35 och 7:36

Citat:

“Skanska betalar stor del av den totala gatukostnadsersättningen men får ändå själv bygga lång del gata och VA på kvartersmark. Förutsätter att Växjö kommun tar kostnaden för utbyggnaden av VA i gata på våra fastigheter. Förutsätter även att dessa gator som ligger på kvartersmark får dagvatten från normalt flöde och översvämningsflöde släppas utan fördröjning till kommunalt ledningsnät. Att det får utföras på samma vis som om gatan vore en kommunal gata.”

Svar:

Kommunala huvudledningar skall läggas i lokalgatan på fastigheterna söder om smalspåret och att detta i så fall regleras i ett exploateringsavtal som ger kommunen rätt till servitut eller ledningsrätt för VA ledningarna. Anslutningspunkten till fastigheterna kommer att anslutas direkt mot den kommunala huvudledningen under förutsättning att fastighetsbildningen är lämplig. Anslutningsavgift enligt gällande taxa för respektive fastighet. Dagvattnet från gatan kommer att ledas ner i ledningsnätet som om det vore en kommunal gata. En fördröjning av vattnet behövs inte. Kommunen håller på med att göra om VA taxan. Det är fortfarande oklart om anläggningsavgift kommer att belasta en samfällad gata, däremot kommer en brukningsavgift vara aktuellt baserat på gatans yta.

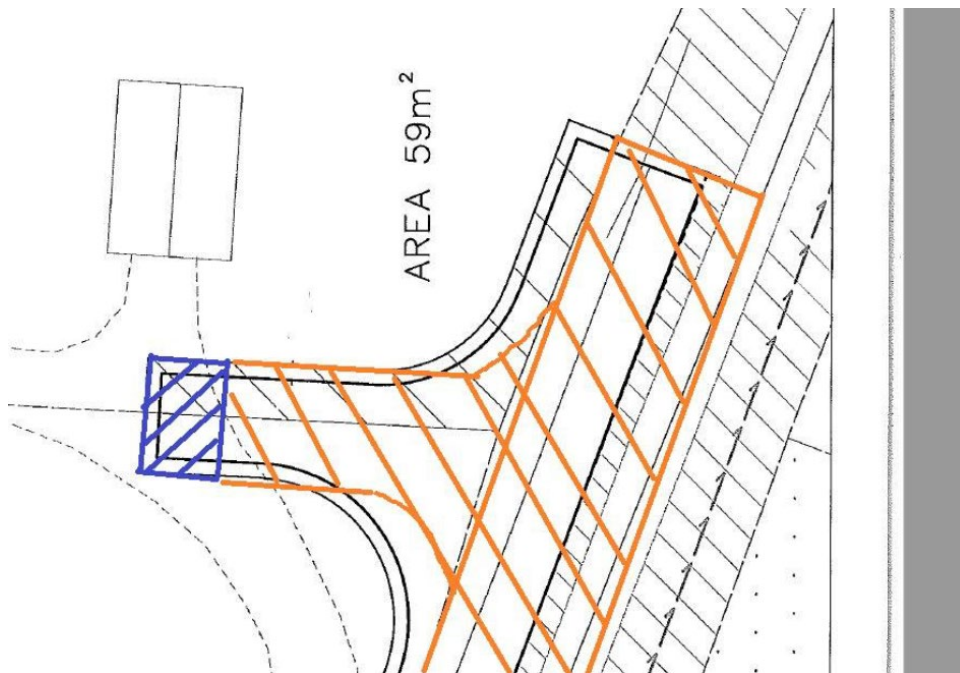
FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:42

Citat:

”Förändringen av vägdragningen är positiv. Jag uppfattar att handläggarna delvis tagit till sig tidigare insända synpunkter om ett så begränsat ingrepp i naturen som möjligt. Att dra ner vägens bredd till ca 4,5 meter är rimligt med tanke på den oerhört begränsade trafik som kommer att förekomma på denna återvändsgata. Enligt det förslag kommunen presenterat har jag vissa justeringar, se kartbild nedan.



Avsnittet som är blåmarkerat skall EJ tas i anspråk av kommunen. Anledningen är att allmän väg då skulle sluta i mitten av min garageuppfart. Att minska ytan för allmän väg med det blå avsnittet skulle innebära lägre kostnad för kommunen och mindre ingrepp på min tomt. Jag menar även att vägen bör dras något mer åt söder, se orange markering nedan. På så vis skulle ingreppet minska ytterligare, dessutom äger kommunen redan marken söder om min tomt. Denna dragning skulle även innebära att den stora rododendronplanteringen inte påverkas.”



”I samband med en översvämning för några år sedan tvingades jag att anlita Trädgårdstjänst i Växjö för att gräva ner en vägtrumma under vägen. Vägen var helt översvämmad och ej brukbar. Vägtrumman ligger inom det aktuella vägavsnittet och jag begär därför ersättning för kostnaderna. Fullständigt underlag för kostnaden finns hos mig.”

Svar:

Utformning och placering av vägar är inget som behandlas i gatukostandsutredningen. Kommentarer till synpunkterna se Samhällsbyggnadsförvaltningen svar i granskningsutlåtandet för detaljplanen.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:99

Citat:

”Detaljplanen norr om smalspåret är ändrad till bättre därför i stort sett okej. Dock enbart enfamiljvillor 1-1 ½ plan på ca. 150 m2 stora tomter 1000-1500 m2. Däremot



söder om smalspåret vill Ni bygga flerfamiljshus på 3-6 våningar vilket vi inte kan godkänna, däremot radhus på 2 våningar som smälter in med ursprunglig bebyggelse vilket man måste ta hänsyn till och det har Ni INTE gjort här. Brukar det inte göras så när det görs en ny detaljplan i befintligt område. På dalbostrand byggdes inga flerfamiljshus. Där tog ni tydligen hänsyn till tidigare bebyggelse (även om flera av husen där har byggts alldeles för moderna/stora). Gör även så här så att vi kan godkänna planen. Alla vi har pratat med som bor härute vill inte att det byggs flerfamiljshus här. Lyssna på oss som bor här redan och tänk om. Förstör inte vårt fina Hagavik för all framtid!! Ang. gatukostandsutredningen så behövs inte så bred väg söder om smalspåret, det räcker med 5,4 m även där. Då minskar vi gatukostnaden för alla fastighetsägare 87 000 kr är alldeles för mycket, hälften räcker. Därför kan vi inte godkänna gatukostandsutredningen.

Svar:

Kommunen har rätt att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare för att anlägga eller förbättra gator och allmänna platser, som tillgodoser ett visst områdes behov av allmänna platser. En förutsättning för uttag av gatukostnader är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, d.v.s. att kommunen kommer att svara för drift och underhåll genom finansiering via skattsedeln. Kommunledningsförvaltningen anser att gatukostnadsersättning i detta fall skall tas ut av fastighetsägarna i området.

Enligt plan- och bygglagen skall kostnaderna fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt, grund för fördelningen kan man exempelvis lägga antal byggrätter, tomtstorlek eller antal lägenheter. Förslag på kostnadsfördelningen har utförts av en opartisk konsult. Synpunkterna gällande gatornas utformning eller bebyggelsens storlek och våningshöjder behandlas inte i gatukostandsutredningen, Synpunkterna har även inkommit till granskning för detaljplanen, för kommentarer till synpunkterna se Stadsbyggnadskontorets svar i granskningsredogörelsen för detaljplanen.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:61

Citat:

Samfälligheterna ska fortsatt vara kvar inom "vår" gemensamma privata tomtmark i framtiden. Gatukostnaderna bör fördelas på nytillkomna tomter och inte belasta permanent boende. Växjö "grönaste stad" vart tog den vägen??? Glesa upp området mera med naturmark. Bevara det fina skogsområdet och lev upp till rubriken. Sex våningshus bör absolut inte finnas i hagaviksområdet. Varför kan man inte bygga mera småskaligt med max höjd på 2 våningar och därmed behålla områdets karaktär -Öppet landskap-. Varför inte bygga höghusen utmed Björnvägen."

Svar:

Synpunkterna gällande samfälligheten eller granskningsförslagets utformning av området eller bebyggelsens storlek och våningshöjder behandlas inte i



gatukostandsutredningen, Kommentarer till synpunkten se Samhällsbyggnadsförvaltningen svar i granskningsutlåtandet för detaljplanen. Kommunen har rätt att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare för att anlägga eller förbättra gator och allmänna platser, som tillgodoser ett visst områdes behov av allmänna platser. En förutsättning för uttag av gatukostnader är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, d.v.s. att kommunen kommer att svara för drift och underhåll genom finansiering via skattsedeln. Kommunledningsförvaltningen anser att gatukostnadsersättning i detta fall skall tas ut av fastighetsägarna i området. Enligt plan- och bygglagen skall kostnaderna fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt, grund för fördelningen kan man exempelvis lägga antal byggrätter, tomtstorlek eller antal lägenheter. Förslag på kostnadsfördelningen har utförts av en opartisk konsult.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:106

Citat:

"Vill åter framhålla att gatukostnader bör fördelas på nytillkomna tomter och INTE belasta nuvarande permanent boende."

Svar:

Kommunen har rätt att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare för att anlägga eller förbättra gator och allmänna platser, som tillgodoser ett visst områdes behov av allmänna platser. En förutsättning för uttag av gatukostnader är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, d.v.s. att kommunen kommer att svara för drift och underhåll genom finansiering via skattsedeln. Kommunledningsförvaltningen anser att gatukostnadsersättning i detta fall skall tas ut av fastighetsägarna i området. Enligt plan- och bygglagen skall kostnaderna fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt, grund för fördelningen kan man exempelvis lägga antal byggrätter, tomtstorlek eller antal lägenheter. Förslag på kostnadsfördelningen har utförts av en opartisk konsult.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:28

Citat:

"Vi anser att kostnaderna för nya vägar helt ska belasta de nya fastigheterna."

Svar:

Kommunen har rätt att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare för att anlägga eller förbättra gator och allmänna platser, som tillgodoser ett visst områdes behov av allmänna platser. En förutsättning för uttag av gatukostnader är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, d.v.s. att kommunen kommer att svara för drift och underhåll genom finansiering via skattsedeln. Kommunledningsförvaltningen anser att gatukostnadsersättning i detta fall skall tas ut av fastighetsägarna i området.

Enligt plan- och bygglagen skall kostnaderna fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt, grund för fördelningen kan man exempelvis lägga antal byggrätter, tomtstorlek eller antal lägenheter. Förslag på kostnadsfördelningen har utförts av en opartisk konsult.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:57

Citat:

”Vi motsätter oss en beläggning av väg till fastighet 7:57 då inget behov finns av detta utseende. Hårdgjorda ytor skulle medföra avrinning till vår fastighet som redan består av sankmark, samt förorening av sjön. Vad gäller gatukostnadsutredningen 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 undantagen gatukostnad. Som förtroendevalda borde ni lyssna på opinionen och inte belasta oss med sådana stora kostnader som rimligtvis skall ingå i kommunskatten. 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. Bestrider detta förslag med dessa synpunkter och föregående synpunkter.”

Svar:

Utformning av vägar behandlas i redogörelsen av detaljplanen och behandlas inte i gatukostandsutredningen.

Kommunen har rätt att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare för att anlägga eller förbättra gator och allmänna platser, som tillgodoser ett visst områdes behov av allmänna platser. En förutsättning för uttag av gatukostnader är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, d.v.s. att kommunen kommer att svara för drift och underhåll genom finansiering via skattsedeln. Kommunledningsförvaltningen anser att gatukostnadsersättning i detta fall skall tas ut av fastighetsägarna i området.

Enligt plan- och bygglagen skall kostnaderna fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt, grund för fördelningen kan man exempelvis lägga antal byggrätter, tomtstorlek eller antal lägenheter. Förslag på kostnadsfördelningen har utförts av en opartisk konsult.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:53

Citat:

”Vi anser alla som har del i de äldre samfälligheterna ska vara med och betala gatukostnad.”

Svar:



Samfällighetsföreningarna ingår i gatukostnadsutredningen utifrån PBL 6 kap 43 § 2 punkt där avgörande är om samfälligheten i väsentlig mån har tagits i anspråk för sitt ändamål och därefter sker en bedömning utifrån byggrätter för ingående fastigheter i samfälligheten. 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). Dessa små belopp har ej inkluderats i beräkningarna.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:45

Citat:

"Jag anser fortsatt att det inte är rimligt att fritidshusägare ska bekosta standardhöjning för permanentboende. Att höja vägstandard i samband med exploatering för åretruntboende bör ingå i kommunens åligganden i samband med detta."

Svar:

Kommunen har rätt att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare för att anlägga eller förbättra gator och allmänna platser, som tillgodoser ett visst områdes behov av allmänna platser. En förutsättning för uttag av gatukostnader är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, d.v.s. att kommunen kommer att svara för drift och underhåll genom finansiering via skattsedeln. Kommunledningsförvaltningen anser att gatukostnadsersättning i detta fall skall tas ut av fastighetsägarna i området.

Enligt plan- och bygglagen skall kostnaderna fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt, grund för fördelningen kan man exempelvis lägga antal byggrätter, tomtstorlek eller antal lägenheter. Förslag på kostnadsfördelningen har utförts av en opartisk konsult.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:98

Citat:

"Ang. gatukostnaden bör kommunen stå för den större delen av kostnaden. Vi övriga fastighetsägare bör betala en betydlig mindre summa, vad som har angivits i gatukostnadsutredning. Bredden på vägarna bör inte vara bredare än 6,0-7,0 meter."

Svar:

Kommunen har rätt att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare för att anlägga eller förbättra gator och allmänna platser, som tillgodoser ett visst områdes behov av allmänna platser. En förutsättning för uttag av gatukostnader är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, d.v.s. att kommunen kommer att svara för drift och underhåll genom finansiering via

skattsedeln. Kommunledningsförvaltningen anser att gatukostnadsersättning i detta fall skall tas ut av fastighetsägarna i området.

Enligt plan- och bygglagen skall kostnaderna fördelas mellan fastigheterna på ett skäligt och rättvist sätt, grund för fördelningen kan man exempelvis lägga antal byggrätter, tomtstorlek eller antal lägenheter. Förslag på kostnadsfördelningen har utförts av en opartisk konsult.

Kommunledningsförvaltningen anser att detta skett på ett skäligt och rättvist sätt.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:60

Hänvisar till tidigare skrivelser.

Citat: "Tycker att området ska bevaras i den mån det går. (norra delen) Att Hagaviksvägen görs om till kommunal väg kan väl vara bra och med det även kommunalt vatten och avlopp vilket vi vetat att kommunen haft i åtanke en längre tid i samband med utbyggnaden av södra delen. Vad gällande samfälligheten (I och J) på kartan S12, S13 och anslutande väg finner jag ingen anledning att väg och samfälligheter överförs till ÄRENDE Dnr PLAN.2015.657 2019-06-17 87 (104) kommunen utan det får vara som det är. Vägen har och kommer fungera även i fortsättningen som anslutning till berörda fastigheter (även nyproduktion). Tycker det är anmärkningsvärt att man gör om vägen i samband med allt annat och sedan lägger kostnaden på de som bor där. Vad gällande område (K) som skall överföras till kommunen från min mark kan jag bara tycka att det ett underpris av det yttersta som angivits i förslaget (1:- m2) nog måste värdet vara betydligt högre. Har som förslag att om ni tar min mark i anspråk för eran kommunala väg så kan vi ju kvitta det med mina tänkta kostnader för vatten och avlopp, kan tycka det är skäligt. Med 2018 års taxa 255.805 :- . För det är ju trots allt kommunen som vill ha en utbyggnad av området."

Svar:

Samfälligheterna som idag består av naturmark justeras till användningen friluftssändamål, förutom de ytor som kommer att bli kommunala gator, vilket innebär att dessa markytor fortsatt kan skötas och ägas av samfälligheten så som idag. Frågan om att vägen mellan Växjö 7:56 och 7:57, som idag är del i samfällighet, ska bevaras som samfällad grusväg och därmed inte bli kommunal gata med kommunal standard, har stämts av med byggnadsnämndens presidium. Byggnadsnämndens presidium meddelar att vägen ska vara kommunal precis som övriga vägar i området kommer att bli efter planläggningen. Värdering av mark hanteras ej i detaljplanen. Den värdering som är utförd är gjord utav en oberoende konsult/värderingsman och har använts till att fastställa gatukostnadsersättningen. I övrigt har ingen värdering av mark gjorts i samband med framtagandet av detaljplanen. När inlösen av allmän plats sker efter att en detaljplan antagits görs en värdering av antingen Lantmäteriet eller oberoende värderingsman, eller kan parterna komma överens om ersättning.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:56

Citat:

Först och främst vill vi fortsatt att nyexploateringen i området skall bekosta majoriteten av vägarna i området. Det är helt orimligt att människor som bott i sina hus i årtionden skall behöva betala för att överhuvudtaget kunna bo kvar. En reducerad avgift för gamla/befintliga fastigheter måste till, medan nytillkomna/framtida fastigheter måste ta ett större ekonomiskt ansvar. Det är ett systemfel om inte en sådan differentiering går att göra. Lagen kan knappast vara skriver för att ge detta utfall.

Flertalet fastigheter kring Knutstorp, de med direkt utfart på Hagaviksvägen, blir undantagna avgift i förslaget. Det skapar en väldigt underlig och orättvis fördelning. De flesta av dessa fastigheter är även delägare i de samfälligheter som finns i området, s:11-14. Skall man följa PBL 6 kap §43 så skall även de vara med och betala då samfällad mark också skall hanteras i en process som denna. Dessa fastigheter måste ju nyttja de nya vägarna för att överhuvudtaget kunna ta sig till samfälligheterna. Vi ser positivt på att man i den reviderade utredningen minskat på vägsektionerna, men "vår väg" är fortsatt omöjlig att bygga om till en 5,4 m bred gata. Har någon ens varit ute på plats och sett hur det ser ut? Ambitionsnivån måste minska en del här och antagligen på flera andra sträckor på norra sidan smalspåret. Att planera nya vägar får inte vara en skrivbordsprodukt.

Vidare tycker vi att det är underligt att vi som finns i "fördelningsgrund 1", i den reviderade utredningen, får betala en procentuellt större bit av kakan trots att kostnaderna gått ner i sin helhet. Den totala kostnaden är nu 26.6 MSEK mot tidigare 34.0 MSEK. Den nya totalkostnaden är alltså 78.2% av den ursprungliga. Då tycker vi att det vore rimligt att kostnaderna för oss med "fördelningsgrund 1", minskar i samma storleksordning, dvs. a) 78200 b) 117300 c) 156400. Särskilt med tanke på att det har tillkommit flera fastigheter, inte tvärt om. Nu är det istället "fördelningsgrund 2" som gynnas med en total kostnad som ligger på 76.9% av det ursprungliga förslaget. Synnerligen anmärkningsvärt.

Det har skett en fastighetsreglering mellan 7:53 och 7:112 (våren 2019), som ändrat fastighetsstorlekarna och därmed också kategori på fördelningsgrunden för 7:53 (nu fördelningsgrund 1c), dvs. det krävs en omräkning av kostnadsfördelningen.

I övrigt tycker vi att det är olustigt att Växjö kommun inte har en policy eller egna riktlinjer för hur gatukostnader skall tas ut, både när det gäller beräkning och hur de skall fördelas. Nu låter man en extern konsult göra ett förslag helt utan premisser och kopplingar till verkligheten. Man är nöjd bara förslaget följer lagen. Att detta sedan får orimliga konsekvenser för de som bott i ett område i många år spelar därmed ingen roll.

För att jämföra så letade vi upp Härryda kommun, som också tar ut gatukostnader (<https://www.harryda.se/trafikvagarochresor/gatorochvagar/vemansvararforvagn/gatukostnad>), och där kan man läsa sig till en ganska tydlig policy. Här är några vettiga punkter från sidan:

Vid fördelning av kostnaderna SKA hänsyn tas till fastighetens nytta av anläggningarna

De tillämpar principen att nya byggrätter får en större andel av kostnaderna än den befintliga bebyggelsen

Berörda fastighetsägare får tillfälle till samråd med kommunen om förslaget.

Samrådet ska syfta till ett UTBYTTE av information av synpunkter.

Vi är ganska säkra på att om Tyrens hade fått direktiv som ovan hade förslaget sett annorlunda ut- Kanske mer komplicerat men rättvist.

Till sist vill vi påtala att det framgår väldigt tydligt att kommunen inte är intresserad av ett samråd i egentlig mening. Till 95% av de synpunkter som kommit in och redovisats i granskningshandlingarna så har kommunen lämnat ett patetiskt standardsvar. Som det ser ut så är de flesta som lämnat synpunkter rörande överens om att kostnaderna är för höga för de fastighetsägare som bor i området idag och ingen vill betala för att andra skall få möjlighet att bygga och bo i området. Hur bemöts då dessa kommentarer? Jo med att "Kommunen har rätt att ta ut....", inte genom att föra ett logiskt resonemang. Kommunen saknar med all tydlighet en policy grundad i de faktiska förhållandena och kan därmed inte stå för konsekvenserna som utredningen pekar på.

Svar:

Förslag på kostnadsfördelningen har utförts av en opartisk konsult.

Samfällighetsföreningarna ingår i gatukostnadsutredningen utifrån PBL 6 kap 43 § 2 punkt där avgörande är om samfälligheten i väsentlig mån har tagits i anspråk för sitt ändamål och därefter sker en bedömning utifrån byggrätter för ingående fastigheter i samfälligheten. 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). Dessa små belopp har ej inkluderats i beräkningarna.

En helt ny gatukostnadsutredning är framtagen med en ny kostnadskalkyl och en ny kostnadsfördelning.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:48

Citat:

"Jag tycker inte att vi som inte vill ha någon utbyggnad av Hagavik ska behöva stå för kostnaderna för nya gator, asfaltering och belysning i hela denna ombyggnation som ni föreslår. Låt kostnaden så ifall ligga på dem som bygger nytt eller på alla skattebetalare i kommunen. "

Svar:

Kommunen har rätt att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare för att anlägga eller förbättra gator och allmänna platser, som tillgodoser ett visst områdes behov av allmänna platser. En förutsättning för uttag av gatukostnader är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, d.v.s. att kommunen kommer att svara för drift och underhåll genom finansiering via skattsedeln. Kommunledningsförvaltningen anser att gatukostnadsersättning i detta fall skall tas ut av fastighetsägarna i området.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:33

Citat:

”Med tanke på de höga kostnaderna för gatukostnaderna för varje enskild fritidshusägare, är det inget förslag som vi kan godkänna, då det inkräktar för mycket på varje enskild fritidshusägares privata mark. Vägbygge skulle dessutom skada naturen i området. Vi åker ju till landet på semestern för att komma bort från stan o bort från folk, för att kunna tillbringa tid i ett vackert naturskönt område. Det är uppenbart att detta inte är hållbart i längden att bygga permanentboende mitt i ett unikt o naturskönt fritidshusområde.”

Svar:

Kommunen har rätt att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare för att anlägga eller förbättra gator och allmänna platser, som tillgodoser ett visst områdes behov av allmänna platser. En förutsättning för uttag av gatukostnader är att kommunen är huvudman för de allmänna platserna, d.v.s. att kommunen kommer att svara för drift och underhåll genom finansiering via skattsedeln. Kommunledningsförvaltningen anser att gatukostnadsersättning i detta fall skall tas ut av fastighetsägarna i området.

Gatukostandsutredningen behandlar inte synpunkter om det är lämpligt att bygga permanentboende i området. Kommentrar till synpunkten se Samhällsbyggnadsförvaltningen svar i granskningsutlåtandet för detaljplanen.

