

Byggnadsnämnden

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

VÄXJÖ 6:50, Norremark i Växjö kommun

Detaljplan för bostäder. Hagavik

Förslag till beslut från stadsbyggnadskontoret

- * Detaljplanen ställs ut för granskning enligt 5 kap. 18 § PBL.
- * Enligt upprättad behovsbedömning och planhandlingar bedöms detaljplanens genomförande ej medföra betydande miljöpåverkan.

Bakgrund

Syftet med planläggningen är att omvandla området Hagavik från ett fritidshusområde till ett område för permanentbostäder med olika typer av bostäder och bebyggelsestruktur. Syftet är även att förbättra miljö- och resurshushållningen genom att inrymma Hagavik i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Detaljplan för *VÄXJÖ 6:50 m.fl. (Hagavik etapp 2)* har under tiden 2017-11-27 t.o.m. 2018-01-15 enligt 5 kap PBL varit utsänt till sakägare samt statliga och kommunala förvaltningar för granskning.

Under samma tid har handlingarna också funnits tillgängliga på stadsbyggnadskontoret, i kommunens Kontaktcenter samt på Växjö kommuns webbsida.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

SAMMANFATTNING

Samrådsredogörelsen innehåller en sammanställning av de skriftliga synpunkter som har kommit in under samrådet samt en redovisning av kommunens ställningstaganden och förslag med anledning av synpunkterna. Varje inkommet yttrande finns redovisat i sin helhet. Efter respektive yttrande finns ett textstycke benämnt ”kommentar”, där kommunen bemöter och gör ställningstaganden utifrån yttrandet.

Efter samrådet har nya utredningar, justeringar, tillägg och förtydliganden gjorts i planhandlingarna.

Nedan följer en sammanställning av de något mer betydande och märkbara ändringar som gjorts efter samrådet. Utöver dessa ändringar har diverse mindre korrigeringar och rättelser gjorts i planhandlingarna.

- Planbestämmelser har kompletterats utifrån uppdaterad bullerberäkning

- Ytterligare mark för park/lek har planerats in i området
- En översyn av strandskyddet i området har gjorts. Därefter har strandskyddets utbredning justerats samt förtydligande gjorts avseende särskilda skäl för upphävande av strandskydd.
- Plankartan förtydligas med administrativ gräns avseende upphävande av strandskydd. Plankartan kompletteras även med förtydligad mindre kartbild som visar föreslagna områden med upphävt strandskydd respektive områden där strandskyddets bestämmelser fortsatt gäller.
- Naturmark har utökats jämfört med samrådsförslaget. Bl.a. i områdets västligaste del och vid Annevik.
- En översyn av gatustruktur och gatubredder har gjorts. Vissa gator har tagits bort, andra har tillkommit eller flyttats. Utgångspunkten är att alla befintliga bostadsfastigheter ska nås med allmän gata. Bredderna på gatusektioner utgår från en princip om 5,4 meters gatubredd i norr och 8,4 meters bredd (5,4 m körbana och 3 m gång-/cykelbana) i de södra delarna. Hagaviksvägen utgår från sektionsbredd på 9,75 m (6,75 m körbana och 3 m gång-/cykelbana).
- Befintliga samfällda markområden för båtplatser mm har planlagts som friluftssändamål med fortsatt privat ägande och skötsel
- För att uppfylla regler om skyddsavstånd från riksväg 23 har bostadsmark närmast riksvägen i sydöstra delen av planområdet kompletterats med prickmark och korsmark som innebär att inga nya byggnader respektive endast komplementbyggnader får uppföras på denna mark.
- Områdets sydvästra del kompletteras med bestämmelse som även medger vårdverksamhet.
- Kvarteret längst ned i söder kompletteras med bestämmelse som även möjliggör skolverksamhet.
- I plankartan säkerställs e-område för framtida transformatorstation i hörnet av naturen i söder.
- Kvarteret söder om Annevik kompletteras med bestämmelse som möjliggör gruppboende, vårdboende och motsvarande bostadsformer som t.ex. kan knytas till Anneviks verksamhet.
- Plankartan och planbeskrivningen förtydligas, för de områden där omgivningsbullret riskerar att överstiga riktvärdena, med att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot den ljuddämpade sidan och att uteplatser ska placeras på bostadens ljuddämpade sida.
- Bestämmelsen om sammanlagd byggnadsarea (BYA) justeras från 25% till 20% i norra delarna, vilket är samma procentsats som gäller för det intilliggande området Dalbostrand.
- Hagaviksvägen justeras i bredd och läge, bl.a med hänsyn till befintlig björkallé.
- Bestämmelsen ”f₂” avseende anpassning till buller läggs in i plankartan på de södra kvarter som kan beröras av verksamhetsbuller kring eller över riktvärdet

- Bostadsmark som gränsar mot naturmark prickmarkeras 4 meter närmast naturen. Anledningen är att ytterligare förhindra att bostadstomter släntar ut i naturmark, t.ex. på grund av uppfyllnad och grundläggning.
- Illustrationskartor, gatusektionstyper mm har uppdaterats
- Tidigare bestämmelsen om bostadshusets placering 8 m från gata och justeras till minst 4 meter från gata och fastighetsgränser.
- Kommunen har beslutat att använda sig av så kallat lågtrycksavlopp i stora delar av området, vilket innebär att ledningar inte behöver grävas ned lika djupt som vid vanligt traditionellt avloppssystem. Planbeskrivningen uppdateras om lågtrycksavlopp.
- Planbeskrivningen kompletteras med ett förtydligande om att eventuell nivåutjämning på nya tomter ska hanteras på kvartersmark och inte inom allmän platsmark.
- I planbeskrivningen upplyses om att fjärrvärme kommer att erbjudas i området.
- I planbeskrivningen upplyses om att det kommer att behövas en ny optonod i området för att bygga ut fibernät.
- I planbeskrivningen förtydligas att hela Växjö ga:12 avses upphävas så att kommunen får formellt ansvar för hela vägen.
- Planbeskrivningen kompletteras med textavsnitt utifrån nya och uppdaterade utredningar, beräkningar och inventeringar
- Den tidigare bestämmelsen om förbud mot källare tas bort. Men om källare anläggs kan det i vissa fall bli nödvändigt att behöva pumpa spillvattnet från källaren.
- För att hantera extrema störtregn och minimera risk för översvämning placeras s.k. "u-områden" på ett par ställen i plankartan intill fastighetsgränsen på fastigheterna Växjö 7:34 och Växjö 7:118. U-områdena reserverar mark för att kunna bilda rättighet att nyttja marken för allmänna ledningar som kan leda bort regn- och smältvatten till sjön.

- Uppdaterad bullerberäkning för trafik på Hagaviksvägen, Björnvägen och riksväg 23 har arbetats fram utifrån nya riktvärden.
- Uppdaterad bullerberäkning för verksamhetsbuller från Schenker har arbetats fram utifrån gällande riktvärden samt verksamhetens aktuella omfattning och innehåll.
- Inventering av fåglar i området har genomförts av konsult.
- Särskild inventering av växten Knärot har genomförts av konsult.
- Inventering av fladdermöss i och kring området har genomförts av konsult.
- Inventering av alléer har genomförts i området av kommunekologen.
- Detaljplanen har en egen sida på Växjö kommuns hemsida; www.vaxjo.se/detaljplaner/hagavik-etapp2 Där läggs inventeringar och utredningar upp digitalt för den som vill läsa mer. På hemsidan finns även övriga tidigare och nya upprättade planhandlingar.

Inkomna yttranden utan synpunkter

Fastighetsägare Växjö 7:47
Fastighetsägare Växjö 7:98
Fastighetsägare Gårdsby-Tofta Ga:6
Fastighetsägare Jaguaren 8
Polismyndigheten Växjö
Fastighetsägare Växjö 7:33
Fastighetsägare Växjö 7:97
Fastighetsägare Nyponet 2
Fastighetsägare Växjö 7:53, 7:112
Fastighetsägare Odonet 3
Fastighetsägare Växjö 7:55
Fastighetsägare Växjö 7:108
Fastighetsägare Växjö 7:40

Inkomna yttranden med synpunkter

Telia Sonera Skanova access AB
Fastighetsägare Rönnbäret 2
Växjö Energi AB
Fastighetsägare Växjö 7:105
Fastighetsägare Växjö 7:29
Fastighetsägare Växjö 7:28
Fastighetsägare Växjö 7:95
Fastighetsägare Pantern 1
Omsorgsnämnden
Fastighetsägare Växjö 7:99
Fastighetsägare Växjö 7:115
Fastighetsägare Växjö 7:116
Fastighetsägare Växjö 7:116
Fastighetsägare Växjö 7:101
Fastighetsägare Växjö 7:65
Hagaviks vägsamfällighet
Fastighetsägare Växjö 7:34
Fastighetsägare Växjö 7:52
Fastighetsägare Växjö 7:42
Fastighetsägare Växjö 7:56
Fastighetsägare Växjö 7:48
Fastighetsägare Växjö 7:28
Fastighetsägare Växjö 7:57
Kommunstyrelsens arbetsutskott
Trafikverket
Villaägarna Kronoberg
Fastighetsägare Nyponet 1 och Rönnbäret 4 + Lista (25 personer)
Fastighetsägare Växjö 7:46
Fastighetsägare Växjö 7:38
Fastighetsägare Växjö 7:45
Värends Räddningstjänst

Kultur- och fritidsnämnden
Skanska Mark och exploatering bygg AB
Arrendator Växjö 7:94
Fastighetsägare Växjö 7:52
Fastighetsägare Växjö 7:45
Fastighetsägare Växjö 7:45
Tekniska nämnden arbetsutskott
Fastighetsägare Växjö 7:27, 7:32, 7:94
Fastighetsägare Växjö 7:62
Fastighetsägare Växjö 7:59
Fastighetsägare Växjö 7:50
Fastighetsägare Växjö 7:106
Fastighetsägare Växjö 7:61
Fastighetsägare Växjö 7:48
Fastighetsägare Växjö 7:49
Fastighetsägare Växjö 7:60
Fastighetsägare Odonet 7
Fastighetsägare Växjö 7:109
Kommunala Lantmäterimyndigheten
Länsstyrelsen i Kronobergs län
Miljö- och hälsoskyddsnämnden

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR ANGÅENDE KARAKTÄR, BYGGRÄTT OCH VÅNINGANTAL

Från olika fastighetsägare inkom under samrådet synpunkter på att föreslagen detaljplan kommer att innebära för mycket bebyggelse, för stora byggnader och tillåta för många våningar. Bl.a. anges att befintlig karaktär i området kommer att försvinna.

Innan stadsbyggnadskontoret fick i uppdrag att arbeta fram en detaljplan hade kommunledningsförvaltningen arbetat fram ett så kallat planprogram för hela Hagavik. Planprogrammet som antogs politiskt av kommunstyrelsen 2009 ligger till grund för hur den nu aktuella detaljplanen ska utvecklas. I planprogrammet har ställningstaganden gjorts efter att bl.a. motstående intressen har vägts mot varandra. Därmed har kommunens ståndpunkt i flertalet frågor redan i planprogrammet utretts och slagits fast. Detta gäller exempelvis ställningstagande kring bebyggelsens utbredning, täthet och volymer.

Slutsatsen av planprogrammets innehåll innebär en förändring av Hagavik. Planprogrammet anger bl.a. att vissa områden som idag består av natur föreslås bebyggas. Planprogrammet anger även att högre och tätare bostadsbebyggelse ska tillkomma framförallt söder om smalspåret, men även i vissa delar norr om smalspåret. Syftet med planläggningen av Hagavik är därmed inte att bevara befintlig karaktär.

Detaljplanens bestämmelser avseende byggrätter och våningsantal har efter samrådet stämts av politiskt i byggnadsnämnden för att klargöra om kommunen fortsatt står fast vid tidigare beslutade ställningstaganden. Byggnadsnämndens besked i frågan är att hålla fast vid de i samrådet

föreslagna byggrätterna och våningsantalen. Men vissa justeringar görs i plankartan efter samrådet avseende bebyggelseutbredning och byggrätter. Mer naturmark införs i området, bl.a. i västra delarna. Byggrätten för villatomter i området justeras ned från 25% till 20 % av fastighetsarean, för att bibehålla och skapa förutsättningar för ”lummiga” bostadsfastigheter.

SAMMANFATTANDE KOMMENTAR ANGÅENDE GATUUTFORMNING OCH GATUSTRUKTUR

Från olika fastighetsägare inkom under samrådet synpunkter på föreslagna gatusektioner. Sektionerna ansågs vara för breda. Områdets gatusektioner har därför lyfts med kommunens trafikansvariga för ny diskussion och beslut. Kommunens egna krav och riktlinjer kring gator för att uppnå kommunal standard och god skötsel och säkerhet begränsar hur mycket sektionernas bredder kan minskas ned. Det ska poängteras att detaljplanen lägger ut områden för gatumark/gatufastigheter, men det behöver inte nödvändigtvis innebära att all planlagd gatumark måste hårdgöras. Detaljplanen detaljstyr egentligen inte hur gaturummen disponeras (trottoar, parkering, körbana m.m.). Principerna för gatusektioner är därmed i första hand till för att illustrera hur kommunens tekniska förvaltning avser projektera gatorna i området. Efter samrådet görs dock justeringar i detaljplanen avseende gatornas utformning. Antalet sektionstyper minskas ned. I södra delen av planområdet, där lite högre och blandad bebyggelse medges, föreslås gatusektionen företrädesvis vara sammanlagt 8,4 meter (inrymmandes körbana och gång-/cykelbana). På gatusektioner norr om smalspåret är huvudprincipen gatusektioner med sammanlagt 5,4 meters bredd. Efter samrådet justeras även gatustrukturen i området. Vissa gator tas bort, andra gator justeras i sina lägen. Det har även tillkommit ett par gatusträckningar. Bl.a. blir det färre gator som placeras parallellt med smalspåret än vad som föreslogs i samrådet. En tydlig ståndpunkt från trafikansvariga på kommunen har varit att begränsa antalet överfarter över smalspåret. Med nuvarande justerade förslag kommer det att bli fyra gatupassager över smalspåret.

SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER UNDER SAMRÅDET

TELIA SONERA

Citat:

”Skanova har markförlagda kabelanläggningar inom detaljplaneområdet, se bifogad karta.

Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för

att möjliggöra exploatering förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta <https://www.ledningskollen.se>

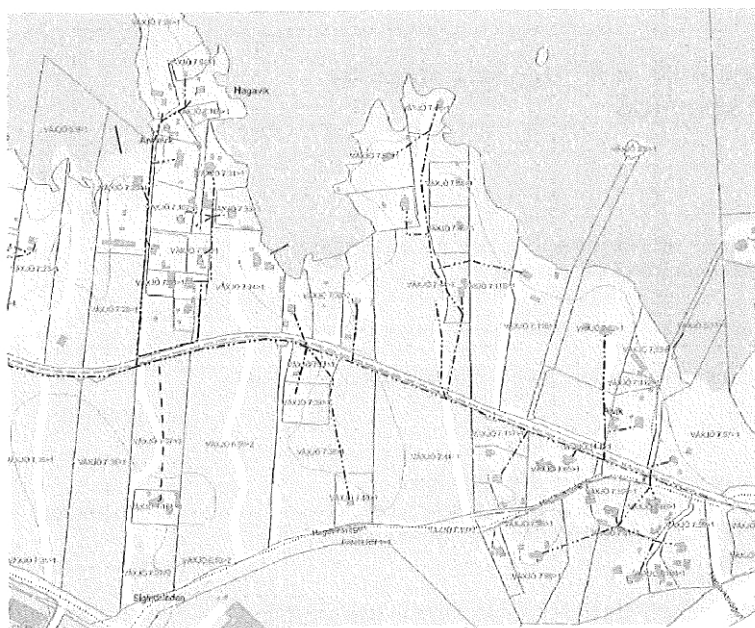
Kabelanvisning beställs via <https://www.ledningskollen.se>

För ledningssamordning kontakta Skanovas Nätförvaltning för det aktuella området på tfn (vxl): 08-604 04 90.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Troligtvis kan flera ledningar behöva flyttas och istället placeras i gatumark i samband med planens genomförande. Eventuella flyttningar av ledning hanteras mellan berörda fastighetsägare och ledningshavare när/om det blir aktuellt.

I planbeskrivningen förtydligas att så långt som möjligt behålla befintliga kabelanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.



FASTIGHETSÄGARE RÖNNBÄRET 2

Citat:

”Det bör absolut inte uppföras 4- eller 6-våningshus i området. Den lantliga miljön måste bevaras. Tomten som gränsar till oss får inte bebyggas med högre hus än enplanshus. Ej heller markhöjningar som våra grannar har gjort, det ser inte klokt ut. Bevara så mycket som möjligt som naturmark. Skövla inte skogen som gjorts på Dalbostrand.

Gör strängare och sakligare bedömningar av de bygglov som beviljas.

Den ursprungliga karaktären som förstörts på Dalbostrand får inte förstöras på Hagavik. Det sker om höga flerbostadshus byggs, vi ser det som ovillkorat att det naturområde som planeras söder om oss bevaras.

Dagvattnet bör åtgärdas. Vår granhäck står i klarvatten och vatten tränger in på tomten.

Vi vill köpa prickad mark mellan oss och Åkerbäret.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Efter samrådet har frågan om byggnadshöjder stämts av politiskt med byggnadsnämnden. Byggnadsnämndens besked är att föreslagna våningsantal ska stå fast. Se även inledande generell kommentar angående karaktär, byggrätt och våningsantal.

Mark som planläggs som natur avses bevaras som natur. Dock kan åtgärder för förbättrad dagvattenhantering och minskad översvämningsrisk bli aktuellt. Men detaljplanen reglerar ej detaljer kring naturmarkens skötsel och utformning.

Marken mellan Rönnbäret 2 och Åkerbäret 2 ingår ej i aktuellt planområde, utan ingår i detaljplanen för Dalbostrand. Denna mark får ej bebyggas och skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar enligt gällande detaljplanen för Dalbostrand. Markköp utanför planområdet hanteras ej i denna detaljplan. För frågor om markförvärv, kontakta kommunens mark- och exploateringsavdelning.

VEAB

Citat:

”Elnät:

Med synpunkter enl kommentar:

Veab elnät vill ha ett avsatt e-område enligt bifogad karta för framtida transformatorstation.

Befintliga ledningar i området ska tryggas med servitut. Eventuella nya ledningar ska i första hand tryggas med servitut.

Kraft och Värme:

Med synpunkter enl kommentar:

Fjärrvärme kommer att erbjudas i området.

Wexnet:

Med synpunkter enl kommentar:

Kommer att behövas en ny opto-nod i området.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

I plankartan säkerställs e-område för framtida transformatorstation.

Detaljplanen styr ej servitut. Servitutsbildning för gamla och nya ledningar hanteras i lantmäteriförrättning. Troligtvis kan flera ledningar behöva flyttas och istället placeras i gatumark i samband med planens genomförande. Eventuella flyttningar av ledning hanteras mellan berörda fastighetsägare och ledningshavare när/om det blir aktuellt.

I planbeskrivningen upplyses om att fjärrvärme kommer att erbjudas i området.

I planbeskrivningen upplyses om att det kommer att behövas en ny opto-nod i området för att bygga ut fibernät.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:105

Citat:

”Detaljplanen har i stort sett utgått ifrån de utvecklingsprinciper som anges i

planprogrammet för Hagavik. Särskilt uppskattat är ambitionen att möjliggöra en karaktär av "hus i natur".

Principerna för området norr om smalspåret och dess östra del med gles bebyggelse, stora tomter, träfasader, byggnadsarea m.m. är bra.

Området söder om smalspåret bör ha en tillåten våningshöjd på maximalt 3 våningar, dels för att möjliggöra en karaktär av "hus i natur", dels för att på ett tydligare sätt knyta samman områdets prägel med omgivande områden i Sandsbro, Dalbostrand, Evedal och Östra Lugnet. Bebyggelse i sex våningar bör överhuvudtaget inte finnas inom etapp 2. Däremot finns utrymme för högre bebyggelse i etapp 3 enligt planprogrammet (fastigheten Växjö 7: 10 m.fl. på asfaltsupplaget mellan Hagavik och Östra Lugnet i nordöstra delen av Växjö).

Som en direkt anslutning till naturstråket längs med Björnvägen känns det självklart med ett naturstråk även utmed västra delen av Hagaviksvägen (området som planeras för 6-våningshus).

I områdets västra del bör skogshöjden kring vilket det planeras byggnader anges som prickad mark (mark som ej får bebyggas).

*Föreslagen utformning av naturmark är positiv. Däremot är platsen där vägen ut mot Wrangels udde passerar intill vattenkanten inte en lämplig plats att anlägga båtbygga för mindre båtar. Området är kraftigt begränsat med enbart ett par meters kant mot vattnet dessutom är det grunt och stenrikt. Beteckning på plankarta bör därför enbart vara **W**.*

Om det finns behov av båtbygga för mindre båtar är en mer lämplig plats i naturområdet mellan Annevik och Dalbostrand. Dock är det grunt och stenrikt även på denna plats.

På detaljplanen för Växjö 7:8 m.fl, (Dalbostrand) på Norremark, Växjö kommun 0780K-P12/6 har smalspåret beteckning GCMVÄG (numera GCväg). Gång- och cykeltväg bör även gälla på plankartan för detaljplanen för Hagavik etapp 2. I Friluftsprogram för Växjö kommun (godkänt i kommunstyrelsen 2017-08-16) anges smalspåret som gång- och cykelled.

Övergripande cykelled för Växjö stad som löper i den västra delen av planområdet (100 meters väg) bör bibehållas i så stor utsträckning som möjligt, dvs från nuvarande punkt vid Björnvägen vidare norrut på befintlig grusväg fram till smalspåret.

Planbestämmelser med storlek för byggrätt bör även framgå för området för teknisk anläggning E norr om smalspåret. Området för teknisk anläggning bör även ha egenskap fl. Med tanke på närheten till vatten bör ytan inte vara hårdgjord. Utformningen av grönytor och grusade gångar kring den tekniska anläggningen vid sjökanten på Dalbostrand är ett bra exempel på utformning av teknisk yta.

Enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 rekommenderas ett skyddsavstånd på 50 meter mellan pumpstation för VA och plats där människor stadigvarande vistas (tolkas som husbyggnad på fastighet). Om pumpstationen placeras närmare än 50 meter behöver åtgärder vidtas för förhindrande av lukt och eventuell smittspridning. En överenskommelse kan träffas mellan berörda fastighetsägare

och kommunen som innebär att pumpstationen förses med den extra utrustning som krävs för att ta bort störande lukt (luktreducerande åtgärder) och buller utanför pumpstationen vid normal drift.

Planprogrammets ambition med "hus i natur" bör även gälla för föreslagen utformning av gator. Generellt bör antal sektionstyper minskas för att området ska få en tydligare identitet.

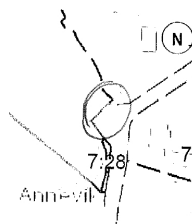
För de mindre vägarna norr om smalspåret bör gatusektion typ F användas (se kartbilaga). Denna sektion har använts och byggts ut i området för Dalbostrand (enligt detaljplanen för Växjö 7:8 m.fl. (Dalbostrand) på Norremark, Växjö kommun 0780K-P12/6). Sektionen bör vara mellan 4,2 - 5,5 meter beroende på natur och befintliga begränsningar.

Sektion B bör utgå och ersättas med sektion C förutom den södra delen som får sektion A och som ansluter till det västra bostadsområdet (se kartbilaga).

Ur miljösynpunkt är det ytterst olämpligt att anlägga en hårdgjord yta nära Helgasjöns vatten. Därför bör så få åtgärder som möjligt genomföras för den sista delen av vägen ut mot Wrangels udde. Önskemålet är att denna del förblir grusväg.

I nedanstående bild beskrivs de områden som ska bli allmän gata intill Wangels udde och i området som är inringat föreslås gatan gå ut mot sjön och utgöra en möjlig vändplats. Den del som går ut i sjön ligger i dag betydligt lägre än befintlig väg. Området ligger ca 30 cm över vattenytan vid högvatten. Området avgränsas mot sjön även enkel "stenmur". För att anlägga en gata krävs att området får en rejäl mur eller kaj mot sjön och höjs för att komma i rätt nivå med befintlig väg.

En till synes dyr lösning och omfattande ingrepp så nära Helgasjöns vatten. Det är betydligt enklare att göra en vändplats vid slutet av vägen intill området där teknisk anläggning planeras.



I samband med utförande av anläggningsarbeten av vägar och VA m.m. måste planering göras så att fordon kan komma fram till befintliga enskilda avloppstankar för tömning.

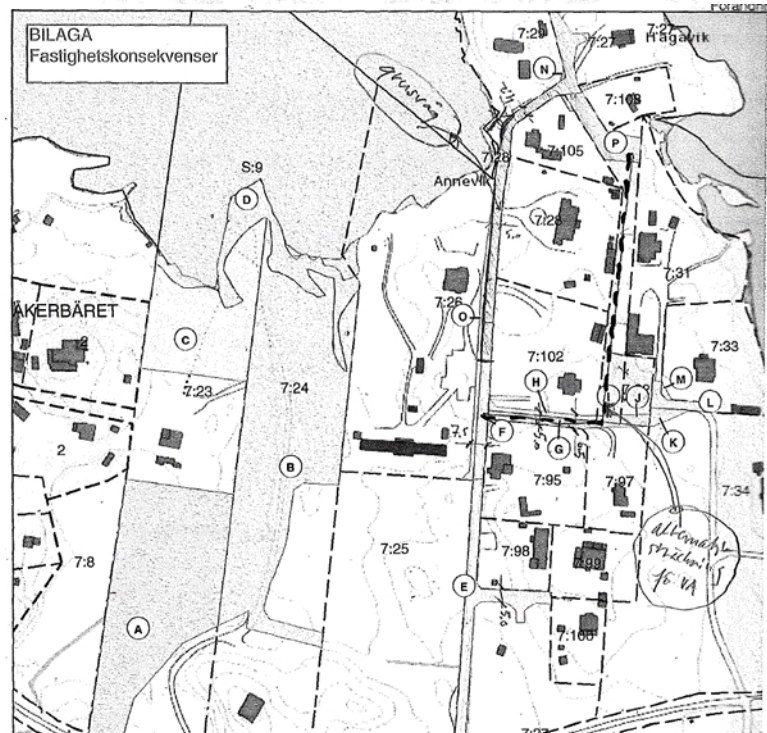
Gatukostnadsutredning

Med föreslagna åtgärder kring gator och andra åtgärder som anpassar sig till ambition med "hus i natur" kommer kostnaderna för anläggande av gator att minska i förhållande till gatukostnadsutredningen. Dessutom kan detta resultera i mindre ersättnings- och lantmäterikostnader.

I det område där det föreslagits en gata jämte smalspåret bör ytterligare en sektion redovisas där smalspåret ingår.

Övrigt

Detaljplanen eller någon av dess bilagor bör kompletteras med information om principer för framtida inlösen av enskilda vatten- och avloppsanläggningar. I lag om allmänna vattentjänster §40 framgår följande, vilket även Växjö kommun redovisade i utsänt PM 2013-10-30 till fastighetsägarna i Hagaviksområdet; 'Om en enskild anläggning blir onyttig till följd av att kommunen ordnar eller utvidgar en allmän va-anläggning, skall huvudmannen betala skälig ersättning till den enskilda anläggningens ägare'.



Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Efter samrådet har frågan om byggnadshöjder stämts av politiskt med byggnadsnämnden. Byggnadsnämndens besked är att föreslagna våningsantal ska stå fast. Se även inledande generell kommentar angående karaktär, byggrätt och våningsantal.

Det framförs önskemål om att lösa in mark för naturstråk även utmed västra delen av Hagaviksvägen. Denna mark avses dock ej köpas in av kommunen. Planförslaget ligger därmed kvar. Koppling för gående kan ske via GC-vägen.

Det framförs att skogshöjden i västra delen, kring vilken det planeras byggnader, bör anges som prickad mark. Frågan har stämts av med stadsbyggnadskontoret och slutsatsen är att marken ej prickmarkeras. Platsen med beteckningen småbåtsområde vid Wrangels udde ifrågasätts. Platsen ligger i anslutning till befintlig väg, vilket är positivt ur aspekten att lägga i båtar. Platsen är dock begränsad ytmässigt och det är relativt grunt. Men kommunen har bedömt att båtiläggningsplats med eventuell brygga i liten skala kan vara acceptabelt att tillåta om det finns intresse. Möjligheten till mindre båtbygga och båtiläggning står därmed kvar i plankartan. Smalspårets användning är avsedd för både gång- och cykeltrafik. Detta förtydligas i plankartan.

I planområdets västra del utökas naturmarken. Den befintliga västra grusvägen säkerställs inte, utan hamnar inom kvartersmark. Men en ny stig avses istället skapas genom naturområdet.

De tidigare föreslagna pumpstationerna i planområdets norra delar tas bort från planförslaget efter samrådsskedet eftersom VA-försörjningen i de norra delarna av området istället avses hanteras i form av s.k. Lågtrycksavlopp.

Pumpstationer som betjänar mer än 25 personer rekommenderas ha ett skyddsavstånd på 50 meter. Växjö kommun försöker i möjligaste mån att hålla ett avstånd om minst 50 meter mellan pumpstation och bostäder, men i de fall avståndet är mindre än 50 meter, installeras filter på frånluften i stationen så att besvär från lukt och mikroorganismer elimineras.

Frågan om gators bredd och sektioner har stämts av inför samrådet med tekniska förvaltningen som ansvarar för trafik och projektering av gator. Efter samrådet har frågan återigen lyfts för att stämna av möjligheterna till smalare sektioner. Antalet sektioner minskas ned, och justeringar görs i gatusektionernas bredder. Men önskemålen om gatubredder i området har dock ej tillgodosetts fullt ut. Utgångspunkten i det nya förslaget är 5,4 meter bred gata i de norra delarna av området samt 8,4 meter bred gata (5,4 meter körbana + 3 meter gång-/cykelbana) i de södra delarna. Sektion innefattande smalspår och gata har tagits fram inför granskningskedet. Se granskningshandlingens bilaga med justerade sektioner. Se även inledande generell kommentar i denna samrådsredogörelse angående gatuutformning och gatustruktur.

Fråga om hur gatumark utformas närmast vattnet vid Wrangels udde (hårdgjord yta eller ej) är i första hand en fråga för framtida detaljprojektering. Då detaljstuderas avvattnings, lutning m.m. detta styrs inte i detaljplan. Mark som i detaljplan är planlagd som vägområde behöver inte nödvändigtvis innebära att all mark blir asfalterad. Tanken är inte att asfaltera all mark ut mot vattenkanten i detta läge, även om gatuområdet går fram till vattnet. Hårdgjord yta nära vattnet i denna del bedöms dock inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Vändplats vid Wrangels udde är avsedd att placeras i änden av gatan, alltså ej vid vattenkanten.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:29

Citat:

"Detaljplan

Detaljplanen har i stort sett utgått ifrån de utvecklingsprinciper som anges i planprogrammet för Hagavik. Särskilt uppskattat är ambitionen att möjliggöra en karaktär av "hus i natur".

Principerna för området norr om smalspåret och dess östra del med gles bebyggelse, stora tomter, träfasader, byggnadsarea m.m. är bra.

Området söder om smalspåret bör ha en tillåten våningshöjd på maximalt 3 våningar, dels för att möjliggöra en karaktär av "hus i natur", dels för att på ett tydligare sätt knyta samman områdets prägel med omgivande områden i Sandsbro, Dalbostrand, Evedal och Östra Lugnet. Bebyggelse i sex våningar bör överhuvudtaget inte finnas inom etapp 2. Däremot finns utrymme för högre bebyggelse i etapp 3 enligt planprogrammet (fastigheten Växjö 7:10 m.fl. på asfaltsupplaget mellan Hagavik och Östra Lugnet i nordöstra delen av Växjö).

Som en direkt anslutning till naturstråket längs med Björnvägen känns det självklart med ett naturstråk även utmed västra delen av Hagaviksvägen (området som planeras för 6-våningshus). I områdets västra del bör skogshöjden kring vilket det planeras byggnader anges som prickad mark (mark som ej får bebyggas).

Föreslagen utformning av naturmark är positiv. Däremot är platsen där vägen ut mot Wrangels udde passerar intill vatten kanten inte en lämplig plats att anlägga båtbygga för mindre båtar. Området är kraftigt begränsat med enbart ett par meters kant mot vattnet dessutom är det grunt och stenrikt. Beteckning på plankarta bör därför enbart vara W. Om det finns behov av båtbygga för mindre båtar är en mer lämplig plats i naturområdet mellan Annevik och Dalbostrand. Dock är det grunt och stenrikt även på denna plats.

På detaljplanen för Växjö 7:8 m.fl. (Dalbostrand) på Norremark, Växjö kommun 0780K-P12/6 har smalspåret beteckning GCMVÄG (numera GCväg). Gång- och cykeltväg bör även gälla på plankartan för detaljplanen för Hagavik etapp 2. I Friluftsprogram för Växjö kommun (godkänt i kommunstyrelsen 2017-08-15) anges smalspåret som gång- och cykelled. Övergripande cykelled för Växjö stad som löper i den västra delen av planområdet (100 meters väg) bör bibehållas i så stor utsträckning som möjligt, dvs från nuvarande punkt vid Björnvägen vidare norrut på befintlig grusväg fram till smalspåret.

Planbestämmelser med storlek för byggrätt bör även framgå för området för teknisk anläggning E norr om smalspåret. Området för teknisk anläggning bör även ha egenskap fl. Med tanke på närheten till vatten bör ytan inte vara hårdgjord. Utformningen av grönytor och grusade gångar kring den tekniska anläggningen vid sjökanten på Dalbostrand är ett bra exempel på utformning av teknisk yta.

Enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 rekommenderas ett skyddsavstånd på 50 meter mellan pumpstation för VA och plats där människor stadigvarande vistas (tolkas som husbyggnad på fastighet). Om pumpstationen placeras

närmare än 50 meter behöver åtgärder vidtas för förhindrande av lukt och eventuell smittspridning. En överenskommelse kan träffas mellan berörda fastighetsägare och kommunen som innebär att pumpstationen förses med den extra utrustning som krävs för att ta bort störande lukt (luktreducerande åtgärder) och buller utanför pumpstationen vid normal drift.

Förslag till VA-plan redovisar att ledningar skall grävas ner i vägen till Wrangels udde. En bättre sträckning borde vara att gräva ned ledningarna till pumpstationen i skaftet mellan Växjö 7:28 och Växjö 7:31. På det viset undviker man att gräva nära Helgasjön och dessutom klara transporter på vägen utan att behöva göra tillfälliga lösningar för transporter till fastigheterna Växjö 7:29, Växjö 7:105 m.fl.

Planprogrammets ambition med "hus i natur" bör även gälla för föreslagen utformning av gator. Generellt bör antal sektionstyper minskas för att området ska få en tydligare identitet.

För de mindre vägarna norr om smalspåret bör gatusektion typ F användas (se kartbilaga). Denna sektion har använts och byggts ut i området för Dalbostrand (enligt detaljplanen för Växjö 7:8 m.fl. (Dalbostrand) på Norremark, Växjö kommun 0780K-P12/6). Sektionen bör vara mellan 4,2 - 5,5 meter beroende på natur och befintliga begränsningar.

Sektion B bör utgå och ersättas med sektion C förutom den södra delen som får sektion A och som ansluter till det västra bostadsområdet (se kartbilaga).

Ur miljösynpunkt är det ytterst olämpligt att anlägga en hårdgjord yta nära Helgasjöns vatten. Därför bör så få åtgärder som möjligt genomföras för den sista delen av vägen ut mot Wrangels udde. Önskemålet är att denna del förblir grusväg.

I nedanstående bild beskrivs de områden som ska bli allmän gata intill Wangels udde och i området som är inringat föreslås gatan gå ut mot sjön och utgöra en möjlig vändplats. Den del som går ut i sjön ligger i dag betydligt lägre än befintlig väg. Området ligger ca 30 cm över vattenytan vid högvatten. Området avgränsas mot sjön även enkel "stenmur". För att anlägga en gata krävs att området får en rejäl mur eller kaj mot sjön och höjs för att komma i rätt nivå med befintlig väg.

En till synes dyr lösning och omfattande ingrepp så nära Helgasjöns vatten. Det är betydligt enklare att göra en vändplats vid slutet av vägen intill området där teknisk anläggning planeras.



I samband med utförande av anläggningsarbeten av vägar och VA m.m. måste planering göras så att fordon kan komma fram till befintliga enskilda avloppstankar för tömning.

Specifikt för Växjö 7:29 önskar vi att gränsen i norr flyttas något längre norrut (se tidigare mailkontakt med planförfattaren, fotografi och motivering).”

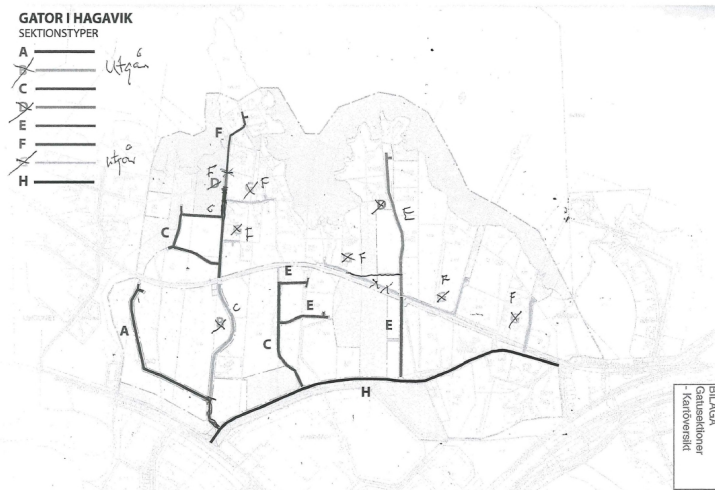
Gatukostnadsutredning

Med föreslagna åtgärder kring gator och andra åtgärder som anpassar sig till ambition med "hus i natur" kommer kostnaderna för anläggande av gator att minska i förhållande till gatukostnadsutredningen. Dessutom kan detta resultera i mindre ersättnings- och lantmäterikostnader.

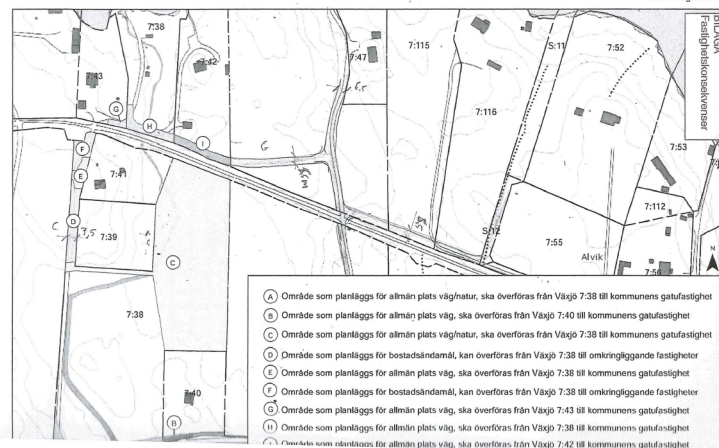
I det område där det föreslagits en gata jämte smalspåret bör ytterligare en sektion redovisas där smalspåret ingår.

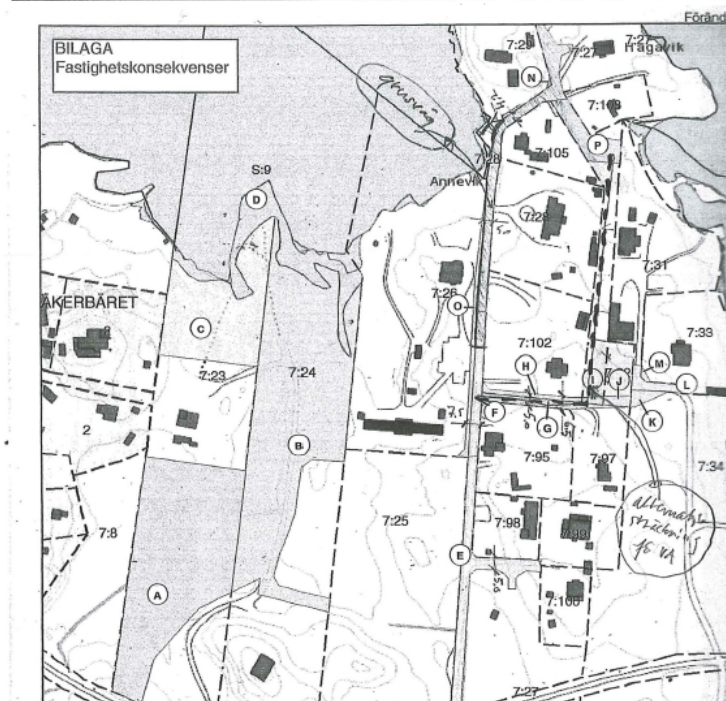
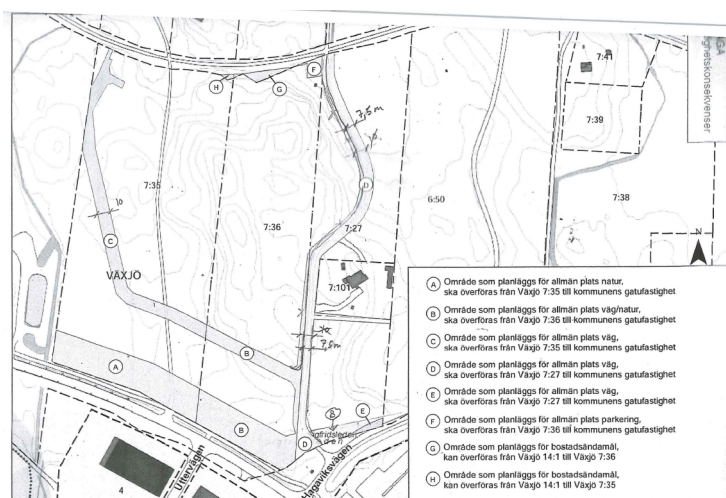
Övrigt

Detaljplanen eller någon av dess bilagor bör kompletteras med information om principer för framtida inlösen av enskilda vatten- och avloppsanläggningar. I lag om allmänna vattentjänster §40 framgår följande, vilket även Växjö kommun redovisade i utsänt PM 2013-10-30 till fastighetsägarna i Hagaviksområdet; 'Om en enskild anläggning blir onyttig till följd av att kommunen ordnar eller utvidgar en allmän va-anläggning, skall huvudmannen betala skälig ersättning till den enskilda anläggningens ägare'.”



Förändringskarta 3





Nu när det inte längre finns någon tomtgräns i detta partiet borde det vara mer naturligt att flytta plangränsen något längre norrut. (följa åsen som gräns). Vi har ju en båtplats och rent historiskt hade familjen Rejler t o m en ramp med räls för att ta upp och ned sin båt, J18, på denna plats.



Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Efter samrådet har frågan om byggnadshöjder stämts av politiskt med byggnadsnämnden. Byggnadsnämndens besked är att föreslagna våningsantal ska stå fast. Se även inledande generell kommentar angående karaktär, byggrätt och våningsantal.

Det framförs önskemål om att lösa in mark för naturstråk även utmed västra delen av Hagaviksvägen. Denna mark avses dock ej köpas in. Planförslaget ligger därmed kvar. Koppling för gående kan ske via GC-vägen.

Det framförs att skogshöjden i västra delen, kring vilken det planeras byggnader, bör anges som prickad mark. Frågan har stämts av inom stadsbyggnadskontoret och slutsatsen är att marken ej prickmarkeras. Platsen med beteckningen småbåtsområde vid Wrangels udde ifrågasätts. Platsen ligger i anslutning till befintlig väg, vilket är positivt ur aspekten att lägga i båtar. Platsen är dock begränsad ytmässigt och det är relativt grunt. Men kommunen har bedömt att båtiläggningsplats med eventuell brygga i liten skala kan vara acceptabelt att tillåta om det finns intresse. Möjligheten till mindre båtbygga och båtiläggning står därmed kvar i plankartan. Smalspåret användning är avsedd för både gång- och cykeltrafik. Detta förtydligas i plankartan.

I planområdets västra del utökas naturmarken. Den befintliga västra grusvägen säkerställs inte, utan hamnar inom kvartersmark. Men en ny stig avses istället skapas genom naturområdet.

De tidigare föreslagna pumpstationerna i planområdets norra delar tas bort efter samrådsskedet eftersom VA-försörjningen i de norra delarna av området istället avses hanteras i form av s.k. lågtrycksavlopp.

Pumpstationer som betjänar mer än 25 personer bör ha ett skyddsavstånd på 50 meter. Växjö kommun försöker i möjligaste mån att hålla ett avstånd om minst 50 meter mellan pumpstation och bostäder, men i de fall avståndet är mindre än 50 meter, installeras filter på frånluften i stationen så att besvär från lukt och mikroorganismer elimineras.

Det framförs att ledningar borde anläggas i skaftet mellan Växjö 7:28 och Växjö 7:31. Fördelen med att anlägga ledningar i gatumark är bl.a. att kommunen kommer att äga gatumarken och ledningarna blir lättåtkomliga för drift och underhåll. Allmänna ledningar i markytan mellan 7:28 och 7:31 är ett alternativ, men förutsätter att Växjö kommun antingen köper

marken eller att ledningsrätt kan bildas för sträckan. Kommunen vill i möjligaste mån undvika expropriation mot fastighetsägares vilja i de fall det finns alternativa lösningar.

Placeringen i grönremsan förutsätter även att ett antal större lövträd längs sträckan måste tas ner för att ej påverka ledningarna. Det finns också några hus och uthus som ligger precis i fastighetsgränsen, vilka kan riskera att skadas vid schakt längs sträckan. Vidare är marken avstyckad för bostadstomt i dess södra del, vilket ytterligare försvårar ledningsdragning genom området. Slutsatsen är att ledningar fortsatt föreslås ligga i gatumark.

Frågan om gators bredd och sektioner har stämts av inför samrådet med tekniska förvaltningen som ansvarar för trafik och projektering av gator. Efter samrådet har frågan återigen lyfts för att stämma av möjligheterna till smalare sektioner. Antalet sektioner minskas ned, och vissa justeringar görs i gatusektionernas bredder. Men önskemålen om gatubredder har dock ej tillgodosetts fullt ut. Utgångspunkten i det nya förslaget är 5,4 meter bred gata i de norra delarna av området samt 8,4 meter bred gata (5,4 meter körbana + 3 meter gång-/cykelväg) i de södra delarna. Sektion innefattande smalspår och gata har tagits fram inför granskningsskedet. Se granskningshandlingens bilaga med alla justerade sektioner. Se även inledande generell kommentar i denna samrådsredogörelse angående gatuutformning och gatustruktur.

Fråga om hur gatumark utformas närmast vattnet vid Wrangels udde (hårdgjord yta eller ej) är i första hand en fråga för framtida detaljprojektering. Då detaljstuderas avvattning, lutning m.m. detta styrs inte i detaljplan. Mark som i detaljplan är planlagd som vägområde behöver inte nödvändigtvis innebära att all mark blir asfalterad. Tanken är inte att asfaltera all mark ut mot vattenkanten i detta läge, även om gatuområdet går fram till vattnet. Hårdgjord yta nära vattnet i denna del bedöms dock inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Vändplats vid Wrangels udde är avsedd att placeras i änden av gatan, alltså ej vid vattenkanten.

Angående placering av gränsen för bostadsändamål i norr, har frågan stämts av med kommunens handläggare av strandskyddsfrågor. Tillsammans har platsen besökts. Slutsatsen är att ytterligare utökning av tomtplatsen norrut inte kan medges ur strandskydssynpunkt. Wrangels udde i sig har höga naturvärden och marken är inte ianspråktagen på ett sådant sätt som avses i miljöbalken för att kunna medge dispens från strandskydd. Därför ligger föreslagen plangräns fast.

Det framförs att det önskas tydligare information om principer för framtida inlösen av enskilda vatten- och avloppsanläggningar. Huvudmannen (VA-avdelningen) ska betala s.k. skälig ersättning för en enskild anläggning som blir onyttig till följd av att kommunen ordnar eller utvidgar en allmän VA-avläggning. Vad som anses skäligt bedöms utifrån bland annat anskaffningspris, skick och hur lång livslängd som finns kvar på anläggningen. Det är Växjö kommun som gör en bedömning av skälig ersättning, fastighetsägare kan överklaga till Mark- och miljödomstolen.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:28

Citat:

”Undertecknad har tagit del av ärendet och godkänner det med följande synpunkter:

Synpunkter på samrådsförslag för detaljplan Växjö 6:50 m.fl. (Hagavik etapp 2) Norremark, Växjö kommun

Först av allt lite åsikter kring de metoder som använts vid framtagandet av planförslaget. Det har varit ett stort arbete som kanske borde begränsats i omfattning då det blir mycket som ska hållas i gång samtidigt vilket kan inverka menligt på samrådsprocessen. Dessutom har kommunen gått ut flera detaljer utan att ha koll på ägandeförhållanden och liknande, sett skapar onödig irritation och osäkerhet som gör sakfrågorna mer svårarbetade enligt min uppfattning då energi behöver läggas på att reda ut sådant som kunde talats om innan. Sett tänker jag ger mer av dialog kring sakfrågor i stället för att göra rätt i efterhand.

Sidan 5 Annevik

Annevik har en fantastisk verksamhet som ger området en god stämning och ett sätt att integrera funktionshindrade i samhället. Utforma därför skrivningen utifrån de intentioner som eventuellt fanns när verksamheten övergick från semesterhem till kommunalt ägande. Den verksamhet som bedrivs idag är som sagt ett bidrag till helheten i området. Övrig skrivning som exempelvis möjliggör permanentboende och konferensanläggning tas bort. Istället för de planerade villorna direkt söder om Annevik föreslår vi att det området bebyggs och används för den verksamhet som finns idag, exempelvis boende och vändplatser för större fordon.

Sidan 15 Ny båtplats

Förslag till möjlighet till ny båtplats tas bort. För att kunna använda bryggan som båtplats måste den dras långt ut i vattnet eftersom det är mycket grunt där den skulle kunna placeras - oftast torrlagt 3-4 meter från strandkanten i augusti. Dessutom används viken idag som badställe. Platsen är fin som den är med en gräsyta framför en bred gammal stentrappa och en intelligande utbyggnad i vattnet. Varför “förstöra” den här strandremsan för möjlighet till fem båtplatser?

Dessutom faller förslaget med tanke på det fel som gjorts i gatukostnadsutredningen gällande vår markremsa. (Se nedan under rubriken båtuppläggningsplats)

“Grön småskalig blandstad...” (s. 2) , “ ... hänsyn till befintlig topografi och vegetation” (s.3) ... “stor hänsyn till befintliga natur- och terrängförhållandena II ... hus i natur” (s.4)

Detaljplanen har i stort sett utgått ifrån de utvecklingsprinciper som anges i planprogrammet för Hagavik. Särskilt uppskattat är ambitionen att möjliggöra en karaktär av “hus i natur”.

Principerna för området norr om smalspåret och dess östra del med gles bebyggelse, stora tomter, träfasader, byggnadsarea m.m. är bra.

Området söder om smalspåret bör ha en tillåten våningshöjd på maximalt 3 våningar, dels för att möjliggöra en karaktär av “hus i natur”, dels för att på ett tydligare sätt knyta samman områdets prägel med omgivande områden i Sandsbro, Dalbostrand, Evedal och Östra Lugnet. Bebyggelse i

sex våningar bör överhuvudtaget inte finnas inom etapp 2. Däremot finns utrymme för högre bebyggelse i etapp 3 enligt planprogrammet (fastigheten Växjö 7:10 m.fl. på asfaltsupplaget mellan Hagavik och Östra lugnet i nordöstra delen av Växjö).

Som en direkt anslutning till naturstråket längs med Björnvägen känns det självklart med ett naturstråk även utmed västra delen av Hagaviksvägen (området som planeras för 6-våningshus).

I områdets västra del bör skogshöjden kring vilket det planeras byggnader anges som prickad mark (mark som ej får bebyggas).

Planprogrammets ambition med "hus i natur" bör även gälla för föreslagen utformning av gator. Generellt bör antal sektionstyper minskas för att området ska få en tydligare identitet. För de mindre vägarna norr om smalspåret bör gatusektion typ F användas (se kartbilaga). Denna sektion har använts och byggts ut i området för Dalbostrand (enligt detaljplanen för Växjö 7:8 m.fl. (Dalbostrand) på Norremark, Växjö kommun 0780K-P12/6). Sektionen bör vara mellan 4,2 - 5,5 meter beroende på natur och befintliga begränsningar.

Sektion B bör utgå och ersättas med sektion C förutom den södra delen som får sektion A och som ansluter till det västra bostadsområdet (se kartbilaga).

Ur miljösynpunkt är det ytterst olämpligt att anlägga en hårdgjord yta nära Helgasjöns vatten. Därför bör så få åtgärder som möjligt genomföras för den sista delen av vägen ut mot Wrangels udde. Önskemålet är att denna del förblir grusväg. Detta kan även ge en glimt av hur området en gång sett ut. Redan i dag snöröjs denna väg och sopbilar är nere och vänder på befintlig väg, så det fungerar för de behov som behöver tillgodoses.

De gamla grusvägarna

Idag går ett antal grusvägar i nordsydlig riktning upp till Björnvägen och Hagaviksvägen. Vägarna utgör också spår av den gamla utmarksindelningen av Hovs by. Som detaljplanen ligger idag ges det möjlighet att helt ta bort flera av dessa när området exploateras. Skriv in i detaljplanen att de ska bevaras eftersom de inte bara är av kulturhistoriskt värde utan också för att de harmoniserar med mycket av det som skrivs i detaljplanen. Behåll vägarna från ett rekreativperspektiv men också som ett sätt att kunna röra sig fritt i området.

Dragning av VA-system

Vi föreslår att man ändrar dragningen av VA-systemet enligt följande: Gå in med dragningen där en ny väg ska byggas mellan fastigheterna 7:95, 7:97 och 7:102 och sedan ner i rågången mellan 7:28 och Wanér 7:31(?) - kommunen exproprierar rågången.

Fördelar med den här dragningen:

man får enklare fler fastigheter

färre fastigheter blir påverkade när ledningarna grävs.

rågången återställs som den en gång var - ett sätt att ta sig ner till vattnet.

Under de senaste åren har den varit mer eller mindre igenväxt med sly och träd.

enklare och mindre riskabelt när ledningarna grävs ner. Vad händer med

stranden/vattnet där vägen går fram, 3-5 meter från strandkanten? Om vi idag gräver vid vårt staket når man vatten efter 20-30 centimeter.

Övriga synpunkter

Ändring av markvärderingsbilaga 9 enligt det besked vi fått. Se nedan.

“Gata

Detaljplanen reglerar att det som är ljusgrått (se ovan) ska bli allmän gata. Därmed ska kommunen köpa in och sköta denna mark. I just denna del av området innefattar gatumarken endast mark som idag tillhör fastigheten Växjö 7:27.

Båtuppläggningsplats

En del av Växjö 7:27 samt er markremsa (Växjö 7:28) vid vattnet är planlagd som V1 -båtuppläggningsplats. Det innebär att marken kan fortsätta användas som idag och fortsätta ägas privat av er.

Men planen ger möjlighet att om det finns intresse hos er markägare (Växjö 7:27 resp. Växjö 7:28) kunna skapa en mindre brygga och bättre möjligheter att lägga i båt osv. Men det är alltså en möjlighet för er som markägare, inte ett krav. Så om ni eller fastighetsägaren till Växjö 7:27 t.ex. vill skapa egen eller gemensam brygga så tillåter detaljplanen det. Men det är alltså upp till er fastighetsägare att avgöra om ni vill göra det. Syftet med planbestämmelsen är alltså inte att kommunen ska köpa in och ta över markområdet betecknat V1.

Därmed är det alltså felaktigt skrivet i markvärderingens bilaga 9, att markområdet ska avstås. Detta har jag också stämt av med Johan Andersson, så det ska justeras i gatukostnadsutredningen.

Det är ju också tydligt i den förändringskarta som redovisar vilken mark som ska överföras till kommunal mark i denna del av planområdet (se ovan). Där är endast gatumarken illustrerad och utpekad att övergå till kommunens ägo och skötsel.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Angående Annevik är avsikten att nuvarande verksamhet ska ligga kvar. Men samtidigt är det önskvärt att i planbestämmelser ha viss flexibilitet så att verksamheter i framtiden kan utvecklas, exempelvis att även kunna inrymma boendeformer kopplade till Anneviks nuvarande verksamhet om det blir aktuellt. Det är angeläget att Annevik med dess unika läge och förutsättningar utnyttjas. Även möjligheten att delvis kunna nyttja fastigheten för andra typer av tillfällig vistelse vissa tider är därför önskvärt, även om det inte är aktuellt i närtid.

Bostadsmarken söder om Annevik kompletteras med användning som möjliggör särskilt boende, exempelvis i form av gruppboenden för personer med funktionsnedsättningar.

Platsen med beteckningen småbåtsområde vid Wrangels udde ifrågasätts. Platsen ligger i anslutning till befintlig väg, vilket är positivt ur aspekten att lägga i båtar. Platsen är dock begränsad ytmässigt och det är relativt grunt. Men kommunen har bedömt att båtiläggningsplats med eventuell brygga i liten skala kan vara acceptabelt att tillåta om det finns intresse. Möjligheten till mindre båtbrygga och båtiläggning står därmed kvar i plankartan. V1-båtuppläggningsplats ändras till N -friluftssändamål, vilket fortsatt

innebär att nuvarande privata grönyta med trädäck, spalje och sittplatser kan ligga kvar som idag. Justeringen görs för att förtydliga och ange en bredare mer generell användning av grönytan än bara som båtuppläggning. Efter samrådet har frågan om byggnadshöjder stämts av politiskt med byggnadsnämnden. Byggnadsnämndens besked är att föreslagna våningsantal ska stå fast. Se även inledande generell kommentar angående karaktär, byggrätt och våningsantal.

Det framförs önskemål om att lösa in mark för naturstråk även utmed västra delen av Hagaviksvägen. Denna mark avses dock ej köpas in. Planförslaget ligger därmed kvar. Koppling för gående kan ske via GC-vägen.

Det framförs att skogshöjden i västra delen, kring vilken det planeras byggnader, bör anges som prickad mark. Frågan har stämts av inom stadsbyggnadskontoret och slutsatsen är att marken ej prickmarkeras.

Frågan om gators bredd och sektioner har stämts av inför samrådet med tekniska förvaltningen som ansvarar för trafik och projektering av gator.

Efter samrådet har frågan återigen lyfts för att stämma av möjligheterna till smalare sektioner. Antalet sektioner minskas ned, och justeringar görs i gatusektionernas bredder. Men önskemålen om bredder på gatorna i området har ej tillgodosetts fullt ut. Utgångspunkten i det nya förslaget är 5,4 meter bred gata i de norra delarna av området samt 8,4 meter bred gata (5,4 meter körbana + 3 meter gång-/cykelväg) i de södra delarna. Se granskningshandlingens bilaga med alla justerade sektioner. Se även inledande generell kommentar i denna samrådsredogörelse angående gatuutformning och gatustruktur.

Fråga om hur gatumark utformas närmast vattnet vid Wrangels udde (hårdgjord yta eller ej) är i första hand en fråga för framtida detaljprojektering. Då detaljstuderas avvattning, lutning m.m. detta styrs inte i detaljplan. Mark som i detaljplan är planlagd som vägområde behöver inte nödvändigtvis innebära att all mark blir asfalterad. Tanken är inte att asfaltera all mark ut mot vattenkanten i detta läge, även om gatuområdet går fram till vattnet. Hårdgjord yta nära vattnet i denna del bedöms dock inte innebära någon betydande miljöpåverkan.

Gatustrukturen justeras något. Bl.a. bibehålls fler av de nuvarande nord-sydliga sträckningarna. Men vissa befintliga grusvägar hamnar inom kvartersmark och kommer därmed försvinna eller fungera som interna gator i kvarteren.

Det framförs att mark mellan Växjö 7:28 och Växjö 7:31 borde exproprieras så att ledningar kan anläggas i detta skaft, istället för i gatumark. Frågan har diskuterats internt inom kommunen som ett alternativ.

Fördelen med att anlägga ledningar i gatumark är bl.a. att kommunen kommer att äga gatumarken och ledningarna blir lättåtkomliga för drift och underhåll. Kommunen har beslutat att använda sig av så kallat lågtrycksavlopp, vilket innebär att ledningar inte behöver grävas ned särskilt djupt eftersom det inte finns behov av självfall som vid vanligt traditionellt avloppssystem. Expropriering av mark mot fastighetsägares vilja vill kommunen undvika i de fall det finns alternativ. Vidare ligger en bostadsfastighet i grönremsans södra del, vilket förhindrar ledningsdragning genom denna del. Eftersom gatustrukturen kommer att

ändras kommer östra fastigheterna på Wrangels udde fortsatt att nås via (befintlig) gata över Växjö 7:34, vilken också kan nyttjas för ledningsdragnings. Slutsatsen är att ledningar fortsatt föreslås ligga i gatumark.

Synpunkter på markvärderingsbilaga tillhör gatukostnadsutredningen och behandlas därmed inte i detaljplanen. Dessa synpunkter hanteras i gatukostnadsutredningens ärende.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:95

Citat:

"Jag godkänner inte detaljplanen och inte heller gatukostnadsutredningen. Gatukostnaden bör kommunen stå för, Bredden på vägar och gator bör inte vara så breda, 10 m är väl mycket, bör vara mer anpassade efter områdets karaktär.

*Det är olyckligt att kommunen inte har presenterat någon kostnad för VA!
Det vore säkert intressant för alla berörda fastighetsägare!*

På den eventuella väg mellan fastigheterna Växjö 7:95 och 7:102 kommer det att innebära oerhört stor belastning, då flera fastigheter ansluts till denna eventuella väg, såsom Växjö 7:31, 7:32, 7:33 samt 7:34. Sist nämnda fastigheten har även en stor avstyckningsbar tomt som då i detta fallet förmodligen kommer anslutas till denna väg. Från att ha varit en infart till en fastighet Växjö 7:97, till att bli en knutpunkt för x-antal hushåll är inte acceptabelt! Man bör ha kvar nuvarande anslutningsväg till fastigheten Växjö 7:31. Vi är inte beredda på att ge upp vår lugna miljö.

Växjö 7:25 bör i första hand användas till utbyggnad av omsorgen Växjö 7:26 Annevik. Har man denna fantastiska plats så bör den utökas så att fler får tillgång, möjlighet att nyttja denna unika plats.

Kommunen har inte yttrat sig om de servitut som finns inom fastigheten Växjö 7:27 förutom servitut på vägen GA 12, GA 26. Det är i dagsläget 9 fastigheter som är avstyckade och friköpta från Fastigheten Växjö 7:27 med tillhörande servitut för Bad och Båtplats samt brunn för vattenuttag. Vore väldigt bra att veta hur kommunen har tänkt där? än så länge oklart. Fastigheterna är Växjö 7:95, 7:97, 7:98, 7:99, 7:100, 7:101, 7:102, 7:105 samt 7:108

Hur har kommunen tänkt sig att lösa tillgängligheten till bad i området för alla dessa nya hushåll?

Vid byggnation så bör man enbart bygga 1½ plans villor på hela området som passar in i vår fina gamla miljö. Den har funnits i många decennier och växte fram då smalspåret byggdes. Husen bör ha träfasad och byggas på stora tomter. Inte slott och herresäten som på andra ställen där man fullkomligt våldfört sig på området utan att ta hänsyn till befintlig bebyggelse eller de människor som har eller hade fastigheter där.

Har även funderingar på vad som menas med "allmän plats natur" i fallet Växjö 7:23 och 7:24? om det är grönytor och skogsplatier för rekreation? Om det är så man menar, borde man även titta på och bevara stora delar av Växjö 7:35 och 7:36 med sina fina höjder och sänkor i naturlig miljö, så man inte trollar bort viktiga rekreationsytor och bebygger dessa som man gjorde inom lugnetområdet.

Båtbrygga utanför fastigheterna Växjö 7:28, 7:29 samt 7:105 vore högst olämpligt!

Är det inte på tiden att kommunen tar lärdom av alla misstag där man rivit och skövlat för profitens skull genom åren och låt fina gamla områden bevaras så skonsamt som möjligt, även dessa områden måste kunna ha sin givna plats i ett expansivt Växjö.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Frågan om gators bredd och sektioner har stämts av inför samrådet med tekniska förvaltningen som ansvarar för trafik och projektering av gator. Efter samrådet har frågan återigen lyfts för att stämma av möjligheterna till smalare sektioner. Antalet sektioner minskas ned, och justeringar görs i gatusektionernas bredder. Utgångspunkten i det nya förslaget är 5,4 meter bred gata i de norra delarna av området samt 8,4 meter bred gata (5,4 meter körbana + 3 meter gång-/cykelbana) i de södra delarna. Se granskningshandlingens bilaga med alla justerade sektioner. Se även inledande generell kommentar i denna samrådsredogörelse angående gatuutformning och gatustruktur.

Angående kostnad för VA kan inga exakta summor uppges i dagsläget, bl.a. eftersom taxan justeras varje år och det är svårt att förutse förväntat datum för detaljplaners laga kraft. Intresserade fastighetsägare kan kontakta VA-avdelningens abonnentingenjörer för att få uppgift om kostnad för sin fastighet.

Avseende väg mellan Växjö 7:95 och 7:102 så justeras detaljplanen så att de östra fastigheterna i området kring Wrangels udde istället ansluts via befintlig väg över Växjö 7:34. Därmed blir det ingen utökad trafik mellan Växjö 7:95 och 7:102.

Fastigheten Växjö 7:25, söder om Annevik kommer även att inrymma möjlighet till boende kopplat till Anneviks verksamhet.

Fråga ställs om tillgänglighet till bad. Någon ny anordnad badplats avses inte skapas inom planområdet. Strandskyddsbestämmelser och naturmark möjliggör allmänhetens tillgänglighet till vattnet i vissa delar av området. Men för ordnad badplats hänvisas i första hand till Evedals badplats.

Efter samrådet har frågan om byggnadshöjder och byggnadsyta stämts av politiskt med byggnadsnämnden. Byggnadsnämndens besked är att föreslagna byggrätter ska stå fast. Se även inledande generell kommentar angående karaktär, byggrätt och våningsantal.

Användningen allmän plats NATUR innebär friväxande grön- och skogsområden. I beslutat planprogram för Hagavik är Växjö 7:35 och 7:36 utpekade att bebyggas. Därför är dessa fastigheter planlagda för bostadskvarter. Det är eftersträvarvärt att i möjligaste mån bevara de naturliga höjderna inom kvarteren vilket poängteras i planbeskrivningen. Platsen med beteckningen småbåtsområde vid Wrangels udde ifrågasätts. Platsen ligger i anslutning till befintlig väg, vilket är positivt ur aspekten att lägga i båtar. Platsen är dock begränsad ytmässigt och det är relativt grunt. Men kommunen har bedömt att båtiläggningsplats med eventuell brygga i liten skala kan vara acceptabelt att tillåta om det finns intresse. Möjligheten till mindre båtbrygga och båtiläggning står därmed kvar i plankartan.

Det nu aktuella planuppdraget är att omvandla Hagavik med relativt stor exploatering i form av olika typer av bostäder. Uppdraget är beslutat av kommunstyrelsen och byggnadsnämnden. Synpunkten om att låta Hagaviksområdet bevaras är därmed i första hand en politisk fråga, huruvida uppdraget om planläggning ska ändras.

FASTIGHETSÄGARE PANTERN 1

Citat:

”Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag för byggnation av permanentbostäder inom området Hagavik.

Det planerade området ligger i anslutning till det sedan över 35 år etablerade logistik- och terminalområde där Schenker Property Sweden AB genom KB Pantern 1 Växjö äger fastigheten Pantern 1, markyta totalt 78 186 m² och bebyggd yta 6600m², med adress Björnvägen 4.

Hyresgäst är Schenker AB som bedriver terminalverksamhet vilket alstrar buller under många av dygnets timmar. Verksamhet bedrivs både dag och natt. Bullerutredning framtagen av Tyrens AB grundar sig på de förutsättningar som rådde vid mättillfället 2013.

Schenkers verksamhet är inte statisk och sedan mättillfället har verksamheten och volymerna ökat. Prognosen är att antal fordonsrörelser kommer att öka i takt med att godsvolymerna ökar även framgent. Beräknad årlig godsvolymökning är f.n. 4-5%. Schenker kan också få kunduppdrag som sker dygnet om och med tyngre verksamhet än idag samt med ett ökat antal tunga transporter.

Det är även mycket sannolikt att den förväntade ökningen av godsvolymer föranleder en utbyggnad och i det läget måste Schenker ha möjlighet att expandera. Markyta som idag ej är bebyggd kan då tas i anspråk vilket kommer att innebära att buller alstras från andra delar av tomtytan än vid tillfället för den utförda bullermätningen.

I utredningen har kommenterats att backvarnare inte förekommer på fjärrlastbilar men att det inte kan uteslutas att det i framtiden kan förekomma backvarnare på både fjärr- och styckegodslastbilar. Att så kommer att ske ser vi som ytterst sannolikt med tanke på ökade krav på personsäkerhet och arbetsmiljö för yrkeschaufförer.

Vi befarar att en ökad trafikbelastning på Björnvägen med anledning av den nya detaljplanen kommer att medföra olägenheter för yrkestrafiken till och från Schenkers terminal. Ökat antal fordon från Hagavik som passerar förbi terminalen ökar risken för incidenter när tunga fordon ska till och från terminalområdet.

Sammanfattningsvis anser vi att bullerutredningen på flera punkter varken tar hänsyn till förändringar sedan 2013 eller kommande framtida förändringar av verksamheten där större markområden inom tomten tas i anspråk för logistikverksamhet. Dessutom görs antaganden om verksamhetstider och fordonsbestyckning som kan få stor påverkan på bullernivån till omgivningen och därmed skapa begränsningar för Schenkers verksamhet. Riskanalysen för trafiksituationen på Björnvägen tar inte i tillräckligt stor omfattning hänsyn till den ökade trafikbelastningen och risken med en ökad blandning mellan tung och lätt trafik.

Med hänsyn till ovan nämnda synpunkter ser vi som fastighetsägare med oro på ett förslag med bostäder inom ett område där de boende kan störas av buller från Schenkers verksamhet och där Schenkers befintliga verksamhet och framtida expansionsmöjligheter kan begränsas.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

En ny uppdaterad bullerberäkning av verksamhet har arbetats fram utifrån uppdaterade ingångsvärden från Schenker. Denna bifogas planhandlingen. Utredningen visar att det är möjligt att bygga bostäder i större delen av planområdet med undantag av den redan undantagna ytan närmast Schenkers godsterminal.

Samtidigt är Växjö kommuns uppfattning att verksamhetsutövaren redan i dagsläget har begränsningar i möjligheterna att bedriva bullrande verksamhet under nattperioden eftersom terminalen omges av sex befintliga bostadsfastigheter belägna på 20-100 meters avstånd från tomtgräns. De befintliga bostadshusen omfattas av fem till tio decibel strängare riktvärden för ekvivalenta ljudnivåer under nattperioden kl 22 – 06 än de riktvärden som gäller för nybyggnation av bostadshus inom planområdet. Det betyder att eventuellt buller från Schenker överskrider riktvärdena för befintliga bostäder innan riktvärdena för planerade bostäder överskrids. Sålunda är befintliga bostäder dimensionerande för hur mycket Schenker kan bullra. Schenker befarar att den ökade trafikbelastningen som de nya bostäderna ger upphov till på Björnvägen kan medför olägenheter från yrkestrafiken till och från terminalen.

I dagsläget är Björnvägen en enskild väg. I samband med detaljplaneläggningen av ett nytt område kring det gamla asfaltsupplaget (vid Björnvägen) kommer även Björnvägen detaljplaneläggas och övergå till att bli en kommunal väg. Växjö kommun har därför möjligheter att i framtiden vidta trafiksäkerhetshöjande åtgärder på Björnvägen som syftar till att undvika eventuella olägenheter för yrkestrafiken.

OMSORGSNÄMNDEN

Citat:

”Omsorgsnämnden har tagit del av förslaget till rubricerad detaljplan och vill lämna följande synpunkter.

Omsorgsnämnden hyr fastigheten 23:11 Växjö 7:26 "Annevik" av Vidingehem och driver där dels en fritidsanläggning och dels en daglig verksamhet för personer med funktionsnedsättningar. Verksamheten är av stor betydelse för målgruppen och väl inarbetad inom området. Därför noterar nämnden med tillfredsställelse att förslaget till detaljplan säkerställer att denna verksamhet kan finnas kvar. Det är också mycket tillfredställande att planen möjliggör att komplettera eller ersätta den nuvarande verksamheten med olika typer av boende som t ex särskilt boende, korttidsboende el dyl för personer med funktionsnedsättningar. Deltagarna i den verksamhet omsorgsnämnden driver på Annevik är många gånger känsliga för intryck av olika slag. Därför är det bra om avstånden till intilliggande tomter utökas så att annan bebyggelse och verksamhet inte kommer alltför nära.

De inplanerade tomterna som direkt gränsar till omsorgsnämndens nuvarande anläggning är, av flera olika skäl, mycket väl lämpade för särskilt boende i form av gruppboendestäder för personer med funktionsnedsättningar. Omsorgsnämnden anholder därför om att åtminstone någon av dessa tomter reserveras för detta ändamål. Nämnden vill också framhålla vikten av att anläggningens utemiljö/tomt ska omfattas av det som i detaljplanen benämns hemfridszon.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Bostadsmarken söder om Annevik kompletteras med användning som möjliggör särskilt boende och andra boendeformer kopplade till Anneviks verksamhet.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:99

Citat:

”Vi godkänner inte detaljplanen och inte heller gatukostnadsutredningen. Vid byggnation så bör man bevara bykänslan här och endast bygga småhus/villor norr om smalspåret. Det bör vara stora tomter på minst 1500 m²

Dessa hus bör vara trähus för att passa in i befintlig miljö och endast 1½ plan.

Vid byggnation söder om smalspåret bör det byggas villor men utmed Björnbärsvägen och Hagaviksvägen kan det byggas radhus i två plan med träfasad.

Det är viktigt att Ni inte förstör vårt fina Hagavik utan bygger så att det smälter in i vår fina gamla miljö.

På Dalbostrand som liknade vårt område har inte byggts några flerfamiljshus alls men där har man byggt en del väldigt stora hus på en del av tomterna som inte alls smälter in i miljön.

Gör inte om samma misstag i Hagavik

Det är också av stor vikt att vi bevarar en frizon runt kommunens/omsorgsförvaltningens Annevik som är en fristad för personer inom LSS verksamheten,

Utan tänker till runt den verksamhet som finns där idag och som fungerar alldeles utmärkt.

Man märker när man går in och tittar på t.ex. Hemnet att det finns otroligt mycket lägenheter till salu i Växjö kommun både äldre och nyproducerade. Behövs det verkligen byggas lägenheter i Hagavik också.

Det är stor skillnad om man skapar ett helt nytt område och där bygger blandad bebyggelse, men att gå in i ett redan befintligt område och förstöra den struktur som redan finns där genom att bygga flerfamiljshus både på höjden, längden och tvären.

TANK OM OCH GÖR RÄTT DENNA GÅNG

Det som behövs är småvillor till bra priser som gör att "vanligt" folk kan bosätta sig här.

Det räcker gott och väl med 150m².

Vill man ha större villa kanske man ska välja ett annat område att förverkliga sin husdröm på.

Ang. gatukostnaden bör kommunen stå för den större delen av kostnaden. Befintliga fastighetsägare bör betala en betydligt mindre del än vad som angivits i gatukostnadsutredningen.

Bredden på vägarna bör vara 5-7 meter, ungefär som det är på Dalbostrand. Det räcker här också.

Ha kvar nuvarande vägar/ gator som redan finns i området annars kommer trafiken att öka väldigt mycket på vägen som går ner till Annevik där vi redan idag har mycket trafik med bussar och taxibilar som går till kommunens verksamhet belasta den inte mer.

Det finns inte heller någon kostnad angivet för VA. Det vore av stor vikt för oss inom området att få veta det.

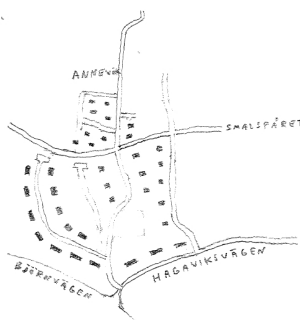
Det är också viktigt att vi bevarar grönytor inom området då Växjö kommun anser sig vara en grön kommun.

Vi bifogar också en skiss om hur det skulle kunna byggas här ute i Hagavik då vi förstår att det kommer att byggas här ute men

SNALLA NI TÄNK LITE INNAN NI FÖRSTÖR OCH SKÖVLAR VÅRT KÄRA OCH UNDERBARA HAGAVIK”

Förslag till ny Detaljplan för Hagavik (Etapp 2)

- 15 Familjevillor 21 st
- Radhus 15 st



Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Detaljplanen grundar sig på det planprogram som beslutats av kommunstyrelsen 2009. Där anges bl.a. att blandad bostadsbebyggelse ska inrymmas i området. Det nu aktuella planuppdraget att omvandla Hagavik med relativt stor exploatering i form av olika typer av bostäder är beslutat politiskt av kommunstyrelsen och byggnadsnämnden.

Efter samrådet har frågan om byggnadshöjder och byggnadsyta stämts av politiskt med byggnadsnämnden. Byggnadsnämndens besked är att tidigare föreslagna byggrätter ska stå fast. Se även inledande generell kommentar angående karaktär, byggrätt och våningsantal.

Närmast söder om Annevik planläggs marken som natur. Bostadsmarken söder om denna natur kompletteras med användning som möjliggör särskilt boende och andra boendeformer kopplade till Anneviks verksamhet.

Frågan om gators bredd och sektioner har stämts av inför samrådet med tekniska förvaltningen som ansvarar för trafik och projektering av gator. Efter samrådet har frågan återigen lyfts för att stämna av möjligheterna till smalare sektioner. Antalet sektioner minskas ned, och justeringar görs i gatusektionernas bredder. Utgångspunkten i det nya förslaget är 5,4 meter

bred gata i de norra delarna av området samt 8,4 meter bred gata (5,4 meter körbana + 3 meter gång-/cykelbana) i de södra delarna. Efter samrådet görs även vissa justeringar i plankartan vad gäller gators placering, vilket innebär att fler av de nya gatorna överensstämmer med nuvarande grusvägars placering.

Se granskningshandlingens bilaga med alla justerade sektioner. Se även inledande generell kommentar i denna samrådsredogörelse angående gatuutformning och gatustruktur.

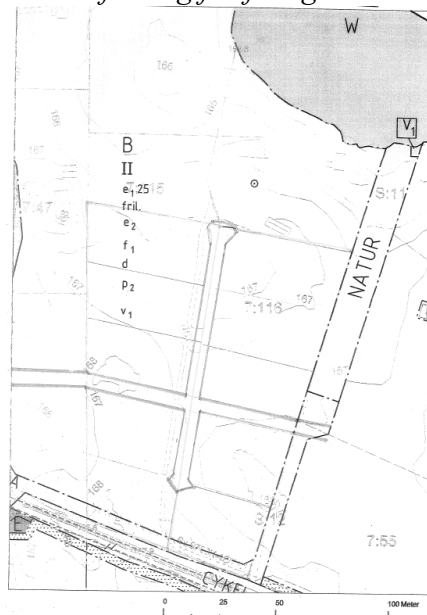
Angående kostnad för VA kan inga exakta summor uppges i dagsläget, bl.a. eftersom taxan justeras varje år. Intresserade fastighetsägare kan kontakta VA-avdelningens abonnentingenjörer för att få uppgift om beräknad kostnad för sin specifika fastighet.

Andelen grönytor utökas i detaljplanen jämfört med samrådsförslaget. Bl.a. skapas mer naturmark i områdets västra del.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:115

Citat:

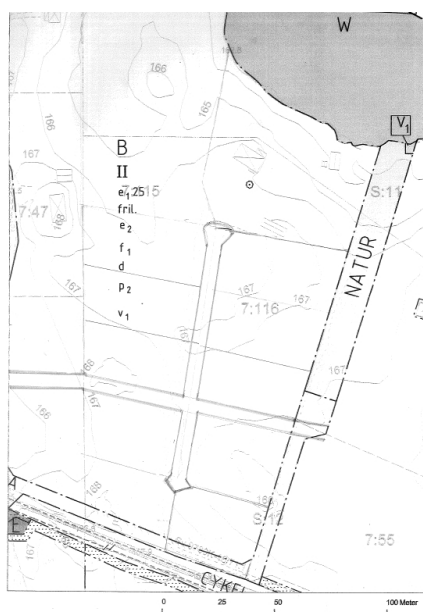
*"Önskar annan sträckning av gata över min fastighet.
Se vårt förslag för fastigheterna 7:115 och 7:116."*



FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:116

Citat:

"Önskar en annan sträckning av gata över vår fastighet. Se bilagd karta."



Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Plankartan justeras så att infart till fastigheter Växjö 7:115 och 7:116 (7:116 är numera avstyckad till 7:118 och 7:119) sker västerifrån, men längre från smalspåret. Dock skapas inte gata till fullo enligt önskemål eftersom detaljplanen endast säkerställer kommunala gator fram till befintliga bostadsfastigheter.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:101

Citat:

”Vi är ägare till fastigheten Växjö 7:101, Hagavik 3. Vi godkänner inte detaljplanen, inte heller gatukostnadsutredningen.

***Angående detaljplanen:** Vi kommer bli precis inbyggda av höghus runt om oss. Då ni inte visar någon som helst hänsyn till oss medborgare som har valt att bygga hus och bo här vill vi att ni tar kontakt med oss för en lösning.*

***Angående gatukostnadsutredningen:** Det är vansinne att behöva betala 200.000 :- för grannar man inte vill ha.*

*Tänk på att **NI** är folkvalda politiker och vi har turen att leva i en demokrati och inte diktatur ... eller?*

Stoppa detta vansinne och titta tillbaka på alla missar ni gjort tidigare med till exempel Dalbostrand med flera objekt.

Växjö, Europas grönaste stad? Vilket skämt.”



Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Planförslaget med dess utbredning och utformning grundar sig på det planprogram som beslutats av kommunstyrelsen 2009. Planuppdraget att omvandla Hagavik med relativt stor exploatering i form av olika typer av bostäder är beslutat politiskt av kommunstyrelsen och byggnadsnämnden. Efter samrådet har frågan om byggnadshöjder och byggnadsyta stämts av politiskt med byggnadsnämnden. Byggnadsnämndens besked är att föreslagna byggrätter ska stå fast. Därför har fastighet Växjö 7:101 och intilliggande fastigheter byggrätter på mellan 3-6 våningar. Se även inledande generell kommentar angående karaktär, byggrätt och våningsantal.

Synpunkt om gatukostnadsutredning hanteras ej i detaljplanen. Denna fråga hänvisas till gatukostnadsutredningen som är ett parallellt ärende.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:65

Citat:

- *”Kopplat till vår fastighet anser vi att den nya vägsträckningen för Hagaviksvägen skall förläggas så långt söder ut som möjligt för att kunna behålla den trädallé som finns på fastigheten vid nuvarande vägsträckning.
Vår fastighet omsluter vägen på båda sidor och en breddning söderut ger även att fastighetens hela markyta kommer att överföras från fastigheten söder om vägen. Därmed kommer den markerade rutan F i Dnr. 2015BN0657-Förändringskarta 1 att ingå i den nya vägens område.
Idag står det ett staket söder om Hagaviksvägen som till en del är placerad på vår fastighet, vilket lätt kan vilseleda synen på var den nya vägens placering skall förläggas.
Prissättning av den mark som exproprieras från vår fastighet till vägområde är inte alls rimlig. Skillnaden är astronomiskt stor mellan marknadsvärdet och den ersättning som beskrivs i underlaget. Vi*

förutsätter kommunen erbjuder ett byte av markyta i motsvarande storlek i närheten av fastigheten (ersättningsmark), vilket är fullt möjligt eftersom kommunen äger mark inom detaljplanområdet. Detta skulle även bli mer kostnadseffektivt för kommunen eftersom Hagaviksvägens ombyggnad och kostnader kommer att finansieras av kommunens budget (det blir inga utgifter alls för inlösen av markytan om ersättningsmark utnyttjas som ersättning).

- Att servitut 0780K-16/68.2 upphör att gälla och avskrivs i samband med att detaljplanens nya fastighetsregleringar genomförs.

- Att strandskyddet upphör att gälla för S:11, S:12 och S:13 eftersom området närmast Helgasjön redan är tagit i anspråk av bryggor och ytor för båtar och fiskeredskaps uppställningsplatser. Dessa områden har idag en den största koncentration på aktiviteter av personer som rör sig vid Helgsjönsstranden inom detaljplanområdet, och därmed störs djur och växtlivet på just dessa ställen.

Medan övriga strandområden runt omkring omnämnda S områden har en mycket begränsat utnyttjande inom strandskyddsområdet. För en del fastigheter är det beskrivet att strandskyddet skall upphöra trots att det i princip är ren naturmark idag och inte kan anses som något tomtmark överhuvudtaget. Där anser vi att strandskyddet bör bestå.

Med stöd av Miljöbalken 7 kap 18§ punkt 1, är marken (S områden) redan tagen i anspråk och marken saknar betydelse för strandskyddets ursprungliga syfte. Marken närmast Helgasjön är idag tagen i anspråk för fiskesyfte med båtplatser och ytor för hanteringar av båtar och utrustning.

När området förtätas kommer mer personer att röra sig i området och på de privatägda markerna S:11, S:12 och S:13. Det innebär en ökad risk för att dagens markägares utnyttjande av markens ursprungliga syfte kommer att störas och i värsta fall förhindras. Dagens synsätt på allemansrätten har förskjutits från att tolkas och ses som en förmån till att mer ses som en rättighet.

Därför yrkar vi på att strandskyddet upphävs på kvarvarande delar inom S:11, S:12 och S:13, med hänvisning till Miljöbalken 7 kap 18 c § 5 behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget intresse som inte kan tillgodoses utanför nämnda S områden och säkra fortsatt tillgång till markytan för fastighetsägarna.

- Samfällda bryggor och naturmark
De nämnda områdena för "Samfällda bryggor och naturmark" på sidan 15 bestrider vi helt och kraftfullt att kommunen avser att lösa in. Det finns ingen rimlighet att expropriera marken för att "trygga allmän tillgänglighet till vatten". Det finns redan avsedda ytor för allmänhetens behov i form av Sandsbro badplats respektive Evedalsområdet med dess

badplats och gräsytor.

De nämnda områdena för "Samfällda bryggor och naturmark" på sidan 15 är till för nuvarande delägare i området och markens syfte är att de ska kunna komma ner till Helgasjön för att utnyttja den fiskerätt som ingår i fastigheterna. Markytans syfte är att kunna förlägga båtar i Helgasjön och ges möjlighet att dra upp båtar på land för eventuell förvaring alternativt underhåll/service. Vid fiske är den även naturligt att ställa av vagnar/redskap på land i samband med fisket.

Dessa markområden är idag en privat samägd egendom av ett fåtal fastigheter och detaljplanen beskriver inte någon acceptabel förändring av detta. Vi kräver att områden kvarstår som privat tomtmark och kommer att bestrida allt annat.

- *I detaljplanen omnämns inte någon plan för fiber i området. Är frågan om fiber utredd, och i så fall hur är visionen/planen."*

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Användningsområdet för Hagaviksvägen ses över så att vägen kan placeras utan att störa trädallén som finns på Växjö 7:65.

Markvärdering hanteras ej i detaljplan. Läs mer om värdering i gatukostnadsutredningens samrådsredogörelse. När inlösen av allmänplats sker, efter att en detaljplan vunnit laga kraft, görs en värdering antingen av Lantmäteriet eller oberoende värderingsman eller kan parterna komma överens om ersättning.

Omprövning av servitut som påverkas av framtida väg kommer att ske i samband med framtida lantmäteriförrättning när detaljplanen genomförs.

Angående strandskydd har kommunens strandskyddsansvariga sett över strandskyddet ännu en gång efter samrådsskedet. Slutsatsen är bl.a. att S:11, S:12 och S:13 inte bedöms vara ianspråktagna på sådant sätt att strandskyddslagstiftningens skäl för upphävande kan åberopas.

Strandskyddet ligger därmed kvar för dessa markområden. Enskilda åtgärder inom strandskyddat område kan dispensprövas. De prövas då från fall till fall gentemot miljöbalkens lagstiftning.

Samfälligheterna vid vattnet som idag består av naturmark med bryggor justeras till användningen friluftssändamål, vilket innebär att dessa kan skötas och ägas av samfälligheten så som idag. Dock råder även fortsatt strandskydd över områdena.

HAGAVIKS VÄGSAMFÄLLIGHET

Citat:

"Att Växjö kommun blir huvudman för samtliga vägar i området står Hagaviksvägens samfällighetsförening helt bakom och samtycker. Som detaljplanen beskriver kommer GA 12 att ombildas till att enbart innefatta Björnvägen, vilket kanske är den normala hanteringen att vägar inom detaljplanområdet.

Idag hanteras skötseln på Björnvägen av Växjö kommun trots att vägen ingår i GA12 och tillhör Hagaviksvägens samfällighetsförenings driftansvar. Samtliga övriga vägar som Hagaviksvägens samfällighetsförening hanterar skötseln av kommer att upphöra i och med att detaljplanen kommer att genomföras, vilket gör att vägförening kommer att ha en väldigt liten roll kvar att hantera.

Det kvarstår att lösa hanteringen av Hagaviksvägens samfällighetsförening. Eftersom samtliga förtroende valda i Hagaviksvägens samfällighetsförening ingår i detaljplaneområdet, så kommer högst troligen ingen i Hagaviksvägens samfällighetsförening att vilja kvarstå i Hagaviksvägens samfällighetsförening när detaljplanen är genomförd.

Det finns två alternativ som Hagaviksvägens samfällighetsförening ser att hantera kvarstår delen i GA 12:

- *Att GA 12 helt upphör och kommunen tar över allt ansvar i och med att detaljplanen genomförs.*
- *Att den största markägaren tar över vägföreningen och driver den vidare tills GA 12 upphör.*

Hagaviksvägens samfällighetsförening förutsätter att samtliga eventuella uppkomna kostnader för genomförandet hanteras av kommunen och inte belastar Hagaviksvägens samfällighetsförening.

Styrelsen önskar en återkoppling på kommunen ställningstagande. Styrelsen”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Hela GA:12 avses upphävas. Kommunen tar då över all skötsel.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:34

Citat:

”Sett i det stora hela är detaljplanen acceptabel. Dock är planerad bebyggelse söder om gamla smalspåret lite för aggressiv.

Områdets karaktär förändras dramatiskt med så pass tät och även hög bebyggelse. Ett sexvåningshus är totalt oacceptabelt. Fyravåningshus är även det väl högt, de passar bättre i andra områden i staden.

Vi anser att detaljplanen bör justeras för att anpassas till områdets karaktär med fler villatomter och färre lägre flerbostadsfastigheter.

Vår fastighet Växjö 7:34 är av den storleken att vi har möjlighet att stycka av ett flertal fastigheter. Hur vi ska ställa oss till det beror på hur den slutgiltiga detaljplanen utvecklar sig. Den 19 december hade vi ett givande möte med Markus Hulenvik, Johan Andersson samt Katarina Johansson lantmäteriet. Frågan uppstod avseende vägproblematiken för oss. Vi väntar på svar i frågeställningarna innan vi kan ta beslut om eventuell avstyckning.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Efter samrådet har frågan om byggnadshöjder och byggnadsyta stämts av politiskt med byggnadsnämnden. Byggnadsnämndens besked är att föreslagna byggrätter ska stå fast. Därmed har stora delar av planområdets södra delar fortsatt byggrätter på upp till 3 och 4 våningar samt en fastighet

invid Björnvägen med upp till 6 våningar. Se även inledande generell kommentar angående karaktär, bygggrätt och våningsantal.

Efter samrådet, och ytterligare avstämning med fastighetsägare, justeras plankartan så att allmän gata planläggs över aktuell fastighet, ungefär likt befintlig vägs placering. På så sätt uppnås en bättre trafikfördelning mellan gatorna norr om smalspåret samt att områdets befintliga vägstruktur bibehålls i ökad utsträckning.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:52

Citat:

”Som en följd av Växjö kommuns beslut att detaljplanera Hagaviksområdet, kommer nya vägar att byggas jämte ledningar för VA. Kostnaden för dessa åtgärder är avsett att belasta fastighetsägarna. För fastigheten 7:52 kommer de preliminära kostnaderna att uppgå till f.n. ca 400.000 kronor.

Mot bakgrund av detta anser vi oss nödsakade att avstycka en tomt för försäljning, för att kunna täcka de kostnader som 7:52 kommer att drabbas av. Den del av fastigheten som vi planerar att avyttra (se bifogad karta), kommer att i viss mån påverka kommunens översända förslag. Den aktuella avstyckningen avser ett område i väster, beläget från sjöstranden och parallellt med allmänningen, omfattande ca 1.500 kvm. För att detta skall kunna realiseras fordras följande:

1) Strandskydd.

Det föreslagna strandskyddet för 7:52 upphävs, eftersom förslaget kommer att påverka den privata hemfridszonen mycket negativt.

Enligt nuvarande förslag är strandskyddet upphävt för omgivande grannar, 7:116 och 7:53.

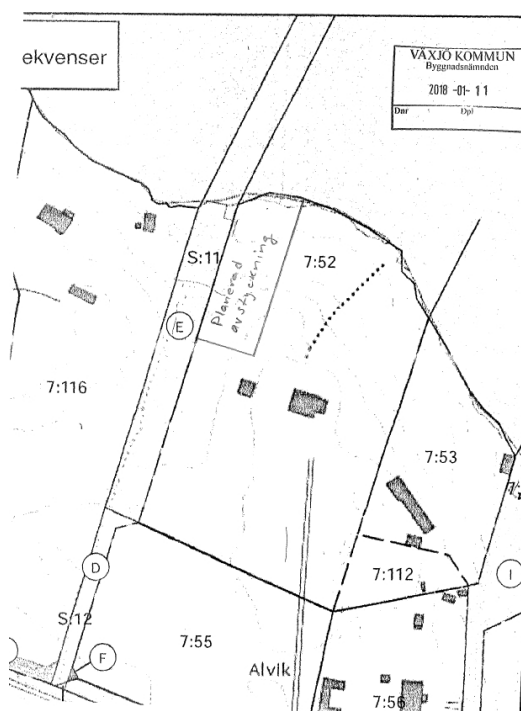
2) Vägar

Enligt förslag skall en väg dras, på allmänningen i väster, fram till gränsen mellan 7:52 och 7:55. För att planerad avstyckning skall kunna förverkligas måste det finnas någon form av väg till denna fastighet. Vägen kan vara av enklare slag och ej belagd.

Detta kan ses som en kompensation för att vår nuvarande infart till 7:52 från Hagaviksvägen, kommer att stängas.

3) VA-ledningar

Enligt förslag skall VA-ledningar till 7:52 dras från en punkt, på allmänningen i väster, nära gränsen mellan 7:52 och 7:55. Denna punkt är olycklig vald med tanke på planerad avstyckning, enl. ovan, samt eventuell framtida exploatering vid gränsen mot 7:55. Därför borde ledningarna dras längre i riktning mot sjön.”



Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Angående strandskydd har kommunens strandskyddsansvariga sett över strandskyddet ännu en gång efter samrådsskedet. Slutsatsen är bl.a. att aktuellt markområde invid sjöstranden i den nordvästra delen av Växjö 7:52, inte bedöms vara ianspråktaga på sådant sätt att strandskyddslagstiftningens skäl för upphävande kan åberopas. Strandskyddet ligger därmed kvar för detta markområde invid vattnet. Däremot finns möjlighet att stycka av tomter inom de södra delar av fastigheten som inte berörs av strandskydd.

Enskilda åtgärder inom strandskyddat område kan dispensprövas. De prövas då från fall till fall gentemot miljöbalkens lagstiftning. Tillfartsvägen till fastighet Växjö 7:52 justeras så att den ansluter rakt västerifrån. Intern infart inom Växjö 7:52 hanteras av fastighetsägaren. Ledningssträckningen bestäms definitivt i samband med detaljprojektering utifrån de uppgifter om fastigheter/avstyckningar som finns då. Ledningar kommer att dras fram till de fastigheter som är befintliga vid va-utbyggnadens tidpunkt.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:42

Citat:

”Inkommer här med följande kommentarer, efter möte med tjänstemännen Markus Hulenvik och Johan Andersson, på stadsbyggnadskontoret i Växjö. Jag fick en svår stroke för ett antal år sedan och har svårt för att ta till mig stora mängder information. Det är också svårt för mig att uttrycka mig tydligt. Under mötet har jag fått hjälp att ta del av handlingarna i ärendet. Ang. den föreslagna dragningen av bäcken så emotsätter jag mig detta. Jag tycker det är olämpligt att bäckens utlopp läggs i hörnet av viken, för jag tror att vattnet inte kommer bli tillräckligt renat. Eftersom

dagvattenmängden kommer att öka oroar jag mig också för att den blir översvämmad.

Med den nuvarande dragningen av bäcken har jag privat fått investera ca 30.000kr för att den befintliga trumman under f.d. smalspåret var för klen. Jag vill ha ersättning för denna kostnad om bäcken dras om. Jag har sparat samtliga underlag från Trädgårdstjänst i Växjö som utfört arbetet.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Frågan om dagvattendiket har stämts av med kommunens VA-avdelning. Diket för avledning av dagvatten föreslås flyttas ca 100 meter längre österut för att hamna på kommunal mark. Idag ligger diket på privat mark som avses exploateras och bebyggas med bostäder. Större sammanhängande naturområden behövs för att rena dagvattnet bättre än vad som görs idag. I samband med att diket flyttas kommer naturområdet att iordningställas för dagvattenrening, vilket gör att vattenkvaliteten kommer att bli bättre när det släpps ut i Helgasjön. I reningsanläggningen kommer dagvattenflödet också att utjämnas, vilket gör att risken för översvämning snarare kommer att minska.

Kommunens bedömning är att en flytt av utloppet i Helgasjön inte ska påverka vattenkvaliteten i viken.

Angående ansvar och eventuell ersättning för vägtrumman, kontakta kommunens VA-avdelning. Detaljplanen hanterar ej ersättningsanspråk för tidigare genomförda arbeten.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:56

Citat:

”Samfäll naturmark

Planerad expropriering av vår samägda mark för att trygga allmänhetens tillgänglighet till vattnet reagerar vi kraftigt på. Vi kräver att samfälligheterna S:11-S:13 skall vara kvar som idag, som privat tomtmark, bortsett från eventuella planerade vägområden, allt annat kommer vi att bestrida. Marken är idag privat samägd av ett fåtal fastigheter och nyttjas för att kunna komma ner till sjön, lägga båtar och utnyttja den fiskerätt som är kopplad till våra fastigheter. Det är oerhört värdefull mark inte bara sett till fastighetsvärdet och kan långt ifrån kompenseras vid ev inlösen, ens med marknadsmässiga priser på marken.

Strandskydd

Vi anser att strandskyddet i stort skall vara kvar som det är idag. Det finns inga omständigheter som gör att man bör inskränka skyddet mer, snarare tvärt om. Att fastighetsägare gjort intrång i det befintliga strandskyddet, tagit ner träd, röjt och ställt i ordning (medan kommunen som kontrollmyndighet sett mellan fingrarna, utan att agera) skall inte ses som att dessa områden redan är anspråkstagna. Tar man bort strandskyddet innebär det att möjligheten att fiska, både från båt och från land, längs stranden påverkas. Med erfarenhet från andra ställen längs Helgasjön med upphävt strandskydd så kommer det på sikt att byggas stora lyxvillor med inhägnade trädgårdar längs stranden; dvs i praktiken fritt fram att förhindra just den fria tillgång till strandnära områden som kommunen

säger sig lägga vinn om. Vi kan således inte se att ett slopat strandskydd är av allmänt intresse för det stora flertalet av kommunens invånare. Vi ser gärna en eller annan överlevande talgoxe, till skillnad från ledande företrädare för kommunen.

Den enda förändring som vi anser skall göras är att upphäva strandskyddet på S:11-S:13 för att fortsatt säkra tillgången till marken för befintliga fastighetsägare. Områdena är redan tagna i anspråk med diverse bryggor, båtuppläggningsplatser och hantering av fiskeredskap. Med ett förtätat område kommer fler människor att röra sig inom området och även på den privatägda marken S:11-S:13. Detta innebär en ökad risk för att befintliga markägare/delägare störs eller inte kan nyttja samfälligheterna som det ursprungligen är tänkt.

Natur/skog

Det vore trevligt om kommunen kan verka för att befintlig skog i störst möjliga mån kan stå kvar där naturmark planeras så att vi slipper ett stort kalhygge under många år framöver.

Övrigt

Med ett förtätat område med mer trafik så tycker vi att kommunen måste projektera för att bygga om tunneln under 23:an, vägen mellan Lenhovdavägen och Hagaviksvägen. Framför allt handlar det om att separera gående/cykeltrafik från fordonstrafiken längs vägen och i tunneln. Idag är tunneln allt för smal och saknar gång och cykelbana. Dessutom är sikten delvis skymd då vägen svänger. Farligt!

Redan idag har många trafikanter på Hagaviksvägen svårt att hålla hastighetsgränsen 30 km/h. Sommartid har vägföreningen ordnat med blomlådor för att dämpa farten. Vi hoppas kommunen tänker igenom hur man på en betydligt bredare väg fortsatt kan hålla nere hastigheten.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Angående strandskydd har kommunens strandskyddsansvariga sett över strandskyddet för hela området ännu en gång efter samrådsskedet. Vissa justeringar kring strandskyddets utbredning görs därmed. Men samfälligheterna S:11-13 bedöms inte vara ianspråktagna på sådant sätt att strandskyddslagstiftningens skäl för upphävande kan åberopas. Det bedöms inte heller finnas stöd av miljöbalkens andra angivna särskilda skäl, vilket innebär att ett upphävande av strandskyddet inom S:11 – S:13 inte är möjligt. Strandskyddet ligger därmed kvar för dessa markområden.

Enskilda åtgärder inom strandskyddat område kan dispensprövas. De prövas då från fall till fall gentemot miljöbalkens lagstiftning.

Samfälligheterna vid vattnet som idag består av naturmark med bryggor justeras till användningen ”friluftssändamål”, vilket innebär att dessa marktyper fortsatt kan skötas och ägas av samfälligheten så som idag. Dock råder som sagt även fortsatt strandskydd över områdena.

Mark som planläggs som NATUR innebär friväxande grön- och skogsområden. Detaljer kring naturmarkens skötsel och gallring mm regleras dock inte i detaljplan. Det hanteras av kommunens tekniska förvaltning i senare skede.

Tunneln under väg 23 ligger utanför planområdet och därmed kan det ej hanteras i detaljplanen. Men kommunens trafikavdelning har delgetts synpunkten.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:48

Citat:

”- Växjö kommun bör inte bygga nya bostadsområden så nära Helgasjön som detaljplanen föreslår. Det finns alternativa platser i och runt Växjö där behovet av tomtmark kan tillgodoses. Området bör även fortsättningsvis behålla karaktären av naturmark o gles bebyggelse. Detaljplanen bör innehålla glesare bebyggelse o mer naturtomt p.g.a. områdets nära strandläge.

- Området norr om smalspåret bör inte bebyggas. Det finns flera skäl till detta. Se nedan.

- Djur och växtliv måste i högre utsträckning skyddas än vad som föreslås i detaljplanen. SE nedan.

- Det föreslås i detaljplanen att strandskyddet upphävs i så gott som hela området med undantag av några få naturtomter. Länsstyrelsen i Kronobergs län har 2014-11-11 avseende bl.a. södra Helgasjön beslutat om utökad strandskydd 200 meter från strandkant. Området norr om smalspåret ligger till största del inom detta 200-meters område och bör därför inte bebyggas med nya fastigheter. Några särskilda skäl för att upphäva strandskyddet tycker vi inte finns här. Marken inom detta område bör sparas orörd. Det behövs som rekreationsområde för Växjö-bor. De små naturtomter som finns i detaljplanen räcker inte. Det bör skapas en större sammanhängande yta att kunna ströva runt i. Men framförallt bör marken sparas orörd för att skydda känsliga naturvården och djurliv. (För befintliga fastigheter bör upphävande av strandskydd gälla. Vår fastighet, 7:48, har funnits sedan 1919.)

- Antalet tomter längs vår väg söder om smalspåret bör göras färre o byggnaderna mindre (både höjd och storlek) för att bevara områdets karaktär. Området bör ges mer karaktär 'hus i natur' än vad som framgår i den föreslagna detaljplanen. Norr om smalspåret bör det enbart vara naturtomt fram till befintliga fastigheter. Eller åtminstone färre tomter så att ett större naturområde längs med sjön skapas.

- Ang. naturtomten som ligger utanför vår tomt 7:48. Vi uppskattar att denna inte bebyggs. Om området norr om smalspåret bebyggs önskar vi att denna behålls som just naturtomt, dvs inga träd huggs ner, ingen markbearbetning utan tomten behåller sin karaktär av vild natur som är det normala tillståndet runt Helgasjön. Pumpstation o transformatorstation bör inte ligga på vår naturtomt. Ev. nödvändig installation samt väg och vändplats förläggs och utformas så att de inte stör känslan av vildmark. Inga parkeringsplatser på naturtomten. Vi vill inte heller ha någon stor vändplats som tar utrymme från naturtomten.

- Vägen ner till vår tomt 7:48 föreslås vara 7 meter. Detta tycker vi är fel att bygga en så bred väg. Hela vägen och framförallt sista biten ner bör endast vara 4,2 m utan trottoar. På bägge sidor av vägen bör träd o natur sparas.

- Vid vägen ner till vår fastighet föreslås en G-väg längs med smalspåret. Inga vägar bör ligga längs med smalspåret. Alternativ bör utredas.
- Om beslut fattas att bygga norr om smalspåret SKA husen som ska ligga närmast våra fastigheter bestå av träfasader och likna den 100-åriga byggnadsstil som området i övrigt består av, dvs inga moderna lådor eller dyl. De nya fastighetsägarna SKA bevara terrängskillnader och uppvuxna träd på sina tomter där detta är möjligt. Dvs inte göra som brukligt i Växjö; hugga ner allt, schakta bort, plana ut. Husen bör vara max 1 1/2-plan. Stadsbyggnadskontoret ska klart o tydligt vid försäljning av tomter och godkännande av bygglov informera och fatta beslut om att det ska vara naturtomter som ska "harmonisera med områdets nuvarande karaktär". (Vill man bygga plana ut, schakta bort, hugga ner all befintlig växtlighet o bygga hus som inte harmoniserar med befintlig bebyggelse ska man uppmanas att köpa en annan tomt.) Växjö kommun ska ställa krav och vara hårdare i sina bygglovsbedömningar samt ge avslag på ansökan om bygglov som inte överensstämmer med ovanstående.
- Ang. buller vill vi framföra att det mesta bullret idag inte kommer från Schenker eller Hagaviksvägen, utan från stora vägen uppe vid Sandsbro (väg 37). Redan idag störs vi av kraftigt buller från trafiken. När skogen huggs ner kommer därför bullret att öka. Därför bör ny bullermätning avseende detta göras. Så mycket skog som möjligt bör sparas på obyggd mark. Samtliga fastigheter i området bör därför vara naturtomter med så mycket befintliga träd sparade som möjligt.
- Då vattnet som rinner i befintligt dagvattendike från Hagaviksvägen ner i Helgasjön är kraftigt förorenat, bör Växjö kommun utreda orsaken till detta o åtgärda detta. Förorenat vatten ska inte rinna ut någonstans i Helgasjön. Om diket ska flyttas eller inte måste naturtomten/sumpmarken behållas i ursprungligt skick, dvs inte göras om till parkområde. Även här bör träd sparas.
- Det vilda djurlivet måste skyddas. Häckningsplatser för tex. lomar måste särskilt skyddas. Riktiga naturtomter måste bevaras längs med vattenlinjen. P.g.a. all mänsklig aktivitet runt Helgasjön har vi sett att antalet lomar och annan sjöfågel minskat o att de får allt färre ungar. Bostäder så nära vattnet som detaljplanen föreslår bör inte byggas, dvs norr om smalspåret. Det är viktigt att ta större hänsyn till djurliv och natur.
- I detaljplanen står ingenting om kostnader för anslutning till vatten o avlopp. Men jag förstår att detta kommer att kosta flera hundra tusen. Då vi inte önskar ett nytt bostadsområde runt vårt sommarparadis, inte heller tvångsanslutning till vatten, avlopp och gatunät mm, tycker vi det är orättvist att vi ska tvingas att betala så höga summor. Vi bör få kraftigt reducerade avgifter om vi tvingas ansluta oss.
- Korrigering: Det står i planen att vårt hus har källare. Det är fel. Under vår fastighet finns ett gammalt vattenfyllt utrymme där man förvarade kräftsumpar."

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Hagavik är utpekad som ett stadsutvecklingsområde, och det finns ett politiskt uppdrag att planlägga området för bostäder. Till grund för beslutet

har avvägningar gjorts mellan exploatering och bevarande. Planförslaget med dess utbredning och utformning grundar sig i första hand på det planprogram som beslutats av kommunstyrelsen 2009. Planuppdraget att omvandla Hagavik med relativt stor exploatering i form av olika typer av bostäder är beslutat politiskt av kommunstyrelsen och byggnadsnämnden. Efter samrådet har frågan om byggnadshöjder och byggnadsyta stämts av politiskt med byggnadsnämnden. Byggnadsnämndens besked är att föreslagen bebyggelse ska stå fast. Se även inledande generell kommentar angående karaktär, byggrätt och våningsantal.

Angående strandskydd har kommunens strandskyddsansvariga sett över strandskyddet för hela området ännu en gång efter samrådsskedet. Vissa justeringar kring strandskyddets utbredning görs därmed.

Kommunen kan i samband med planläggning upphäva strandskydd i de delar där det bedöms finnas stöd i miljöbalkens så kallade särskilda skäl. Inför granskningen av planförslaget har en specificering gjorts gällande vilka särskilda skäl kommunen stödjer sig på vid upphävandet av strandskyddet inom planområdet. Det tillsammans med ytterligare besök i området har bidragit till att vissa justeringar har gjorts på plankartan i form av större andel mark som bibehålls strandskyddad, jämfört med samrådsförslaget.

Efter samrådet sker en utökning av planlagda naturområden i området. Naturytan söder om Växjö 7:48 är planlagd som NATUR vilket innebär friväxande grön- och skogsområden. Detaljer kring naturmarkens skötsel och gallring mm regleras dock inte i detaljplan. Det hanteras av kommunens tekniska förvaltning i senare skede.

Efter samrådet har beslutats att använda så kallat LTA-system (lågtrycksavlopp) vilket medför att pumpstation inte längre är nödvändig på aktuell udde.

Gatan föreslås vara 6 meter bred med naturmark bredvid. Vändplats i slutet av gatan behövs för att kunna vända stora fordon i samband med vägskötsel, sophämtning mm. Utformning av vändplats samt eventuellt behov av parkeringsplatser styrs ej i detalj i detaljplanen, dessa frågor hanteras i samband med framtida projekteringsarbete.

Den föreslagna gatustrukturen i området justeras efter samrådsskedet så att färre antal gator placeras längs med smalspåret.

Bestämmelser och riktlinjer angående träfasad, bevara nivåskillnader inom tomt m.m. står angivet i detaljplanens plankarta respektive planbeskrivning. Uppföljning sker i samband med bygglovet.

Synpunkt om buller från väg 37 noteras. Enligt beräkning av Sandsbrovägens buller medför den dock ej värden som överstiger gällande riktvärden.

VA-avdelningen ska utreda vattenkvalitet i dagvattnet på Norremark för att se om ytterligare reningsåtgärder behövs. Dagvattnet från Norremark rinner idag via två olika reningsanläggningar innan det når diket genom Hagavik. Enligt förslaget till detaljplan kommer ytterligare reningsanläggningar för dagvatten att anläggas för att ytterligare förbättra vattenkvaliteten innan dagvattnet når Helgasjön.

Naturområdet där ny reningsanläggning för dagvatten föreslås, planeras att behållas som ett naturligt område med så lite ingrepp som möjligt, men vissa delar av området kommer att behöva avsättas för tekniska anläggningar för att få en så effektiv och bra rening av dagvattnet som möjligt.

Generellt blir det en påverkan på både växt- och djurliv när skogsområden ersätts av bebyggda områden. Därför är utgångspunkten att i uppdraget om att tillskapa bostadsmarken som föreslås, även försöka se till att de naturområden som bevaras och skapas kan innebära goda förutsättningar för både växt- och djurarter och människors rekreation.

Närmast strandkanten kommer ingen ny bebyggelse tillkomma på mark som inte redan är ianspråktagen. Därmed bevaras växtlighet längs vattenlinjen vilket bl.a. främjar djurlivet i strandzonen. Aktiviteter längre ut i vattnet hanteras dock inte i detaljplan. Men kommunen har ett pågående utredningsarbete angående fågellivet i hela Helgasjön, med översyn av eventuella fågelskyddsområden.

Angående kostnad för VA kan inga exakta summor uppges i dagsläget, bl.a. eftersom taxan justeras varje år. Intresserade fastighetsägare kan kontakta VA-avdelningens abonnentingenjörer för att få uppgift om kostnad för sin specifika fastighet.

Uppgift om att huset på Växjö 7:48 ej har källare noteras.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:28

Citat:

”Sidan 5 Annevik

Utforma skrivningen utifrån vilka intentioner som eventuellt fanns när verksamheten övergick från semesterhem till kommunalt ägande. Den verksamhet som bedrivs idag eller liknande ska kunna fortsätta Övrig skrivning som exempelvis möjliggör permanentboende och konferensanläggning tas bort.

Istället för de planerade villorna direkt söder om Annevik föreslår vi att det området bebyggs och används för den verksamhet som finns idag, exempelvis boende och vändplatser för större fordon. Utmed vägen passar det också att ha brevlådor om tanken är att de ska placeras på en gemensam plats.

Sidan 15 Ny båtplats

Förslag till möjlighet till ny båtplats tas bort. För att kunna använda bryggan som båtplats måste den dras långt ut vattnet eftersom det är mycket grunt där den skulle kunna placeras -oftast torrlagt 3-4 meter från strandkanten i augusti. Dessutom används viken idag som badställe. Platsen är fin som den är med en gräsyta framför en bred gammal stentrappa och en intilliggande utbyggnad i vattnet. Varför “förstöra” den här strandremsan för möjlighet till fem båtplatser?

Dessutom faller förslaget med tanke på det fel som gjorts i gatukostnadsutredningen gällande vår markremsa. (Se nedan under rubriken båtuppläggningsplats)

“Grön småskalig blandstad...” (s. 2) , “ ... hänsyn till befintlig topografi och vegetation” (s.3) . . . “stor hänsyn till befintliga natur- och

terrängförhållandena II ... hus i natur” (s.4)

Detaljplanen har i stort sett utgått ifrån de utvecklingsprinciper som anges i planprogrammet för Hagavik. Särskilt uppskattat är ambitionen att möjliggöra en karaktär av “hus i natur”. Principerna för området norr om smalspåret och dess östra del med gles bebyggelse, stora tomter, träfasader, byggnadsarea m.m. är bra.

Området söder om smalspåret bör ha en tillåten våningshöjd på maximalt 3 våningar, dels för att möjliggöra en karaktär av “hus i natur”, dels för att på ett tydligare sätt knyta samman områdets prägel med omgivande områden i Sandsbro, Dalbostrand, Evedal och Östra Lugnet. Bebyggelse i sex våningar bör överhuvudtaget inte finnas inom etapp 2. Däremot finns utrymme för högre bebyggelse i etapp 3 enligt planprogrammet (fastigheten Växjö 7:10 m.fl. på asfaltsupplaget mellan Hagavik och Östra lugnet i nordöstra delen av Växjö). Norr om smalspåret föreslår vi att det endast byggs enplanshus för att inte bryta av mot den typ av hus som redan finns där.

Som en direkt anslutning till naturstråket längs med Björnvägen känns det självklart med ett naturstråk även utmed västra delen av Hagaviksvägen (området som planeras för 6-våningshus).

I områdets västra del bör skogshöjden kring vilket det planeras byggnader anges som prickad mark (mark som ej får bebyggas).

Planprogrammets ambition med “hus i natur” bör även gälla för föreslagen utformning av gator. Generellt bör antal sektionstyper minskas för att området ska få en tydligare identitet. För de mindre vägarna norr om smalspåret bör gatusektion typ F användas (se kartbilaga). Denna sektion har använts och byggts ut i området för Dalbostrand (enligt detaljplanen för Växjö 7:8 m.fl. (Dalbostrand) på Norremark, Växjö kommun 0780K-P1216). Sektionen bör vara mellan 4,2-5,5 meter beroende på natur och befintliga begränsningar.

Sektion B bör utgå och ersättas med sektion C förutom den södra delen som får sektion A och som ansluter till det västra bostadsområdet (se kartbilaga).

Ur miljösynpunkt är det ytterst olämpligt att anlägga en hårdgjord yta nära Helgasjöns vatten. Därför bör så få åtgärder som möjligt genomföras för den sista delen av vägen ut mot Wrangels udde. Önskemålet är att denna del förblir grusväg.

De gamla grusvägarna

Idag går ett antal grusvägar i nordsydlig riktning upp till Björnvägen och Hagaviksvägen. Vägarna utgör också spår av den gamla utmarksindelningen av Hovs by. Som detaljplanen ligger idag ges det möjlighet att helt ta bort flera av dessa när området exploateras. Skriv in i detaljplanen att de ska bevaras eftersom de inte bara är av kulturhistoriskt värde utan också för att de harmoniserar med mycket av det som skrivs i detaljplanen. Behåll vägarna från ett rekreativt perspektiv men också som ett sätt att kunna röra sig fritt i området. Givetvis ska det endast vara tillåtet med gång- och cykeltrafik där.

Dragning av VA-system

Vi föreslår att man ändrar dragningen av VA- systemet enligt följande:

Gå in med dragningen där en ny väg ska byggas mellan fastigheterna 7:95,7:97 och 7:102 och sedan ner i rågången mellan 7:28 och Wanér 7:31(?) - kommunen exproprierar rågången.

Fördelar med den här dragningen:

- man når enklare fler fastigheter*
 - färre fastigheter blir påverkade när ledningarna grävs.*
 - rågången återställs som den en gång var - ett sätt att ta sig ner till vattnet.*
- Under de senaste åren har den varit mer eller mindre igenväxt med sly och träd.*
- enklare och mindre riskabelt när ledningarna grävs ner. Vad händer med stranden/vattnet där vägen går fram, 3-5 meter från strandkanten? Om vi idag gräver vid vårt staket når man vatten efter 20-30 centimeter.*

Övriga synpunkter

Bevara den gamla stensatta brunnen, som ligger strax söder om gamla smalspåret. Nära Hagaviks gamla hållplats.

Bevara de kvarvarande två perrongerna för hållplatserna Hagavik och Knutstorp. De är att betrakta som teknik- och industrihistoriska minnen och ansluter fint till stationsområdet Evedal.

Detaljplanen eller någon av dess bilagor bör kompletteras med information om principer för framtida inlösen av enskilda vatten- och avloppsanläggningar. I lag om allmänna vattentjänster §40 framgår följande, vilket även Växjö kommun redovisade i utsänt PM 2013-10-30 till fastighetsägarna i Hagaviksområdet; "Om en enskild anläggning blir onyttig till följd av att kommunen ordnar eller utvidgar en allmän vatten- och avloppsanläggning, skall huvudmannen betala skälig ersättning till den enskilda vatten- och avloppsanläggningarna.

Ändring av markvärderingsbilaga 9 enligt det besked vi fått. Se nedan.

"Gata

Detaljplanen reglerar att det som är ljusgrått (se ovan) ska bli allmän gata. Därmed ska kommunen köpa in och sköta denna mark. I just denna del av området innefattar gatumarken endast mark som idag tillhör fastigheten Växjö 7:27.

Båtuppläggningsplats

En del av Växjö 7:27 samt er markremsa (Växjö 7:28) vid vattnet är planlagd som V1 - båtuppläggningsplats. Det innebär att marken kan fortsätta användas som idag och fortsätta ägas privat av er.

Men planen ger möjlighet att om det finns intresse hos er markägare (Växjö 7:27 resp. Växjö 7:28) kunna skapa en mindre brygga och bättre möjligheter att lägga i båt osv. Men det är alltså en möjlighet för er som markägare, inte ett krav. Så om ni eller fastighetsägaren till Växjö 7:27 t.ex. vill skapa egen eller gemensam brygga så tillåter detaljplanen det. Men det är alltså upp till er fastighetsägare att avgöra om ni vill göra det.

Syftet med planbestämmelsen är alltså inte att kommunen ska köpa in och ta över markområdet betecknat V1.

Därmed är det alltså felaktigt skrivet i markvärderingens bilaga 9, att markområdet ska avstås. Detta har jag också stämt av med Johan Andersson, så det ska justeras i gatukostnadsutredningen.

Det är ju också tydligt i den förändringskarta som redovisar vilken mark

som ska överföras till kommunal mark i denna del av planområdet (se ovan). Där är endast gatumarken illustrerad och utpekad att övergå till kommunens ägo och skötsel.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Angående Annevik är avsikten att nuvarande verksamhet ska ligga kvar. Men samtidigt är det önskvärt att i planbestämmelser ha viss flexibilitet så att verksamheter i framtiden kan utvecklas, exempelvis att även kunna inrymma boendeformer kopplade till Anneviks nuvarande verksamhet om det blir aktuellt. Det är angeläget att Annevik med dess unika läge och förutsättningar utnyttjas. Även möjligheten att delvis kunna nyttja fastigheten för andra typer av tillfällig vistelse vissa tider är därför önskvärt, även om det inte är aktuellt i närtid.

Bostadsmarken söder om Annevik kompletteras med användning som möjliggör särskilt boende, exempelvis i form av gruppboheter kopplat till Anneviks verksamhet.

Placering av brevlådor hanteras ej i detaljplan.

Platsen med beteckningen småbåtsområde vid Wrangels udde ifrågasätts.

Platsen ligger i anslutning till befintlig väg, vilket är positivt ur aspekten att lägga i båtar. Platsen är dock begränsad ytmässigt och det är relativt grunt. Men kommunen har bedömt att båtiläggningsplats med eventuell brygga i liten skala kan vara acceptabelt att tillåta om det finns intresse. Möjligheten till mindre båtbrygga och båtiläggning står därmed kvar i plankartan.

Efter samrådet har frågan om byggnadshöjder stämts av politiskt med byggnadsnämnden. Byggnadsnämndens besked är att föreslagna våningsantal ska stå fast. Se även inledande generell kommentar angående karaktär, byggrätt och våningsantal.

Det framförs önskemål om att lösa in mark för naturstråk även utmed västra delen av Hagaviksvägen. Denna mark avses dock ej köpas in. Planförslaget ligger därmed kvar. Koppling för gående kan ske via GC-vägen.

Det framförs att skogshöjden i västra delen, kring vilken det planeras byggnader, bör anges som prickad mark. Frågan har stämts av inom stadsbyggnadskontoret och slutsatsen är att marken ej prickmarkeras.

Frågan om gators bredd och sektioner har stämts av inför samrådet med tekniska förvaltningen som ansvarar för trafik och projektering av gator. Efter samrådet har frågan återigen lyfts för att stämna av möjligheterna till smalare sektioner. Antalet sektioner minskas ned, och justeringar görs i gatusektionernas bredder. Huvudprincipen i det justerade planförslaget är att gator norr om smalspåret görs 5,4 meter breda, medan huvuddelen av gatumarken söder om smalspåret utgörs av 5,4 meter körbana med 3 meter bred gång-/cykelbana intill. Se granskningshandlingens bilaga med alla justerade sektioner. Se även inledande generell kommentar i denna samrådsredogörelse angående gatuutformning och gatustruktur.

Fråga om hur gatumark utformas närmast vattnet vid Wrangels udde (hårdgjord yta eller ej) är i första hand en fråga för framtida detaljprojektering. Då detaljstuderas avvattning, lutning m.m. detta styrs inte i detaljplan. Mark som i detaljplan är planlagd som vägområde behöver inte nödvändigtvis innebära att all mark blir asfalterad. Tanken är

inte att asfaltera all mark ut mot vattenkanten i detta läge, även om gatuområdet går fram till vattnet. Hårdjord yta nära vattnet i denna del bedöms dock inte innebära någon betydande miljöpåverkan. Gatustrukturen justeras något. Bl.a. bibehålls fler av de nuvarande nord-sydliga sträckningarna. Men vissa befintliga grusvägar hamnar inom kvartersmark och kommer därmed försvinna eller fungera som interna gator i kvarteren.

Det framförs att mark mellan Växjö 7:28 och Växjö 7:31 borde exproprieras så att ledningar kan anläggas i detta skaft, istället för i gatumark. Frågan har diskuterats internt inom kommunen som ett alternativ.

Fördelen med att anlägga ledningar i gatumark är bl.a. att kommunen kommer att äga gatumarken och ledningarna blir lättåtkomliga för drift och underhåll. Kommunen har beslutat att använda sig av så kallat lågtrycksavlopp, vilket innebär att ledningar inte behöver grävas ned särskilt djupt eftersom det inte finns behov av självyfall som vid vanligt traditionellt avloppssystem. Expropriering av mark mot fastighetsägares vilja vill kommunen undvika i de fall det finns alternativ. Vidare ligger en bostadsfastighet i grönremsans södra del, vilket förhindrar ledningsdragning genom denna del. Eftersom gatustrukturen kommer att ändras efter samrådet kommer östra fastigheterna på Wrangels udde fortsatt att nås via (befintlig) gata över Växjö 7:34, vilken också kan nyttjas för ledningsdragning. Slutsatsen är att ledningar fortsatt föreslås ligga i gatumark.

Resterna av hållplatser längs med smalspåret hamnar inom användningsytan för gång och cykel, och kan därmed bevaras. Enligt Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 40 § ska huvudmannen (VA-avdelningen) betala skälig ersättning för en enskild anläggning som blir onyttig till följd av att kommunen ordnar eller utvidgar en allmän VA-avläggning. Vad som anses skäligt bedöms utifrån bland annat anskaffningspris, skick och hur lång livslängd som finns kvar på anläggningen. Det är Växjö kommun som gör en bedömning av skälig ersättning, fastighetsägare kan överklaga till Mark- och miljödomstolen. Detaljplanen hanterar ej markvärdering. Synpunkter om markvärdering hänvisas till ärendet om gatukostnadsutredning som pågår parallellt med planprocessen.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:57

Citat:

”Synpunkter angående Växjö kommuns förslag om förändring av anslutning väg mot hagaviksvägen.

Denna väg har nyttjats av 2 fastigheter och till en allmänning i årtionde och anses fullt tillräcklig i nuvarande skick trots nybyggnad av 1 fastighet och bygglov för ytterligare 1 st sökt.

Vår fastighet har bebotts av samma släkt sedan början av 70talet och bevarats för att behålla den lantliga idyll som fortfarande finns i området. Enligt Växjö kommuns förslag förändras detta natursköna område i motsatt riktning mot vad en kommun som kallas sig grön torde ha för avsikt att göra.

Detta ihop med att lägga stora kostnader för vägbygget på fastighetsägare som inte sökt eller krävt någon förändring eller har något behov av detta. Brukligt är väl också att den som beställer ett arbete står för kostnaderna. Beräkningen av kostnaderna verkar också något felfördelad, rätt vore väl i så fall vara beräkning efter hur lång sträcka som krävs för att nå sin tomt. Det verkar också som att dagvatten från ev. asfalterade ytor skall infiltreras på tomter och befintliga diken som redan idag medför stora problem på vår tomt med efterföljande utlopp orenat i helgasjön. Vad gäller nuvarande samfälld mark borde de bevaras i befintligt skick för allas trevnad och åtkomlighet. Vi bestrider därför detta förslag.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Frågan om att vägen mellan Växjö 7:56 och 7:57, som idag är del i samfällighet, ska bevaras som samfälld grusväg och därmed inte bli kommunal gata med kommunal standard, har stämts av med byggnadsnämndens presidium 2018-06-20. Byggnadsnämndens presidium meddelar att vägen ska vara kommunal precis som övriga vägar i området kommer att bli efter planläggningen.

Detaljplanen styr inte hur utbyggnad av gator ska bekostas. Det hanteras i ärendet om gatukostnadsutredning. Angående kostnadsansvar för utbyggnad av vägar samt hur denna kostnad ska fördelas, hänvisas därför till gatukostnadsutredningen som tagits fram av kommunledningsförvaltningen.

De delar av planområdet som planeras för tätare bebyggelse kommer att anslutas till dagvattenledningar som förläggs i gatumark. Ledningarna tar hand om dagvattnet från gator och privat tomtmark. I de delar av planområdet som planläggs för villatomter bedöms behovet av omhändertagande av dagvatten från tomtmark vara litet, så där planeras inget särskilt omhändertagande av dagvatten från tomtmark.

I VA-plankartan finns gröna pilar som markerar ytvattnets avrinning inom området för regn som är större än vad ledningsnätet är dimensionerat för. Det är den naturliga strömningen som finns redan idag i området.

Samfälligheterna vid vattnet som idag består av naturmark med bryggor justeras till användningen friluftssändamål, vilket innebär att dessa kan skötas och ägas av samfälligheten så som idag. Dock råder även fortsatt strandskydd över områdena.

KOMMUNSTYRELSENS ARBETSUTSKOTT

Citat:

”Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Arbetsutskottet tillstyrker planförslaget och lämnar synpunkter i enlighet med kommunchefens skrivelse daterad 19 december 2017 som sitt yttrande över samrådsförslaget till detaljplan för Växjö 6:50 (Hagavik), Norremark, Växjö kommun.”

Beslutsunderlag

Kommunchefen har i en skrivelse daterad 19 december 2017 redogjort för ärendet och lämnat följande synpunkter över samrådsförslaget till

detaljplan för Växjö 6:50:

Planförslaget bedöms vara förenlig med intentionerna i översiktsplanen men det finns frågor som behöver tydliggöras.

Planerad bebyggelse

Det är positivt att detaljplanen möjliggör en variation av boendeformer och blandade upplåtelseformer vilket är en viktig förutsättning för en starkt integration.

Planerad bebyggelse bör vara välanpassad till befintlig topografi, om möjligt bör det styras med hjälp av planbestämmelser och beskrivas i planbeskrivningen. Områdets bäckar och diken bör bevaras öppna för att skapa variation i boendemiljön.

Grönstruktur

Det är positivt att planhandlingen och plankartan har utformats med hänsyn till dagvattenhanteringsfrågor. Det är dock viktigt att beskriva vilka andra funktioner och värden, förutom ytor för dagvattenhantering, man vill se i naturområden.

Plankarta bör också kompletteras med gångstigar genom grönområdena för att belysa alternativa gröna kopplingar mellan bostadsområdena och strandområdena. God tillgänglighet till naturområden i Hagavik och i planområdets närhet är av stort värde och bör understödjas.

Det är också angeläget att grönstrukturen i Hagavik betraktas i ett större sammanhang och att gröna kilar inom planerade bostadsområden kopplas till befintlig grönstruktur.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Stadsbyggnadskontoret håller med om att bebyggelse bör vara välanpassad till befintlig topografi. I planbeskrivningen finns beskrivet att nya tomter i området ska i så hög utsträckning som möjligt anpassas till befintliga höjdnivåer och terrängförhållanden. Frågan om eventuell bestämmelse kring detta har stämts av inom kommunen, och slutsatsen är att ytterligare reglering ej ska göras.

Detaljplanen reglerar ej detaljer i naturområdes utformning. Men ambitionen är att diken ska vara öppna. Likaså är naturområdenas utformning avseende rekreation och andra värden en fråga som i första hand hanteras av tekniska förvaltningens parkavdelning i samband med skötselplan.

Möjliga gångstigar illustreras in i plankartan. Grönstrukturen i området justeras bl.a. i form av utökade naturytor i områdets västra del samt parkmark invid smalspåret.

TRAFIKVERKET

Citat:

”Växjö kommun har en större detaljplan vid Hagviksområdet på samråd som syftar till att omvandla ett äldre fritidshusområde till permanentbostäder. I samband med detta möjliggör planförslaget förtätning inom de bebyggda delarna närmast Helgasjön och komplettering med tätare och högre byggelse i planområdets södra delar som idag är obebyggda. Inom området avser kommunen bygga ut gator och VA till kommunal

standard vilket bland annat innebär att den vägförening som idag erhåller statsbidrag upphör. Planområdet tangerar i öster rv 23.

Trafikverket ser planförslaget som ett steg i att förverkliga den vision om en tätare stad som Växjö kommun tydligt redovisar i olika sammanhang. Att hålla samman staden är en grundförutsättning för omställning till ett mer hållbart transportsystem i staden där gång, cykel och kollektivtrafik förväntas svara för en allt större del av stadens transportarbete.

Trafikverket anser att planförslaget missat att beakta riksväg 23 som är av riksintresse. I bullerutredningen ingår inte buller från riksvägen trots att planförslaget bedömer marken lämplig för utveckling av bostadsbebyggelse ända fram till riksvägens vägområde. Bullerutredningen behöver kompletteras på denna punkt. Även en riskanalys behövs för underlag för lämplighetsprövningen om kvartermarken närmast väg 23 skall kunna ges byggrikt för bostäder då vägen utgör rekommenderad väg för transporter med farligt gods. Visserligen är fastigheten på Växjö Växjö 7:59 som ligger närmast riksvägen redan idag bebyggd med ett bostadshus men fastigheten är stor. Planförslagens bestämmelser om minsta tomtstorlek medger att tomten delas till tre villatomter. Trafikverket anser inte att bostäder skall kunna byggas närmare vägen än dagens bostäder på fastigheterna Växjö Växjö 7:59 och 7:106 vilket bör fastläggas i planen t ex genom att enbart komplementbyggnader får uppföras inom detta område eller genom prickmark i planen. Begränsningar i byggrikt för bostadshus bör också innebära att möjligheterna att dela fastigheten Växjö Växjö 7:59 begränsas. En konsekvens av planförslaget är att kommunen övertar väghållningsansvaret på bland annat Hagaviksvägen som idag är enskild väg med statsbidrag. Detta får till följd att delar av Växjö ga:12 avvecklas och gemensamhetsanläggningen ombildas i en lantmäteriförrättning. Den del som sedan återstår av denna gemensamhetsanläggning är resterande ca 800 meter av Björnvägens västra del. Björnvägen är snarast att betrakta som, och har funktionen av kommunal huvudgata med så gott som enbart allmän trafik och inte en enskild väg. Därför förefaller det rimlig att också planlägga dessa 800 meter som kommunal gata i stället för att ombilda gemensamhetsanläggningen. Även om Björnvägen inte planläggs så medför planförslaget att den återstående enskilda vägen längs Björnvägen blir kortare än 1 km. Efter att planen vunnit laga kraft kommer den återstående enskilda vägsträckan därmed vara för kort för att vara berättigad till statsbidrag till enskild väghållning.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Inför granskningen har en kompletterande bullerberäkning för riksväg 23 gjorts. Plankartan har därefter justerats med prickmark (nya byggnader får ej uppföras), i de delar som ligger närmast vägen.

Angående riskhänsyn till riksväg 23 så görs anpassning utifrån de riktlinjer som anges i rapporten ”RIKTSAM -Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen”, framtagen av Länsstyrelsen i Skåne län 2007. Enligt denna rapport bör 0-30 meter närmast transportled med farligt gods vara bebyggelsefritt. Vidare bör bostäder i form av småhusbebyggelse ej förläggas närmare än 70 meter från transportleds väggkant. Plankartans

markområden närmast riksväg 23 justeras därmed utifrån framtagna riktlinjer, med prickmark (byggnader får ej uppföras) samt korsmark (endast komplementbyggnader). Det innebär att nya bostäder ej får byggas närmare riksväg 23 än befintliga bostäder på fastigheterna Växjö 7:59 respektive 7:106.

Angående framtida ansvar för Hagaviksvägen och Björnvägen avses hela gemensamhetsanläggningen GA:12 upphävas. Kommunen får då formellt ansvar för hela vägsträckan.

VILLAÄGARNA KRONOBERG

Citat:

”Villaägarna Kronoberg har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerat detaljplaneförslag och vill lämna följande remissvar. I grund och botten är detta i många stycken ett efterlängtat detaljplaneförslag som i stort kommer att påverka villaägare i området positivt.

Synpunkter med störst inverkan på villaägare och som vi vill se prioriterade:

- Kommunal va-anslutning är för de flesta bra både ur miljösynpunkt som tillgänglighet men kan för en del som ordnat vatten och avlopp för egen räkning kännas att kostnader för anslutning kan bli alltför stor.*
- Kommande strandskyddsbestämmelser bör ske med hänsyn till nuvarande förhållanden för bostäder och fastigheter som i många fall präglat området i många år.*
- Gatorna in till de äldre bebyggda områdena bör om möjligt begränsas i bredd och storlek med tanke på områdets karaktär men att möjlighet till vändplan medges och att de inte inbjuds att användas av nöjesåkare. Tydliga skyltar behövs. Gatukostnader för fastighetsägare måste vara realistiska då de kommunen övertar ansvaret. Kostnaderna kan upplevas orättvisa och bli kännbara för en del fastighetsägare.*

Övriga synpunkter:

- Det är viktigt att behålla karaktären av bebyggelse norr om smalspåret med den småskaliga strukturen där luftigheten och grönskan i stort bevaras såväl mellan husen som på tomterna.*
- Viktigt med möjlighet till fler permanentboenden och ökad byggrätt men att byggnader som har historiskt värde beaktas speciellt.*
- Bra att husen i området ska få en enhetlig tomtplatsavgränsning vilket gynnar de flesta.*
- Möjligheter norr om smalspåret att avstyckningar kan göras av stora tomter men att gles bebyggelsestruktur kan bibehållas.*
- Bra och viktigt att bostadshus ska vara friliggande och att det blir tillåtet att uppföra fler än ett bostadshus inom fastigheten.*
- Gamla smalspåret måste behållas enbart som gång- och cykelväg.*
- Med tanke på uppvärmning och fiberlösningar är nu ett sent besked från VEAB om att fjärrvärmeutbyggnad är möjlig positivt.*
- Växjö växer och det behövs många bostäder och att det tillskapas här och det är bra att även områden för mindre villatomter finns med.*
- Viktigt att Hagaviksvägen dimensioneras efter behov med tanke på ökad trafik men att bullerfrågan beaktas liksom att separata gång- och*

cykelbanor anläggs.

- Utformning och storlek av allmän naturmark bedöms vara mycket viktigt för området

- Nya båtbygggar (undantag små privata) och samlade båtplatser måste bedömas restriktivt ev. med undantag av Wrangels udde. Hänvisning till andra småbåtshamnar utanför området måste ske.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Angående kommunal va-anlutning gör Växjö kommun/VA-avdelningen en bedömning enligt den lagstiftning som finns om det finns behov av att lösa vatten och avlopp i ett större sammanhang. I Hagavik bedöms det bli så tättbebyggt att det finns stor risk för miljö- och hälsoproblem om enskilda anläggningar ska tillåtas.

Enligt Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 40 § finns möjlighet till ersättning för en enskild anläggning som blir onyttig till följd av att kommunen ordnar eller utvidgar en allmän VA-avläggning.

Strandskyddet i området ses över en gång till inför granskningen utifrån gällande strandskyddslagstiftning.

Gator i området har stämts av på nytt med kommunens tekniska förvaltning.

Vissa justeringar i föreslagna sektioner görs inför granskningen. Kostnader för gator hanteras ej i detaljplanen. Detta styrs och regleras i den gatukostnadsutredning som arbetas fram parallellt med detaljplanen.

Övriga framförda synpunkter noteras.

FASTIGHETSÄGARE NYPONET 1 OCH RÖNNBÄRET 4 + LISTA (25 personer)

Citat:

”Vi motsätter oss och protesterar mot det förslag om detaljplan som kommit oss tillhanda. Karaktären på området förändras radikalt. Från att ha varit ett område med mycket natur och skog till att med detta förslag pressa in nästan bara flerfamiljshus med upp till 6 våningar är katastrof!

Det lugna och fridfulla skogsområde vi flyttade till blir något helt annat. Då det närmast Dalbostrand kommer att byggas hus på 3-6 våningar. Att området blir ett trångt, ihoppressat höghusområde protesterar vi därför emot. Vi anser att området som helhet, däri inräknat Dalbostrand och Hagavik, bör bibehålla sin karaktär som glesbebyggt och småskaligt. Detta står att läsa i den kulturhistoriska rapport som är framtagen rörande Dalbostrand och Hagavik av Smålands museum 2007 (rapport 2007:20). I denna står bl. a att läsa; ”Eftersom dessa stora tomter med sin sekelskiftesbebyggelse utgör områdets största kulturhistoriska värde, bör någon förtätning av bebyggelsen här inte företas.”

Att man sedan, enligt vårt tycke, bör beakta befolkningens förfrågningar och önskemål om villatomter snarare än lägenheter är även det något att ta hänsyn till. Det bör således inte enbart vara ett ekonomiskt vinstfokus utan man bör se till vidare perspektiv. I den detaljplan vi råder under (Växjö 7:8 mfl Dalbostrand, 50 meter bort) är det endast tillåtet att uppföra 2-plans enfamiljshus med stränga restriktioner om att följa det småskaliga utseende som råder i Hagaviksområdet. Man får alltså inte ens uppföra en villa m sk

pulpettak utan det skall vara ryggåstak och tomternas storlek får vara minst 1200 kvm. Att då helt vända om, ändra synsätt och karaktär på området med det förslag som vi får ta del av nu känns allt annat än passande. Att gå från småskaligt villaområde till 3 vånings och 4 våningshus på mindre än 50 meter bort (sedan tom 6 våningshus!!!) är inte att följa Hagaviksområdets karaktär. Förslaget blir mycket hårt och radikalt och med ingen som helst känsla för mjuk övergång. Lämpligt hade varit att fortsätta villabebyggelsen i hela området med mjuka inslag av eventuellt 2 vånings radhus. I vår detaljplan var det även reglerat att fastighetsägarna söder om smalspåret längst mot Bjömvägen endast bygga enplans villor. Att i nästa kvarter bestämma att man får bygga från 3-6 våningar känns helt orimligt. Området bör ses som ett område och inte två helt separata. Att de ingår i olika detaljplaner bör inte göra någon skillnad då områdenas karaktär är desamma. Se bifogade kartor där man i efterhand har tagit bort natur/Skogsridå mellan Dalbostrand och Hagavik. Detta är en efterhandskonstruktion då man vill trycka in fler bostäder. Det strider mot programkarta som kommunstyrelsen godkänt 2009-08-11. Vi vill bestämt påpeka att det måste vara en skogsridå mellan Dalbostrand - Hagavik som det är enligt programkartan.



JÄMFÖR DESSAKARTOR – GRÄNSEN ÄR FLYTTADI

*Kulturhistoriskt planeringsunderlag från 2007 från Smålands museum:
Utdrag "För att behålla Hagaviksområdets karaktär bör man fortsätta att
anlägga stora tomter i hela området. Särskilt viktigt är detta om man
kompletterar bebyggelsen norr om smalspåret. Detta bör dock ske med
yttersta försiktighet. Här kan möjligen enstaka kompletteringar av den
befintliga bebyggelsen tillkomma, men i så fall är det av största vikt att
fortsätta med stora tomter, hus med träfasader och ett varierat formspråk.
Aven fortsättningsvis bör det finnas mycket luft och grönska mellan husen,
annars förlorar man den intima och rofyllda atmosfär som präglar området.
Idag har alla husen träfasader varför det vore önskvärt om man i så stor
utsträckning som möjligt anpassar formspråk och materialval vid
uppförandet av ny bebyggelse till den befintliga bebyggelsens karaktär.
Eftersom Hagaviksområdet i huvudsak präglas av småskalig bebyggelse
med fristående uthus och bodar är det angeläget att nytillskotten inte bryter
detta mönster, vilket innebär att vidbyggda garage inte är att
rekommendera. Ej heller är det särskilt lämpligt med allt för stora
byggnadsvolymer. Tillkommande bebyggelse bör fortsatt vara varierad till
storlek och utformning, men till skillnad från andra nytillkomna
bostadsområden, exempelvis vid Östra Lugnet, bör tomternas storlek vara
betydligt större.*

*På liknande sätt kan man resonera vid en exploatering söder om smalspåret.
Smalspåret utgör ett viktigt kulturhistoriskt element i området, men delar
samtidigt Hagaviksområdet i en nordlig och en sydlig del. Man kan välja att
bibehålla områdets karaktär även söder om smalspåret och exploatera det
enligt riktlinjerna ovan, men samtidigt finns det i detta område vissa
möjligheter att skapa något annat. Medan man norr om smalspåret bör göra
så lite som möjligt, kan man söder om denna gräns antingen bygga vidare
på områdets befintliga karaktär, eller välja att skapa något nytt. I så fall
måste detta göras på ett sådant sätt att det inte påverkar karaktären på
bebyggelsen norr om smalspåret. Tillkommande bebyggelse direkt söder om
smalspåret bör således hållas i en låg skala och större byggnader bör
läggas längst i söder. Överhuvudtaget bör dock bebyggelsen hållas i en
måttlig skala.*

*Detta, utdraget ovan, har ni struntat totalt i! Att skapa "något annat" bör
absolut inte innebära att man skapar en motsats utan det bör ju givetvis
vara så att man följer karaktären vilket det i ert förslag struntas helt i!
"Måttlig skala" kan ju omöjligtvis vara att från att endast fått bygga
enplans max tvåplanshus i ett kvarter till att bygga 3, 4 och 6 vånings hus i
nästa!*

*En ytterligare aspekt: Den känsliga miljön i vattnet (sjön och bäckarna som
leder ner till sjön). Hur skulle det påverkas av alla dessa nya bostäder?
Detta skulle vi gärna vilja utreds vidare. Att det sedan finns ett mycket
rikligt djurliv vid och i dessa vattendrag är även det något att ta hänsyn till
och utreda vidare. Paddor och grodor har setts.*

*Att bygga och gräva i högriskområde för Radon är inte heller detta att
föredra.. Vidare utredning bör göras för att helt säkerställa att det är
riskfritt.*

Bullernivåer och vidare utredningar

Vi anser att det borde göras en ny utredning gällande bullernivåerna då de sedan den förra undersökningen gjorts dels är inaktuell och Schenkers verksamhet ökat markant.

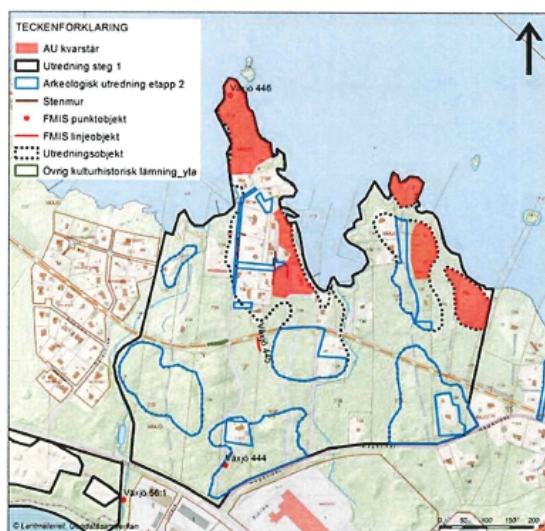
Ljudmätningen från 2013 är inaktuell, då Schenkers verksamhet ökat markant på 5 år och även trafiken.

Mätning av Schenkers buller nattetid bör omprövas, då vi pratat med verksamhetschefen Sven-Erik Andersson om att det när som helst kan bli mer buller än i mätningen. De har även fler last- och lossningar nu än 2013. Att det finns en gräns på 2 kylaggregat verkar inte som att Schenker vet om, då det ibland krävs många kylaggregat och inte de 2 som är angivna i mätningen. Tiden för lossningen är också felaktig då det i verkligheten inte tar 5 min utan betydligt mer per lastbil. Trafikbuller och industribuller ska sammanläggas för att ge total ljudnivå. Vi kan inte se att det har gjorts, utan båda ljudkällorna är hanterade separat.

Sen påstår Fredrik Albertson (doktor i akustik) att de har med för lite trafik i sina mätningar, det måste till nya korrekta mätningar. Med alla dessa synpunkter så kräver vi en ny mätning som beslutet grundas på.

3.

Den arkeologiska undersökningen bör göras i fullständigt utförande. Den arkeologiska utredningen steg 2 genomfördes inte inom samtliga, vid den arkeologiska utredningen steg 1, utpekade utredningsobjekt. Delar av utredningsobjekten är fortfarande av intresse för vidare utredning om dessa ytor ska exploateras, se figur 14. För de påträffade stenmurarna i område Sweco 03 kan även annat lagskydd finnas.



Figur 14. Kartan visar kvarstående ytor där arkeologisk utredning steg 2 ej genomförts.

4.

Djurlivet. Inte heller här är någon hänsyn tagen. Vi som bor närmast naturen mot den tänkta bygnationen har haft fladdermöss i våra uthus och ser ofta i skogen bakom vårt hus och även sett vid flertalet tillfällen i skogen mot Björnvägen. Det bor ugglor i skogen precis bakom fastigheterna på Dalarörsvägen. Vid ett tillfälle har t.o.m en ugglor flugit in i en fastighetsägares fönster (Dalarörsvägen 4). Det är med andra ord ett

mycket rikt djurrike och detta bör absolut beaktas och tas hänsyn till. Detta bör utredas vidare.

Alla dessa aspekter gör att vi bestrider detta förslag och ser fram emot ett reviderat förslag med byggnation på MAX 2 våningar i hela området med stora tomter och mycket mer kuperad natur bevarad. Önskvärt vore att börja bebygga efter den grusväg som idag finns (den väg som idag är den första vägen från Björnvägen efter Dalarörsvägen när man kommer från Östra Lugnet och tar vänster). Alltså att man fortsatt låter området fram till den vara naturområde.

Lägg även till den känslomässiga aspekten för oss som investerat allt vi har i en bostad i ett område som vi funnit attraktivt tack vare att man vårdat och tagit hand om den vackra natur som finns runtomkring. Vi har flyttat dit för att låta våra barn växa upp i ett område med naturen inpå knuten, kunna vandra på stigar i skogsområden, se granar, tallar stenar och berätta historier för dem om hur tåget en gång gick här och stannade till på det som är klassat som ett kulturhistoriskt minne. Vi förstår såklart att Växjö skall och bör expandera men får det vara på bekostnad av vad som helst?! Det måste rimligtvis finnas mycket bättre lämpade platser att uppföra dessa typer av kolossliknande bostäder på som även ligger bättre till rent geografiskt då detta trots allt ligger en bra bit utanför stan.

Vi skulle gärna se att det bara får byggas hus med träfasader, framförallt angränsande till Dalbostrand.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Avseende förändrad karaktär, nya byggrätter och våningsantal hänvisas till inledande sammanfattande kommentar kring dessa frågor. Planprogrammet från 2009 ligger till grund för såväl Dalbostrands som övriga Hagaviks planläggning. Dalbostrand och södra Hagavik förslås där ha skilda typer av bebyggelse och karaktär. Frågorna om höjder och storlek har även stämts av politiskt i byggnadsnämnden efter samrådet med direktivet att bibehålla föreslagna volymer.

Smålands Museum gjorde en kulturhistorisk bedömning i samband med planprogrammets framtagande. Detta är inget juridiskt bindande dokument, utan mer av ett underlagsmaterial utifrån kulturmiljösynpunkt som användes för planprogrammet i samband med bedömning och avvägning av Hagaviks framtida utformning utifrån olika intresseområden. Vissa värden och karaktärsdrag tryggas, medan andra kulturvärden fått ge vika till förmån för andra intressen.

Upplåtelseformer kan ej styras i detaljplan. Men detaljplanen kommer att möjliggöra både villor, radhus och lägenhetshus.

Planområdet justeras med utökade naturområden. Bl.a. justeras plankartans västra del så att naturområdet mot Dalbostrand blir bredare än tidigare förslag. Därmed kommer ny bebyggelse att hamna längre från Dalbostrands befintliga hus.

Generellt blir det naturligtvis en påverkan på växt- och djurliv när skogsområden ersätts av bebyggda områden. Därför är utgångspunkten att i uppdraget om att tillskapa bostadsmarken som föreslås, även försöka se till att de naturområden som bevaras och skapas kan innebära goda

förutsättningar för både växt- och djurarter och människors rekreation. Natur- och djurinventeringar har gjorts, bl.a. fågelinventering, fladdermusinventering, knärotsinventering och okulär kontroll av dikenas vatten. Ytterligare undersökningar bedöms inte vara aktuellt i samband med detaljplaneskedet. Fladdermusinventeringen visade att ett tiotal arter rör sig inom eller intill området. Troligtvis finns det kolonier inom planområdet, exempelvis vid Wrangels udde. Sannolikt flyger även fladdermöss från omgivande områden till Hagavik för att söka föda. I första hand fritidshusmiljöerna mellan smalspåret och Helgasjön är varierad och hyser förutsättningar för goda jaktmiljöer för fladdermöss. Det är därför inte säkert att ny bebyggelse har någon större påverkan på fladdermöss, det beror både på vilka delar man väljer att bebygga och hur dessa områden utformas. För att påverka fladdermössen så lite som möjligt kan man vidta vissa åtgärder och anpassningar, t.ex. skapa lövmiljöer och anpassa belysning i de strandnära lägena.

Inventering av fågellivet visade bl.a. att öarna utanför Hagavik är attraktiva för fåglar. Under särskild inventering av ugglor i området noterades inga ugglor. Men iakttagelser har gjorts utanför området, vids Hovs göl och Sandsbro. Det är möjligt att deras revir även kan beröra delar av Hagaviksområdet.

Särskild inventering av Knärot, som är en orkidé, har genomförts i området. Knäroten har främst påträffats i de sydligaste delarna av området. För att kunna genomföra detaljplanen och samtidigt skydda och bevara knärotspopulationen avses plantorna flyttas, dels till den planerade naturmarken i planområdets västar del och dels till Fylleryds naturreservat. Dispensansökan för att genomföra dessa åtgärder har därför skickats in till Länsstyrelsen i Kronobergs län.

Radon finns i praktiken överallt – i marken, luften och vattnet i olika höga nivåer. Avseende markradon finns utvecklade byggnadstekniker för att förhindra inträngning av markradon i bostad. I samband med bygglov hanteras eventuella åtgärder för att uppfylla framtagna riktvärden avseende radon i bostadshus. Risk för höga halter markradon i ett område är därför idag inget hinder för att kunna bygga bostäder. Men i planhandlingen görs särskild upplysning om att det bör beaktas i samband med konstruktion av nya bostäder.

Nya bullerutredningar har gjorts efter samrådet angående både trafik och Schenkers verksamhet utifrån nya uppdaterade ingångsvärden avseende fordonstyper, antal fordonsrörelser, backvarnare m.m. Utredningen angående verksamhetsbuller visar att utifrån gällande riktvärden är det möjligt att bygga bostäder i större delen av planområdet med undantag av en mindre yta närmast Schenkers godsterminal.

Avseende arkeologisk utredning har det gjorts i alla föreslagna delar förutom de fem områden som redan idag är ianspråktagna som privata tomter. Att gå in och göra ingrepp på dessa tomter anses ej vara rimligt krav i detaljplaneskedet.

Frågan om att ställa krav på träfasad även för bostadshus i områdets idag obebyggda södra delar har stämts av inom kommunen. Slutsatsen är att

planen ej ska ställa krav på att fasader i områdets södra del ska vara av trä.

FASTIGHETSÄGARE RÖNBÄRET 4 HAR KOMPLETTERAT SITT
YTTRANDE MED FÖLJANDE:

”Vi påstår att förslaget inte följer Växjö stadsutveckling och den övergripande planen som framgår av översiktsplanen.

Översiktsplanen presenterar bl.a. ett antal riktlinjer för

utbyggnadsområdena i Växjö. T.ex. framförs att utbyggnadsområden ska byggas så täta att kollektivtrafik blir effektiv samt att en grön småskalig blandstad med villor, radhus och mindre flerfamiljshus ska eftersträvas ...

Bevaras befintlig karaktär??

Programmet föreslår bl.a. att största delen av området norr om smalspåret samt i östra delen av Hagavik ges en gles småskalig struktur där luftigheten och grönskan i stort bevaras såväl mellan husen som på tomterna. På så sätt bevaras befintlig karaktär samtidigt som området knyter an till strukturen och den gröna strandlinjen längs Kronbergshalvön i stort. Norr om smalspår mot sjön till=Småskaligt med stora villatomter.

Karaktären på byggnaden, hus i natur?

Detaljplanens bestämmelser kring utformningen av Hagavik utgår från de utvecklingsprinciper som anges i planprogrammet för Hagavik som antogs av kommunstyrelsen 2009. I områdets norra delar bör ny bebyggelse karaktäriseras av lummiga naturtomter med luftighet mellan huskropparna och variation i byggnaders formspråk. Träfasader är att föredra för att harmoniera med områdets nuvarande karaktär.

I förslaget är alla områden norr om smalspåret inritat med 2-våningsningshus förutom det som gränsar till Dalbostrand och smalspåret. Att undanta detta området känns som ett hån mot oss som gränsar. Såklart måste detta gälla hela vägen till Dalbostrand! Varför följer man inte dessa riktlinjer fullt ut? Alltså småskaligt norr om smalspåret rakt av. Vi kommer påverkas otroligt mycket med en träskmark mellan oss och bebyggelsen ... här kommer inte växa träd som skymmer ...

Saknar även en analys om påverkan för omgivningen. Alla dessa nya bostäder påverkar såklart omkringliggande natur och områden. Har man kollat djurliv och annat i området runtomkring, inte bara precis detta området. Alla dessa tusentals människor som kommer att bosätta sig här kommer breda ut sig mer än bara i detta lilla området i Hagavik ...

Kontenta: Ett rejält grönområde mellan områdena och 2-våningshus gränsande till Dalbostrand både söder och norr om smalspåret.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Översiktsplanen är ett strategiskt dokument, dvs inte juridiskt bindande. Det är därmed möjligt att frångå översiktsplanens intentioner. Dock anses inte detaljplanen för Hagavik strida mot översiktsplanens intentioner om variation inom stadsdelarna med både villor, radhus och flerbostadshus. Avseende bebyggelsestruktur norr om smalspåret anges området söder om Annevik som ”blandad bebyggelsestruktur” i planprogrammet, likt områdena söder om smalspåret. Därför tillåts upp till tre våningar i delar av detta område. Frågan om att sänka tillåten våningshöjd i detta område

har stämts av med byggnadsnämnden efter samrådet. Byggnadsnämnden har fastslagit att det fortsatt ska tillåtas tre våningar. Efter samrådet breddas naturområdet i planområdets västra del, både söder och norr om smalspåret. Bl.a. fågelinventering har gjorts. Det kan förväntas viss påverkan på sjöfågellivet om människor beger sig ut i vattnet till öar och stränder. I övrigt ligger Hagavik relativt isolerat gentemot närliggande naturområden, med industriområde och riksväg relativt nära. Utredning av omkringliggande områden bedöms ej nödvändig. Positiv effekt på omgivningen är att Helgasjöns vattenkvalitet förbättras i och med detaljplanens genomförande.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:46

Citat:

"Min avsikt är att fastigheten 7:46 skall delas. Önskar skriftlig instruktion angående förfarande tidpunkt m.m.

Synpunkter avseende vägar och trafik har lämnats till gatukostnadsutredning.

Naturområden vid Helgasjöns stränder och den nu aktuella och kommande åretruntutbyggnaden i Hagaviksområdet.

Var skall storlom och andra sjöfåglar häcka när det inte finns orörda stränder på vårarna då alla åretruntboende har gjort om stränderna till skogs fria och buskfria gräsmattor.

Strandskyddsområdet måste vara oexploaterat. Det får inte busk och skogs röjas och omvandlas till gräsmattor. Detta är viktigt för oss människor men till livsavgörande för det vilda såsom storlom och andra sjöfåglar att strandskyddet respekteras.

Fungerar inte detta så måste kommunal inlösen av marken i känsliga strandområden aktualiseras.

Viktigt att kommunen kontrollerar och fortsättningsvis bevakar efterlevnaden av gränsbestämmelser i "Detaljplan" sidan 6.

"Tomten skall ha en tydlig tomtplatsavgränsning, så att allmänheten ser vad som är allmänt och tillgänglig mark längs stranden. Var börjar privat tomtmark.

Strandskyddsområden skall vara tillgängliga för allmänheten dels enligt "Detaljplan" sid 6 och dels enligt muntligt besked av två av kommunens ansvariga tjänstemän.

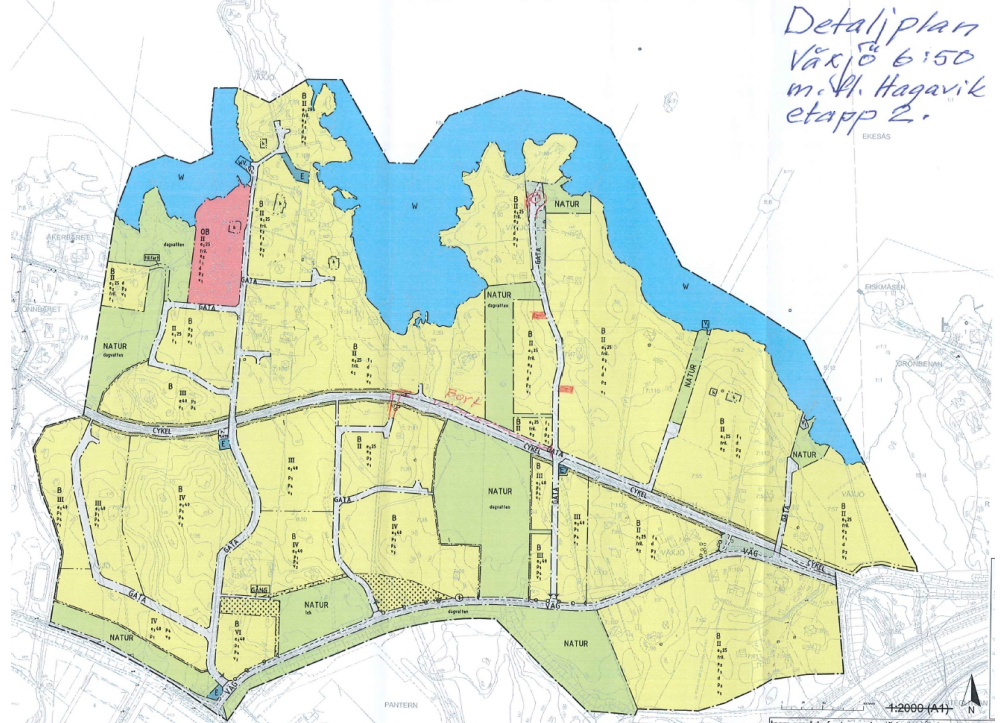
Dagvattendiket från Schenker.

Bygg om oljeavskiljaren vid Hagaviksvägen och se till att vattnet renas och testas till den nivå att uttrinnande vatten i sjön har dricksvattenkvalitet.

Lägg ner "storkulvert" på nu befintlig sträckning av diket så att utloppet fortsättningsvis blir kvar mitt i viken.

Enligt förslag i Detaljplanen skall man gräva sig igenom giftmassorna där skall sedan ledas blivande "dricksvatten". Dessutom skall vattnet från närliggande tjärr- och sumpmarksområden ledas längst kommande grönområden ner till sjön. Det innebär bl.a. att längst järnvägsbanken rinner regn och lakvatten från två sidor av "smalspåret" med gifter från åtminstone en sträcka av 100 meter. Vattnet samlas i lägsta punkten för att

ledas till och "förgifta" den inre grunda delen av sjöviken.
Nej rör inte nuvarande sträckning av diket utan lägg stora rör. Är
planeringen att byta smalspåret alla jordmassor från 7:43 till 7:115?"



Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Angående information och instruktion om tillvägagångssätt vid avstyckning hänvisas till Kommunala lantmäterimyndigheten, som är den myndighet som hanterar fastighetsbildningsärenden. Kontakta lantmäterimyndigheten via telefon 0470-43650 eller e-post klm@vaxjo.se så kan de bistå med hjälp och information om hur man går tillväga med ansökan osv.

Strandskyddsbestämmelser skall följas och respekteras i enlighet med miljöbalken, oavsett om det är privat eller allmän mark.

I Sverige finns inga nationella riktlinjer för hur långt dagvatten ska renas och vilken kvalitet det ska ha när det släpps ut i recipienten, men Växjö kommun har själva tagit fram riktvärden som följer de riktvärden som tagits fram i andra större städer. Dagvatten kan inte renas till dricksvattenkvalitet med de metoder som finns tillgängliga idag.

Dagvattnet från Norremark rinner idag via två olika reningsanläggningar, varav oljeavskiljaren vid Hagaviksvägen är en, innan det når Helgasjön. Enligt förslaget till detaljplan kommer ytterligare reningsanläggningar för dagvatten att anläggas för att ytterligare förbättra vattenkvaliteten innan dagvattnet når Helgasjön.

Dagvattendiket avses att flyttas på grund av att området där diket ligger idag avses exploateras och bebyggas med bostäder. Genom att flytta diket hamnar det på kommunal mark där det också finns plats att anlägga fler reningsanläggningar för dagvatten.

Nuvarande ytavrinning av regnvatten från Hagavik rinner redan idag delvis längs smalspåret och ut i Helgasjön. Planerad dagvattenhantering i

området bedöms inte förändra urlakningen av eventuella föroreningar i banvallen. Smalspåret avses i detaljplanen behållas som en gång- och cykelväg, enligt uppgift från tekniska förvaltningen avses materialet inte bytas ut.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:38

Citat:

"Vi godkänner förslaget med följande synpunkter att ta hänsyn till.

Refererar till sid 7 (område norr om smalspåret, planområdets östra del)

"Bostadshus skall inte byggas närmre än 8 meter från gata" bör ändras till 4 meter från gata för att inte inskränka på möjligheterna i utformning av bostäder med smala tomter.

Refererar till förändringskarta 3

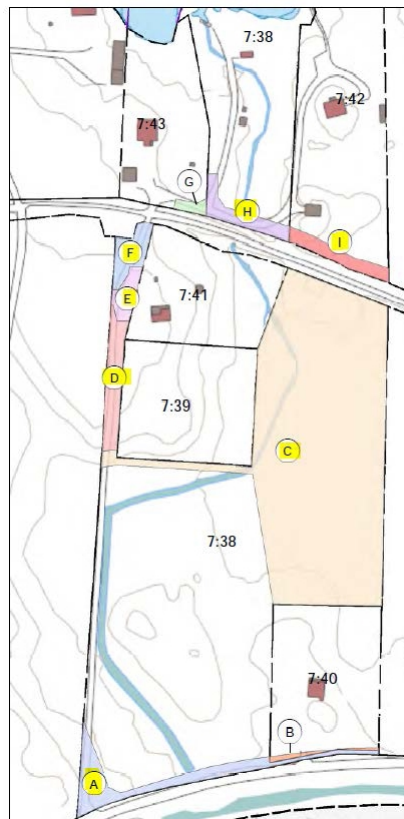
A, C,D,E, F: förändring endast genom markbyte och ej genom inlösen.

Förslagsvis del av mark från 6:50 direkt väster om fastighet 7:38.

Vägstråk söder om 7:39 kan tas från fastighet 7:39 (kommunal mark)

H, I: Nya vägar föreslås vara variant F (bredd 4,2-5 meter) istället för variant G, då det blir låg trafikbelastning på denna sträcka.

Infart/Vändplan fördelas på 7:38 och 7:43. (G & H i karta ovan)."



Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Bestämmelsen om bostadshus placering 8 meter från gata avsåg att säkerställa "luftighet" i dessa områden som ska ha en gles struktur med mycket luft och grönska mellan husen. Efter samrådet har bestämmelsen stämts av på nytt och slutsatsen är att avståndet från gatan är viktigt för att inte skapa ett för tätt gaturum i detta område, men att upplevelsen av

luftighet ännu mer hänger på förhållandet mellan tomterna (luften mellan husen) än avståndet mot gatan. Så avståndsbestämmelsen gentemot gata justeras till att bostadshus ska ligga minst 4 meter från gata. På så sätt skapas större möjlighet att anpassa byggnader till terräng och disponera sin tomt utifrån faktiska förutsättningar på platsen.

Fråga om markbyte hanteras ej i detaljplan. Frågor om markförvärv, inlösen m.m. kommer att hanteras i exploateringsavtal.

Planerad gata söder om Växjö 7:39 justeras så att hela gatan hamnar på nuvarande kommunal mark.

Gatustruktur och sektioner har stämts av på nytt med Tekniska förvaltningen efter samrådet. Gatustrukturen justeras efter samrådet. I det justerade planförslaget sker angöringen till Växjö 7:38 västerifrån. Denna gata avses utformas med 4,5 meter bred körbana, delvis på kommunens fastighet Växjö 14:1 (dvs intill smalspåret). Se även samrådsredogörelsens inledande sammanfattande kommentar om gator på s 3 och 4.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:45

Citat:

”Jag som ägare till fastighet 7:45 godkänner inte förslaget till detaljplan.

Detta främst avseende storlek på planerad gata, planerad dragning av spillvattenledningar samt avsaknaden av underlag för beräknad debitering föranledd av förslaget till VA-plan.

Den planerade gatan på 7 m är onödigt bred för såväl befintlig som planerad bebyggelse. Den föreslagna utökade bredden medför ett fullständigt oskäligt ingrepp i naturmiljön på ett redan smalt naturområde. Bredden på gatan kommer att inbjuda till en omfattande parkering vid det naturområde som fortsatt skall finnas vid slutet på vägen (7:44). Efter det ingrepp som tidigare gjorts med byggande av brygga och utfyllnad av oljegrus försvann lommen som tidigare häckat i viken. Lommen har nu återvänt och den såväl häckar som rör sig nu på nytt i området. Med en frekvent parkering och biltrafik strax intill detta område riskeras på nytt lommens fortlevnad i området.

Jag motsätter mig även kostnaden. Gatuanläggningen med föreslagen storlek och utformning är inte till nytta för vår fastighet då behovet inte finns för ett fritidshus. Kostnaden kan medföra att vi kan tvingas sälja vår fastighet, då nyttan inte motsvaras av den kostnad detta medför.

Jag yrkar därmed att föreslagen gata begränsas till mindre än 5 meter (sektion F) på vägavsnittet efter smalspåret norrut till fastigheten längst ut på udden (Växjö 7:48) på samma sätt som för vägen längst ut på udden västerut.

Jag yrkar även att avloppsledning ej anläggs enligt förslaget till VA-plan. Föreslagen dragning av spillvattenledning runt vår tomt (7:45) samt granntomten (7:46) och strax intill strandlinjen för att förse en ännu inte existerande byggnad är fullkomligt orimligt. Att endast 3-10 m från strandkanten förlägga avloppsledningar kan inte vara genomtänkt. Det skulle innebära ett stort ingrepp i naturmiljön, samt menligt påverka lommens etablering i området. Jag anser därmed att föreslagen utformning av gatan inte är förenligt med de Nationella miljömålen ”Levande sjöar och

vattendrag" samt "Ett rikt växt och naturliv". Denna yta står emellanåt under vatten, vilket är fallet nu.

En rimligare draging av dessa spillvattenledningar bör vara att antingen ansluta till draging för dess grannfastighet (7:115) eller från ledningsdragningen längs planerat gatunät.

Vidare kan pumphusets placering medföra lukt och bullerstörning inom vår fastighet.

Jag anser vidare att **underlaget är ofullständigt** då endast förslag till uttag av gatuavgift presenterats. Endast muntlig information om tillkommande kostnader för VA har givits."

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Gatusektioner har stämts av på nytt med kommunens tekniska förvaltning som bl.a. ansvarar för trafikfrågor. Viss justering av gatusektioner görs efter samrådet. Se även samrådsredogörelsens inledande sammanfattande kommentar om gator på s 3 och 4.

Gatan ut mot Växjö 7:45 avses vara 5,4 meter med naturmark intill körbanan. Detaljplanen reglerar ej parkeringar. Eventuella parkeringar hanteras i samband med framtida projekteringsarbete.

Mer människor innebär naturligtvis risk för ökad störning på omgivningen. Kommunens har ett pågående utredningsarbete angående fågellivet i hela Helgasjön, med översyn av eventuella fågelskyddsområden.

Kommunens VA-avdelning har efter samrådet kommit fram till att det är möjligt att anlägga ett s.k. LTA-system för spillvatten vilket gör ledningssystemet mindre känsligt för lutningar och marknivåer m.m.

Därmed behövs inte längre någon allmän pumpstation på den tidigare föreslagna platsen på norra delen av Växjö 7:44. Efter samrådet föreslås den nämnda ledningens placering justeras till gatumark. Därmed hamnar den ej nära strandkanten.

Eftersom processen att ta fram detaljplaner generellt sett kan dra ut på tid är det svårt att förutse exakt tidpunkt för bl.a. VA-utbyggnad. Taxan för VA-anslutning beräknas utifrån tomtyta och justeras varje år, därför kan ingen exakt summa anges i detta skede. Intresserade fastighetsägare kan kontakta VA-avdelningens abonnentingenjörer för att få uppgift om VA-kostnad för sin specifika fastighet.

VÄRENDIS RÄDDNINGSTJÄNST

Citat:

"-Gällande räddningstjänstens tillgänglighet vill räddningstjänsten informera att då högre byggnation planeras i vissa delar av området (primärt södra delarna) är det inte säkert att räddningstjänstens bärbara stegutrustning går att nyttja för utrymning av de övre våningsplanen. Bärbara utskjutsstegar används normalt upp till 11 meter. Om räddningstjänstens höjdfordon planeras att nyttjas för utrymning ska framkomlighet med och uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon beaktas.

-Räddningstjänsten önskar påtala behovet av brandvattenförsörjning i området. Detta behandlas inte i detaljplanen men räddningstjänsten

förutsätter att de standarder och rekommendationer vad gäller utformning av brandpostsystem efterlevs.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Frågan om säkerställande av utrymning av flerbostadshus är i första hand en utformningsfråga som hanteras i bygglovsskedet. I planbeskrivningen står upplysning om att räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas vidare i samband med bygglov.

Behovet av brandvattenförsörjning noteras och delges tekniska förvaltningen som en fråga att hantera i samband med projektering av området.

KULTUR- OCH FRITIDSNÄMNDEN

Citat:

”Beslut

I detaljplanen föreslås få ytor som naturmark. De som avsatts är inte så användarvänliga får invånarna då de antingen är bullerstörda eller har ett läge i/nära våtmark. De två största grönområdena ska dessutom ta hand om dagvattenhantering och ett förtydligande i planen skulle behövas kring utbredningen av denna hantering. Det står i planhandlingarna att dessa naturområden kan bli betydelsefulla för kreativ lek. Men kombinationen av barnens lek och ett djupt grävt dagvattendike kräver noga utformning och känns inte som en bra förenig.

I Grönstrukturprogrammet för Växjö stad har smalspåret pekats ut som ett viktigt grönt stråk i Växjö. Syftet med de gröna stråken är att du ska kunna ta dig längre sträckor i gröna, lugna och säkra miljöer avsides den intensiva gatutrafiken och andra störningar. Vid ett genomförande av planen enligt förslaget kommer flera av dessa kännetecken att gå förlorade får smalspåret sträckning genom området. Kultur- och fritidsnämnden förespråkar även att smalspåret fortsatt ska kantas av natur. Marken utmed delar av smalspåret har fått prickmark, men bredden på denna är allt för smalt tilltaget. Nämnden föreslår att åtminstone den ena sidan av smalspåret ska kantas av naturmark och då betydligt bredare tilltaget än de ca 5 meter som är föreslagna.

Mycket positivt är att smalspåret sträckning genom området kommer att rustas upp och att korsningspunkterna över smalspåret minskas ned får att öka trafiksäkerheten. Nämnden vill skicka med information om att det är känt att ett par stycken cykelföreningar använder smalspåret/Växjö runt som en viktig träningsled och är tacksamma för så få pollare och grindar som möjligt.

Kultur- och fritidsnämnden är positiv till att en yta avsatts i planen för att inrymma lek- och rekreationsytor men utifrån att erbjuda en god ljudmiljö för lek- och rekreation känns placeringen inte att föredra även om bullerreducering kan ske med en konstgjord höjdrygg mot vägen. Men förslagsvis flyttas ytan istället en bit norrut och så behålls skog mot vägen för att vara bullerdämpare istället.

Kultur- och fritidsnämnden anser precis som planprogrammet för Hagavik från 2009 konstaterar att en ökad tillgänglighet till Wrangels udde ska

eftersträvas. Udden skulle kunna utvecklas som rastplats. Bostadsnära slingor bör prioriteras och rustas upp såsom Evedalsslingan och Hovs göl. Kopplingen till närliggande rekreationsområden som Fyllerydsskogen och Kronbergshalvön bör förstärkas.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Parkmark tillförs området invid smalspåret. Naturmark tillförs och utökas på ett par ställen, bl.a. i plankartans västra del.

Områdena närmast planerade dagvattendiken är inte i första hand avsedda för lek. Dessa områden är dessutom relativt blöta/sanka. Men det finns delar av de stora naturområdena som inte är blöta där naturen lämpar sig bättre som ett element i lekmiljön.

Smalspåret fastighet utgör i sig en grön korridor med varierande bredder, inom planområdet mellan ca 8 meter till ca 16 meters bredd, vilken innefattar både gång/cykelväg och grönska. Gröna ytor/diken sparas längs med smalspåret. Utöver detta skapas park/lek och natur på ett par ställen i anslutning till smalspåret.

På så sätt skapas både ”gröna stråk” och ”gröna öar” inom området som bidrar till både naturupplevelse och artspridning.

Detaljplanen reglerar ej smalspåret detaljutformning. Utformning och prioritering av gång- och cykelvägnätet hanteras av tekniska förvaltningen. Kopplingen till Wrangels udde säkerställs med grönremsa (smal stig). Men rastplats på Wrangels udde är inte aktuellt pga fågelliv. Wrangels udde är dessutom privatägd och ligger ej inom planområdet.

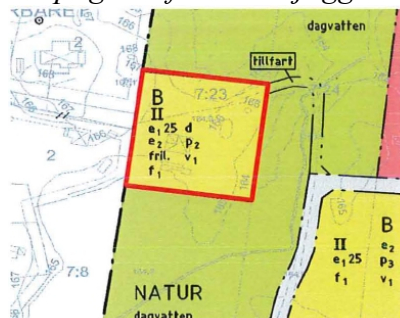
Det finns ambition från kommunens sida om att rusta upp slingorna i närområdet. Men det ligger inte inom detaljplanen.

SKANSKA MARK OCH EXPLOATERING BYGG AB

Citat:

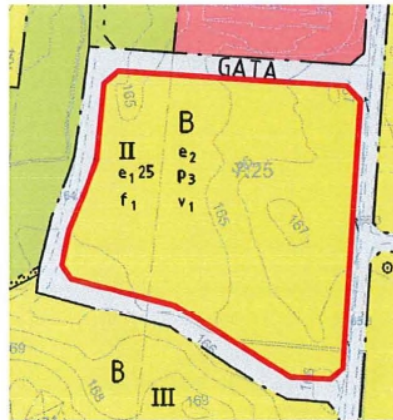
”Skanska Sverige ställer sig i stort positiva till den föreslagna detaljplanen och framför nedan sina synpunkter och önskemål.

1. Önskemål om att möjliggöra för (minst) fyra rad-/par-/kedjehus, alt. att kunna utveckla området för kommersiellt ändamål. Planen omöjliggör detta genom planbeteckningarna d, e2 och fril. Önskemål om att planbeteckningen "d" tas bort, alternativt minskas, "e2" utformas på lämpligs vis för att möjliggöra rad-/par-/kedjehus och "fril" tas bort.

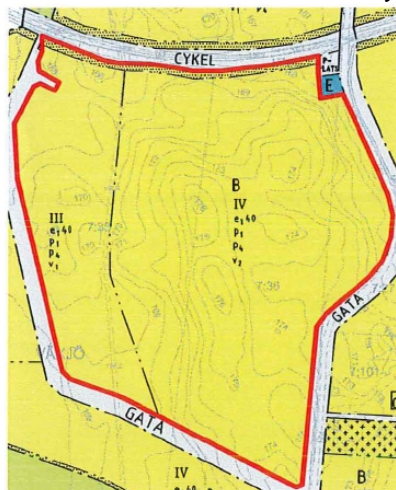


2. Önskemål om att möjliggöra för rad-/par-/kedjehus inom området. Planförslaget försvårar detta genom planbeteckningarna e1 och e2,

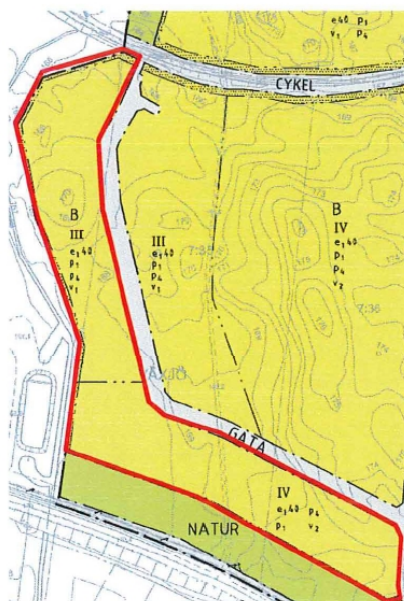
Önskemål om att "e1" höjs från 25 till 30 procent och att e2" utformas på lämpligs vis för att möjliggöra rad-/par-/kedjehus.



3. Önskemål om att kunna bebygga hela kvarteret upp till 4 våningar.



4. Önskemål om att möjliggöra för vård- och äldreboende inom områdets södra del, samt möjliggöra för anläggande av bullervall inom "NATUR" söder om kvarteret."



Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Önskemål 1, fastigheten ligger i direkt anslutning till Dalbostrand och anses därför ha liknande bestämmelser som grannfastigheterna. Bestämmelserna justeras därmed inte.

Önskemål 2, avsikten med detta område är i första hand att möjliggöra villor på mindre tomter. Bestämmelserna justeras därmed inte.

Önskemål 3, avsikten med max tre våningar utan vind i områdets västra del är för att i första hand möjliggöra radhus och kedjehus på 2-3 våningar, för att på så sätt bl.a. skapa variation samt ta hänsyn till Dalbostrands bebyggelse väster om området. Bestämmelserna justeras därmed inte.

Önskemål 4, detaljplanen justeras med möjlighet till vård i södra delen av plankartan samt möjlighet att skapa bullervall i naturområdet längs med Björnvägen.

ARRENDATOR VÄXJÖ 7:94

Citat:

”Jag anser att Hagaviks natur och fritidsområde kommer att förfulas med förtätning av byggnader anläggning av nya gator, vägar på ett så litet område till så höga kostnader. Natur och fritidsområdets karaktär som har varit i över 100 år kommer då att gå förlorad. Att bygga hyreshus, villor så nära ett industriområde måste vara förkastligt när bullermätningar gjordes 2016 som är höga, kan buller från framtiden i industriområdet komma att öka p.g.a. utökad industriverksamhet på industriområdet.

De få åretruntbostäder som finns i dag har egen sluten avloppstank så ingen miljöpåverkan blir därav. Kommunalt vatten och avlopp behövs därför inte. Kostnader för nya gator, vägar kommunalt V.A. pumpstationer, flyttning av ett vattendike skall inte belasta befintliga fastighetsägare.

Jag anser därför att detaljplan 6:50 Hagavik etapp 2 skall förkastas. Jag anser att Växjö Kommun beslutar att utbyggnad av gator, vägar, mark för husbygge skall istället förläggas till I:11as gamla övningsområde från järnvägen till Sundet även söder om Sundet. Där finns mycket större, bättre mark för bostäder och där behövs inte några pumpstationer för att pumpa bort avlopp.

Växjö Kommun får mer för pengarna genom att bygga på I:11 gamla övningsområde. Att beakta nu när Växjö Kommun nu skall bygga ett nytt stadshus för 713 miljoner kronor vilket praxis är att det priset kommer att fördubblas när det blir färdigbyggt.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Hagavik är ett av kommunens utpekade områden för stadsutveckling med syfte att möjliggöra en omvandling med nya permanentbostäder och utbyggnad av vatten- och avloppssystem. Den omvandling som omfattas av planuppdraget innebär en förändrad karaktär av området. Uppdraget är politiskt beslutat.

Ny bullerberäkning har gjorts efter samrådet. Anpassning till gällande bullerriktvärden är gjorda i detaljplanen.

Transporterna till reningsverket vid tömning av de slutna tankarna innebär en miljöpåverkan. Miljö- och hälsoskyddskontoret har tidigare bedömt att enskilda anläggningar i form av slutna tankar inte är en hållbar lösning i längden, utan ska ses endast som temporära lösningar.

Växjö kommun/VA-avdelningen har gjort en bedömning enligt den lagstiftning som finns, Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster, om det finns behov av att lösa vatten och avlopp i ett större sammanhang. I Hagavik bedöms det finnas stora risker för miljö- och hälsoproblem om enskilda anläggningar fortsatt ska tillåtas.

Kostnader och fördelningsprinciper av eventuella kostnader beslutas och hanteras inte av detaljplanen. VA-taxan hanterar anslutningsavgift till kommunala ledningar. En gatukostnadsutredning arbetas fram av kommunledningsförvaltningen angående fördelningsprinciper för kostnader i samband med gatuutbyggnad.

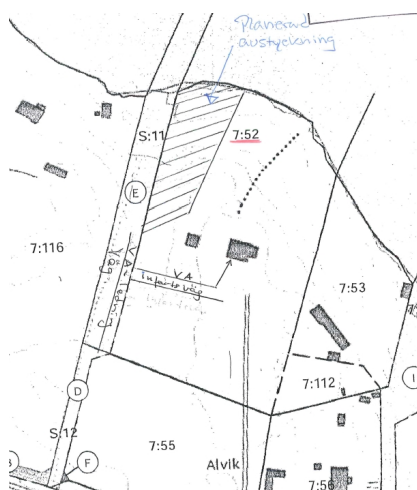
Norra delen av III's övningsområde (Bäckaslöv) är ett annat utpekat stadsutvecklingsområde i Växjö. Området är planlagt för bostäder, verksamheter, vård m.m. Söder om Bäckaslövs planområde ligger Bokhultets naturreservat vilket därmed är skyddat och ej aktuellt att exploatera.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:52

Citat:

*”-Upphäv strandskyddet
-Förläng ny väg till 7:52, förlängning ej belagd
-Förläng VA-ledningar
Se vidare bifogad karta.”*

(Utöver ovanstående punkter har bifogats gemensam skrivelse från delägare till Växjö 7:52. Kartan är samma som övriga delägare inkommit med, men med tillägg om placering av infart och VA)



Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Efter samrådet har ny översyn av strandskyddet gjorts. Strandskydd är reglerat genom lagstiftning (Miljöbalken). I miljöbalken står även specificerat vilka förhållanden som krävs för att kunna upphäva

strandskydd för ett område. Aktuellt markområde intill vattnet bedöms inte kunna uppfylla dessa särskilda skäl för upphävande av strandskydd.

Däremot finns möjlighet att stycka av tomter inom den södra delen av fastigheten som inte berörs av strandskydd.

Detaljplanen säkerställer att väg kan skapas fram till fastighetsgräns. Men inom fastigheten reglerar inte detaljplanen placering eller utformning av infart.

Vatten- och avloppsledning säkerställs fram till fastighetsgräns. Inom fastighet ansvarar fastighetsägaren för ledning. Ledningssträckningen bestäms definitivt i samband med framtida detaljprojektering.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:45

Citat:

”Jag godkänner inte förslaget på grund av nedanstående konsekvenser av genomförandet.

-Vägbredden på vägvsnittet efter smalspåret norrut till fastigheten längst ut på udden (Växjö 7:48) är oskälig. Den nuvarande vägen är 3 meter. Den planerade bredden på 7 meter (sektion D) bör minskas till mindre än 5 meter (sektion F) på samma sätt som för vägen längst ut på Wrangels Udde. Den föreslagna utökade bredden medför ett fullständigt oskäligt ingrepp i naturmiljön på ett redan smalt naturområde. Den gjorda naturinventeringen omfattar dessutom inte området längst norrut på Växjö kommuns fastighet Växjö 7:44. Påverkan av väg, pumphus och spillvattenledning i strandskyddsområdet bör utredas innan ingrepp kan planeras.

-Enligt VA-utredningen ska ett pumphus placeras ett par meter från vår fastighet vid vändplats längst norrut på fastigheten Växjö 7:44. Placeringen är olämplig eftersom pumphus kan medföra lukt och eventuellt bullerstörning för vår fastighet. Skyddsavståndet till vår fastighet behöver vara minst 25 meter. Placeringen är inte heller acceptabel eftersom avståndet är mindre än 10 meter från strandkant i ett naturområde som är sagt ska sparas orört.

-Att gräva ner en spillvattenledning längs med strandkanten norr och öster om vår fastighet innebär ett stort och totalt oskäligt ingrepp i naturmiljön. Det kan även påverka vattenområdet negativt. Hur naturmiljön är idag med bl.a. ett område av enbart stora stenar kommer helt att förstöras. (Bild 1 och 2) Det steniga området är idag boplats för bl.a. många ormar som även brukar simma i viken.

-Genomförandet innebär också för oss helt oacceptabla kostnader på grund av de konsekvenser det kan innebära för oss. Enligt den information vi har fått kan gatukostnader, vatten och avlopp totalt överstiga 400 000 kr för vår fastighet. Kostnaden kan medföra att vi kan tvingas sälja vår fastighet eller del av den. Även en fastighet med en gammal välbevarad oisolerad sommarstuga utan vatten och avlopp kan ha ett affektionsvärde. Det är anledningen till att vår fastighet och sommarstugan som finns där inte har ändrats sedan 40-talet.

Den är och har varit mötesplats för många i 3 generationer vilket gör att konsekvenserna av detaljplanen för oss väcker mycket oro.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Gatusektioner har stämts av på nytt med kommunens tekniska förvaltning som bl.a. ansvarar för trafikfrågor. Viss justering av gatusektioner görs efter samrådet. Gatan ut mot Växjö 7:45 avses vara 5,4 meter med naturmark intill körbanan. Se även samrådsredogörelsens inledande sammanfattande kommentar om gator på s 3 och 4.

Detaljplanen reglerar ej parkeringar.

Naturinventering har kompletterats efter samrådet.

Kommunens VA-avdelning har efter samrådet kommit fram till att det är möjligt att anlägga ett s.k. LTA-system för spillvatten vilket gör ledningssystemet mindre känsligt för lutningar och marknivåer m.m. Därmed behövs inte längre någon allmän pumpstation på den föreslagna platsen på norra delen av Växjö 7:44. Efter samrådet föreslås dessutom den nämnda ledningens placering istället justeras till gatumark. Därmed hamnar den ej nära strandkanten.

Kostnader i samband med utbyggnad av gator och ledningar beslutas inte av detaljplanen. VA-taxan beslutas av tekniska nämnden. En gatukostnadsutredning arbetas fram av kommunledningsförvaltningen angående fördelningsprinciper för kostnader i samband med gatuutbyggnad.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:45

Citat:

”Jag motsätter mig kostnader som planens genomförande medför eftersom jag är orolig för de konsekvenser det hela medför för min sommarstuga. Enligt vad jag kan se har ett pumphus med spillvattenledning placerats på denna lilla naturtomt som är kvar och som gränsar till min tomt är inte detta ett miljöbrott att gräva upp den lilla naturbit som är kvar? Det måste finnas en annan väg att gå med denna ledning!

Jag hänvisar till yttrande från AnnChristin Bergman och Annika Johnsson 7:45”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Kostnader i samband med utbyggnad av gator och ledningar beslutas inte av detaljplanen. VA-taxan beslutas av tekniska nämnden. En gatukostnadsutredning arbetas fram av kommunledningsförvaltningen angående fördelningsprinciper för kostnader i samband med gatuutbyggnad.

Kommunens VA-avdelning har efter samrådet kommit fram till att det är möjligt att anlägga ett s.k. LTA-system för spillvatten vilket gör ledningssystemet mindre känsligt för lutningar och marknivåer m.m. Därmed behövs inte längre någon allmän pumpstation på den tidigare föreslagna platsen på norra delen av Växjö 7:44. Efter samrådet föreslås den nämnda ledningens placering justeras till gatumark. Därmed hamnar den ej nära strandkanten.

TEKNISKA NÄMNDENS ARBETSUTSKOTT

Citat:

"Tekniska nämndens arbetsutskott tillstyrker detaljplanen, men överlämnar följande synpunkter:

Grönstruktur / Strandskydd

- 1. Planen innebär att strandskyddet upphävs i stora delar och att området därmed kan bebyggas. Idag finns fri passage för allmänheten och goda förutsättningar för djur- och växtlivet inom 200-meters zonen från Helgasjön. Planen innebär att det sammanhängande naturstråket kommer att brytas upp och därmed förlora värden för den gröna infrastrukturen, vilket kommer att få negativ påverkan på den biologiska mångfalden. Bifogad illustration visar bara en del av möjlig bebyggelse. För att beskriva helheten bör planen justeras så att de sammanhängande gröna stråken värnas på minst några tiotal meters bredd genom hela området såsom grönstrukturprogrammet visar. Om stråket inte kan ligga längs med stranden är det lämpligt att förläggas längs smalspåret.*
- 2. I planbeskrivningen anges att strandskyddet stärks när allmänheten sägs få tillträde till några platser utmed sjön. Det är dock viktigt att påpeka att allmänheten redan i dag har tillgång till dessa områden som är samfällt ägda eller ägs av Växjö kommun.*
- 3. Påståendena i planbeskrivningen att grönstråk förstärks eller att det inte sker någon större förändring för växt- och djurlivet är tveksamma. Planen innebär en stor förändring för växt- och djurliv då stora delar av dagens orörda naturmark tas i anspråk för bebyggelse.*
- 4. Planbeskrivningens stycke om grönstrukturprogrammet anger att det inte finns några riktlinjer är felaktigt. Delar av området är utpekade som ett kärnområde för rekreation, att gröna stråk är utpekade som befintliga och med förslag till nya, viktiga spridningskorridorer för biologisk mångfald och kärnområden för ädellövskog och triviallövskog.*
- 5. I planen bör också nämnas att gammal skog tas i anspråk vilket minskar livsutrymmet för växt- och djurlivet. Bland annat förekommer de rödlistade arterna spillkråka, kungsfågel och gråtrut samt fiskgjuse och storlom som förekommer i strandmiljön. Det finns obekräftade uppgifter om att det setts knärot i området, vilket behöver utredas.*
- 6. För att säkerställa behovet av lek och rekreation behövs det mer allmän platsmark inom området, med exempelvis bestämmelsen PARK. Inom områdena som planeras som NATUR blir troligtvis inte ytan att vistas på tillräckligt stora då områdena till stor del kommer nyttjas för dagvattenhantering. Det blir viktigt att visa på utbredningen av dagvattenhanteringen för att kunna bedöma hur mycket befintlig natur som kommer kunna bevaras.*
- 7. "GÅNG" i anslutning till lekytan är för smal. Antingen behöver mark prickas norr om den, eller behöver ytan breddas upp. Det är även viktigt att gången är tillgänglig, och att upplevelsen av gången blir att den är allmän.*
- 8. Riktlinjerna i tekniskas nya lekplatsprogram säger att det ska finnas en lekplats på allmän plats per 1000 invånare. Då det i detaljplanen för Hagavik planeras för ca 500 bostäder blir 1 lekplats inom detta område för lite. Särskilt med tanke på att det i det intilliggande området Dalbostrand*

inte finns någon lekplats. Lekplatsen bör ha en friyta på minst 2000 kvm. Det nu planerade området är för litet då området kommer behöva användas till mer än lek. När för små gröna ytor, i förhållande till antalet bostäder, anläggs ökar driftskostnaderna då de slits mer. Småbarnslek/närlek skall hanteras inom kvartersmark.

9. I planbeskrivningen på sida 26 står det att "... överblivna massor kan placeras i naturområdet för lek i planområdets södra del. Där avses kullar och höjdryggar' skapas." Då området består av uppvuxen skog är detta inte lämpligt. Skogen har ett mycket högre lekvärde i sig än nyskapade kullar. Skogen är i sig även bullerdämpande, vilket gör det onödigt att anlägga andra slags bullerdämpande åtgärder i detta läge.

VA

10. På sidorna 9,22 och 25 i planbeskrivningen står det att befintliga hus med källare kan behöva installera egen pumpstation för spillvatten. Det är viktigt att man i planbeskrivningen också lägger till att även lågt liggande tomter (bebyggda och obebyggda samt framtida avstyckningar) kan behöva pumpa spillvatten med egna pumpstationer. VA-utredningen bygger endast på en grov projektering och antagna källargolvsnivåer/ grundläggningshöjder.

11. På sidan 25 under avsnittet "Teknisk försörjning" - "Vatten, spillvatten, dagvatten" står det att "Hela området ansluts till kommunalt ledningsnät för dricksvatten och avloppsvatten." Rätt ska vara "... dricksvatten och spillvatten." Avloppsvatten omfattar både spillvatten och dagvatten.

12. På sidan 22 under avsnittet "Teknisk försörjning" - "Vatten och avlopp" skrivs om att dagvattenledningar endast kommer att byggas ut i flerfamiljsområden mm. Man bör skriva mer formellt, t ex: "Genom områdets struktur behöver dagvattenfrågan endast lösas i ett större sammanhang enligt LAV för delar av området. I de delar där tillåten byggnadsarea är 40 % bedöms behov finnas av att lösa dagvattenhantering i ett större sammanhang och där kommer verksamhetsområde för dagvatten att inrättas. För övriga delar, där tillåten byggnadsarea är 25 %, bedöms inget behov finnas och där kommer inget verksamhetsområde för dagvatten att inrättas. I de fall får fastighetsägare själv lösa dagvattenhanteringen på sin egen fastighet."

13. I planbeskrivningen bör det framgå att ett säkerhetsavstånd på 50 meter bör hållas runt varje pumpstation.

14. För pumpstationen som står på fastigheten Växjö 7:27 behöver nödavlopp lösas. En ledning för nödavlopp då pumpstationen står still måste anläggas ut i sjön, förslagsvis österut. För detta behöver ett u-område över Växjö 7:31 samt en outhärdad fastighet ordnas, så att ledning kan dras fram. U-området kan även komma att bli viktigt i framtiden om ledningar till/från Tofta-Ekenäs ska anläggas.

Trafik

15. Det bör införas in-/utfartsförbud mot Smalspåret på båda sidor om detsamma.

16. Belysning och asfaltering av Smalspåret genom området bör ingå i planen och skall bekostas av exploatören.

17. En koppling för cykel saknas i området i Nord/Sydlig riktning för att förbinda bostadsområdena med Smalspåret. Vi föreslår att gata B och E i Gatusektionsdelen bland bilagorna utformas i enlighet med gatusektion H, samma bilaga.

18. Kollektivtrafikförsörjningen för Hagavik kommer troligtvis inte utökas utan resenärer hänvisas till linje 7 enligt 2017 års trafikering med 12 minuterstrafik ca 1 km bort. Hållplatsen är nu tillgänglighetsanpassad och har ett cykelväderskydd. Från området till hållplatsen Saturnusvägen tar man sig säkert via upplyst cykelväg.

Övrigt

19. Höjdsättning av planen och körspårskörningar behövs för att sätta gränserna vid vändplaner och gatukanter så att detaljplanegränserna blir rätt.

20. Eventuella slänter ska hanteras på kvartersmark och inte inom allmän platsmark.

21. Om det planeras för förskola inom området är det viktigt att den ges tillräckligt stor friyta.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Tekniska förvaltningen har som del i projektgruppen deltagit i framtagandet av föreslagen detaljplan och bistått med kunskap och underlag kring sina ansvarsområden (trafik, natur, VA, projektering m.m.). Enligt yttrandet kvarstår dock vissa behov av justeringar och förtydliganden i planhandlingen.

1. Efter samrådet har ny översyn av strandskyddet gjorts med vissa justeringar till följd. Närmast vattnet är den så kallade fria passagen redan idag uppluckrad av befintliga bostadstomter. Detaljplanen avser inte upphäva strandskyddet invid strandkanten mer än vad som bedömts redan idag vara privat ianspråktaget av befintlig bebyggelse. Längre från stranden blir däremot andelen naturmark mindre i och med detaljplanens genomförande.

Men plankartan justeras till viss del i form av att allmänna naturytor utökas i området jämfört med samrådsförslaget, bl.a. i anslutning till lågstråken och smalspåret. Smalspåret fastighet utgör i sig en ca 10-20 meter bred ”grön korridor” som innefattar både gång/cykelväg och grönska. Denna ”korridor” avses bibehållas.

På så sätt skapas både ”gröna stråk” och ”gröna öar” inom området som förhoppningsvis kan bidra till både naturupplevelse och artspridning.

2. Det är korrekt att kommunala och samfälliga platser i området redan idag är allmänt tillgängliga. Vad som avsågs i samrådshandlingen med att tillgängligheten stärks är att mark som planläggs som allmän plats, utöver allemansrätt och strandskydd, även planmässigt säkerställs som allmänt tillgängliga ytor vilket inte var fallet i gällande områdesbestämmelser.

3. Naturmark tas i anspråk vilket påverkar växt- och djurliv. Detta justeras och förtydligas i planbeskrivningen.

4. Planbeskrivningen kompletteras med Grönstrukturprogrammets information.

5. Planbeskrivningen kompletteras med att skog tas i anspråk, vilket påverkar växt- och djurliv. Planbeskrivningen kompletteras även med upplysning om att nämnda rödlistade fåglar finns i strandmiljön. Knärot har efter samrådet utretts. Utredningen resulterade i att ca 160 plantor hittades i de södra delarna av området. För att kunna genomföra detaljplanen behöver knäroten beaktas. Med hjälp av konsult har möjligheterna att beakta knäroten utretts. Avsikten är att flytta plantorna, dels till naturområdet i västra delen av planområdet och dels till Fylleryds naturreservat. För att få genomföra åtgärderna har dispensansökan skickats in till Länsstyrelsen i Kronobergs län.

6. Plankartan justeras så att naturmark utökas, bl.a. i väster. Nytt område för parkmark och lekyta läggs in i anslutning till smalspåret. Dagvattenhantering kommer inte att uppta hela naturområdena. Naturområdenas storlek bedöms som tillräckliga, även om stora delar av naturen inte är till för varaktig vistelse utan snarare i första hand är till för att gynna växt- och djurliv i området. Detaljer kring dagvattenhantering samt naturområdenas skötsel och utformning ansvarar tekniska nämnden för.

7. Gångytan mellan gata och naturområde i planens södra del justeras till en större bredd.

8. Se punkt 6. Planbeskrivningen kompletteras även med att småbarnslek/närlek skall hanteras inom kvarteretsmark.

9. Formulering om masshantering justeras. Möjlighet till konstgjord höjdrygg längs med Björnvägen kvarstår dock.

10. Synpunkten gäller under förutsättning att ett konventionellt ledningssystem anläggs. Efter samrådet har tekniska förvaltningen beslutat att använda LTA (lågtrycksavlopp) i de norra och östra delarna. Därmed får de flesta befintliga och framtida fastigheterna i de glesare områdena en egen pumpstation.

Men eftersom man i vissa fall kan behöva pumpa spillvatten ifall källare anläggs kan man alltså behöva egen pumpstation även för fastigheter som inte ingår i LTA-området.

Planbeskrivningen uppdateras och förtydligas med ovanstående information.

11. Formuleringen justeras.

12. Formuleringarna justeras.

13. Planbeskrivningen uppdateras med formulering om rekommenderat säkerhetsavstånd på 50 meter runt pumpstation. Rekommendationen är enligt Boverkets allmänna råd 1995:5 "Bättre plats för arbete". Om det inte är möjligt kan avståndet minskas om VA-avdelningen bedömer att risken för olägenhet från lukt mm är liten. Dessutom kan filter på frånluften i stationen installeras eller förberedas.

14. Eftersom det planeras för s.k. LTA-system så behövs inget u-område för pumpstationen som åsyftas i yttrandet. Men däremot innebär markens höjdförhållanden att vid extrema nederbördsmängder kan vatten samlas på ett par vändplatser i planområdet. För att hantera kraftiga skyfall och minimera risk för översvämning placeras därför u-områden intill dessa lågpunkter i kartan. Det innebär att markremsan reserveras för att

kommunen ska kunna placera allmän underjordisk dagvattenledning eller dike som kan leda bort dagvatten från platsen i samband med extrema skyfall.

15. In-/utfartsförbud mot smalspåret bedöm ej vara nödvändigt eftersom smalspåret är planlagt som gång- och cykelväg.

16. Detaljplanen reglerar ej hur smalspåret detaljutformas. Enligt uppgift ingår inte eventuella kostnader för smalspåret i gatukostnadsutredningen eftersom cykelvägen är klassad som genomfart. Därmed skattefinansieras eventuella åtgärder på smalspåret.

17. Gatusektioner har efter samrådet diskuterats och stämts av på nytt med trafikavdelningen. Justeringar av gatubredder har därefter gjorts. Den breddning av vägen som önskas i tekniska förvaltningens yttrande är ej aktuell. Istället är huvudprincipen att gatorna norr om smalspåret utformas med 5,4 meters bredd, medan gatorna söder om smalspåret i huvudsak utformas med 8,4 meters bredd (5,4 meter körbana och 3 meter gång/cykelbana). Växjö kommuns rapport "Trafikplan 2030" har legat till grund för utformningen av gatorna.

18. Noteras.

19. Körspårskörning har gjorts inför samrådet. Vid eventuella justeringar i plankartans gatumark görs nya körspårskörningar för att säkerställa vändmöjligheter. Översiktlig höjdsättning har gjorts i samband med förprojektering av VA-hantering i området. Framtida detaljprojektering utreder höjder mer detaljerat.

20. I planbeskrivningen står angivet att slänter mot naturmark och intilliggande tomter i möjligaste mån skall undvikas. Texten kompletteras med ett förtydligande om att eventuell nivåutjämning på nya tomter ska hanteras på kvartermark och inte inom allmän platsmark. För att motverka schakt och utfyllnad in på naturmark införs dessutom prickmarkering (byggnad får ej uppföras) på bostadsmark som ligger intill naturmark.

21. Noteras. Enligt uppgift bedömer kommunen att det inte finns behov av ytterligare förskoleverksamhet i Hagavik. Men för ökad flexibilitet kompletteras ett kvarter i söder med användningen S – skolverksamhet. Friyta för förskolor hanteras dock ej i detaljplan, denna typ av frågor behandlas i samband med bygglov.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:27, 7:32, 7:94

Citat:

”Med hänsyn till den omfattande Detaljplanen med mycket Byggrätter bör genomförandetiden vara minst 10 år och helst 15 år.

Bilaga 8

Rörande Växjö 7:27 är fel område P (5) område som planläggs för teknisk anläggning och som skall överföras från Växjö 7:27 till kommunens gatufastighet saknas i bilagan.

Vidare är ersättningsnivån för låg och kan ej accepteras på all mark.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Genomförandetid är inte detsamma som byggtid. Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att kunna genomföras. Men

det innebär inte att planen måste genomföras före genomförandetidens utgång. Detaljplanen fortsätter att gälla även efter att genomförandetiden gått ut. 5 års genomförandetid bedöms som tillräckligt i detta fall.

Kommunens tekniska förvaltning har sett över möjligheterna att hantera delar av områdets avloppshantering med hjälp av s.k. lågtrycksavlopp. Det nämnda området för pumpstation vid Wrangels udde tas därmed bort från plankartan efter samrådet eftersom pumpstation inte längre är behövligt på platsen.

Ersättningsnivå för mark hanteras ej i detaljplan. 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 allmänplats sker efter att en detaljplan vunnit laga kraft görs en värdering antingen av Lantmäteriet eller av oberoende värderingsman, eller kan parterna komma överens om ersättning.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:62

Citat:

”De nämnda områdena för ”Samfällda bryggor och naturmark” på sidan 15 bestrider vi helt och kraftfullt att kommunen avser lösa in. Det finns ingen rimlighet att expropriera marken för ”trygga allmänhetens tillgänglighet till vatten”. Det finns avsedda ytor för allmänhetens behov i form av badplatsen i Sandsbro och hela Evedalsområdet med både gräsytor och badplatser. Tillika finns även bad och grönytor vid badplatsen i Dalbostrand.

Det nämnda området för ”Samfällda bryggor och naturmark” på sidan 15 är till för nuvarande delägare i området och markens syfte är att de ska kunna komma ner till Helgasjön för att utnyttja den fiskerätt som ingår i fastigheterna.

Markytans syfte är kunna förlägga båtar i Helgasjön och ges möjlighet att dra upp båtar på land för eventuellt underhåll/service/förvaring. Vid fiske är det naturligt att ställa av vagnar/redskap på land i samband med fisket. Dessa markområden är idag en privat samägd egendom av ett fåtal fastigheter och detaljplanen beskriver inte någon acceptabel förändring av detta. Vi kräver att områden kvarstår som privat tomtmark och kommer att bestrida allt annat.

Hur ser planen för fiberanslutning ut? Ingenting nämns om detta i detaljplanen. Ämnas det dras fiber i anslutning till ombyggnationen av Hagaviksvägen?

Önskar att strandskyddet upphör att gälla för S:11, S:12 och S:13, eftersom området närmast Helgasjön är redan taget i anspråk av bryggor och ytor för båtar och fiskeredskaps uppställningsplatser.

Dessa områden har idag den största koncentration av aktiviteter av personer som rör sig vid Helgasjöns strand inom detaljplanområdet, och därmed störs det rika djurliv samt växtliv på just dessa ställen.

Emedan övriga strandområden runt omkring nämnda S-områden har en mycket begränsad utnyttjandegrad inom strandskyddsområdet. För en del fastigheter är de beskrivit att strandskyddet skall upphöra, trots att det i

princip är ren naturmark idag och inte anses som tomtmark överhuvudtaget. Där anser vi strandskyddet skall bestå.

Med stöd av miljöbalken 7 kap 18 punkt 1, är marken (S områden) redan tagen i anspråk och marken saknar betydelse för strandskyddets ursprungliga syfte. Marken närmast Helgasjön används för fiskesyfte med båtplatser och ytor för hantering av båtar och fiskeutrustning.

När området förtätas kommer mer personer att röra sig i området och på de privatägda områdena S:11, S:12 och S:13. Det innebär att en ökad risk för dagens markägares nyttjande av markens ursprungliga syfte kommer att störas och i värsta fall förhindras.

Synsättet på allemansrätten har förskjutits från att tolkas och ses som en förmån till att mer ses som en rättighet.

Därför yrkar vi på att strandskyddet upphävs på kvarvarande delar inom S:11, S:12 och S:13, med hänvisning till Miljöbalken 7 kap 18 § & 5 § behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget intresse som inte kan tillgodoses utanför nämnda S-områden och fortsatt tillgång till markytan för fastighetsägarna.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Samfälligheterna vid vattnet som idag består av naturmark med bryggor justeras till användningen ”Friluftssändamål”, vilket innebär att dessa kan skötas och ägas av samfälligheten så som idag. Dock råder även fortsatt strandskydd över områdena.

I samband med samrådet har VEAB framfört att det behövs en ny optonod. Därmed kan utbyggnad av fibernät komma att bli aktuellt. Detaljplanen styr inte detta, men det är en fördel om alla framtida ledningar kan samförläggas.

Efter samrådet har kommunens strandskyddsansvariga gjort en ny översyn av strandskyddet i Hagavik. För att ett område ska anses vara i anspråkstaget på det sätt som beskrivs i Miljöbalken 7 kap § 18 punkt 1 ska det uppfattas vara så privat att allmänheten inte våga röra sig i området eller på platsen, exempelvis trädgård. Vid besök på platserna för S:11, S:12 och S:13 upplevdes inte områden ha den karaktären utan fullt tillgängliga för allmänheten att röra sig på och därmed finns inget stöd i det särskilda skälet till ett upphävande av strandskyddet för samhälligheterna. Inte heller det särskilda skälet att ett område behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området (7 kap. § 18 punkt 5) kan ge stöd för upphävande av strandskyddet inom berörda S-områden. Stöd av detta skäl kräver att upphävande långsiktigt ger fördelar för samhället och gynnar allmänheten på ett sätt som väger tyngre än strandskyddet. Ett upphävande av strandskyddet inom nämnda S-områden kan i detta fall inte anses vara av den karaktär som avses i det särskilda skälet.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:59

Citat:

”Undertecknad har tagit del av ärendet och godkänner inte förslaget med följande synpunkter:

- Mån om att bibehålla den "lantliga" miljön som råder i Hagavik med skog och glest mellan husen
- Mån om att behålla samfälligheter samt de rättigheter (fiskerätt) som idag ingår i fastigheten
- Angående kommunalt avlopp och vatten vill undertecknad ha en dialog om priset
- Mån om att Hagaviksvägen fortsätter att vara lågt trafikerad samt har hastighetsbegränsning på max 30 km"

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Noteras. Aktuellt planuppdrag är beslutat politiskt. I uppdraget ingår bl.a. att omvandla Hagavik med nya bostäder med varierande bostadstyper och bebyggelsestruktur. Därmed kommer planen medföra en annan karaktär än den lantliga miljö som beskrivs i yttrandet.

Detaljplanen påverkar inte de samfälligheter med fiskerätter som finns idag. Samfälligheterna vid vattnet som idag består av naturmark med bryggor planläggs med användningen friluftssändamål, vilket innebär att dessa kan skötas och ägas av samfälligheten så som idag. Dock råder även fortsatt strandskydd över områdena.

Avgifterna för anslutning till kommunalt vatten och avlopp beslutas av kommunfullmäktige och kan inte förhandlas fram. Beslutade avgifter i VA-taxan gäller samtliga befintliga och framtida abonnenter inom verksamhetsområde för allmän vatten- och avloppsanläggning. Hastighetsbegränsning och hastighetsdämpande åtgärder hanteras ej i detaljplan.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:50

Citat:

"Området som ligger norr om smalspåret skall enligt planen vara glest bebyggt med stora tomter. Vägen som leder till bl a fastigheterna 7:48 och 7:50 kommer därvid endast att betjäna ett fåtal fastigheter. Den planerade vägbredden på 7 meter ("D") är därmed onödigt bred vilket påverkar karaktären av småskalighet o lummig inramning negativt.

En vägbredd på ca 5 meter ("F") ger ett trevligare intryck och räcker väl för att tillgodose behoven för underhållsfordon o utryckningsfordon.

Om fastigheterna i detta område begränsas till max 1 1/2-plans betonas småskaligheten ytterligare vilket är önskvärt.

Naturområdet 7:44 är litet o tål ingen exploatering. Önskvärt är dock möjlighet för närboende att kunna nå vattnet och ta ett bad. Viktigt att det inte anläggs några parkeringsplatser här då det tar grönska i anspråk och ökar trycket o acceptabelt på denna lilla oasis som också är betydelsefull för djurlivet, bl.a. har storlommen haft häckningsplatser här.

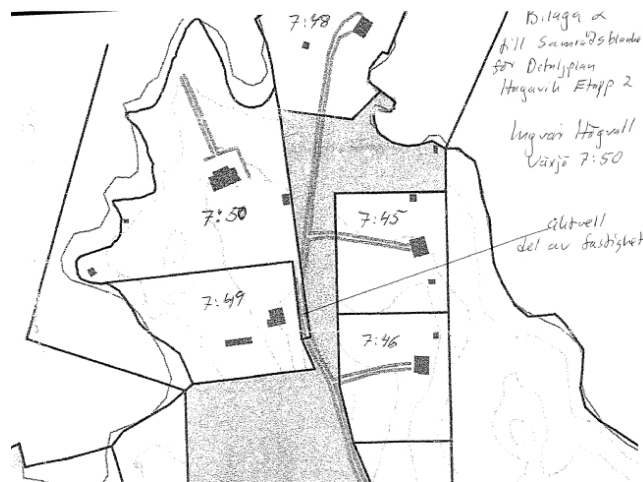
Det i planen intilliggande större gråmarkerade "gatuområdet" bör alltså endast innefatta smalare väg o vändplats o i övrigt lummig vegetation som idag.

Enligt plan planeras för en bred väg ("G", 6-7meter) utmed en stor del av smalspårets gång o cykelväg.

Tillsammans blir detta mycket brett och estetiskt fult med bl a en stor

väggorsning.

Istället för den västra delen av denna väg föreslås att anslutning till området görs från föreslagen "E-väg" strax söder om smalspåret. I så fall tas mycket mindre del av smalspåret i anspråk o lummigheten ökar. Ev kan även den östra delen av denna planerade väg utmed smalspåret tas bort och motsvarande anslutning istället göras från östra delen förbi 7:55 o 7:65 varvid den stora väggorsningen försvinner vilket vore mycket positivt. En några meter bred remsa av fastighet 7:50 utgör idag större delen av befintlig väg utmed fastighet 7:49 (se bilaga 2). Föreslår att denna inlöses av kommunen vilket underlättar anläggningen av nya vägen o VA-dragningen till fastighet 7:49 samt ger möjlighet till enhetlighet i området. Det större naturområdet i nord-sydlig riktning utgörs idag bl.a. av många omkullblåsta träd vilket utgör en fara. Upprensning av området kan göras så att det ser trevligt ut o är säkert samtidigt som naturvärden sparas och den viktiga reningen av dagvatten o vatten från Norremark blir bättre och effektivare än idag. Gärna möjlighet att promenera längs området då annars alla promenader sker på vägar."



"Vägbredd

Väg ner mot fastigheter 7:50, 7:48, 7:44. Önskar smalare väg norr om "smalspåret".

Nuvarande förslag innebär bredare väg norr om smalspåret i jämförelse med den södra delen, eftersom den södra också innefattar en trottoar.

Trafiken kommer att vara mindre på den norra delen.

Grönstråk med dagvatten samt ner mot sjötomt 7:44 (kommunens)

Dagvatten-grönstråket är i dag fullt och riskfyllt sank-område. Träd lutar och riskerar att falla. Kan man göra området vackrare, men samtidigt bibehålla tanken med sakta sedimentering av dagvatten?

För att bibehålla en lugn miljö för människor och djur vid grönstråk ner mot sjön är det viktigt att inte vägen är för bred som lockar till högre hastighet. Bilar ska inte kunna parkera nere vid sjön, utan detta grönområde ska enbart vara de närboendes "lunga" och vara ett trevligt promenadmål med möjlighet till ett dopp, men inte locka till stora folksamlingar för att inte störa sjöfåglar i viken.

Korsande väg

Korsande väg i öst - västlig riktning (som korsar väg ner mot ovan nämnda fastigheter) är inte optimalt dragen. Denna väg ökar trafiken förbi de tätt liggande radhus, alternativt låga flerbostadshusen i nord-sydlig riktning. Kan fastigheterna 7:42, 7:43, 7:38 istället vägförsörjas från 2'a avfartsvägen västerifrån på Hagaviksvägen, genom att fortsätta vägen ner mot "smalspåret" och låta den svänga österut till ovanstående fastigheter? Genom denna ändring, undviks också att onödig mark tas i anspråk till väg förbi dagvattengrönstråket.

Hus utefter väg ner mot fastigheter 7:50 m.fl.

Enligt förslaget låter det som det blir lika trång känsla som på Biskopshagen...

3-våningshus som får ligga 2 m från gatan kan inte kännas så trevligt för de boende i dessa hus.

Det är vidare önskvärt med lite mer fantasifullare bostadsmiljö än det "sterila" och stereotypa nya området vid nya Långa Rör. Låt oss få se mera färg, kanske i äldre stil så att man blir glad av att vara i detta område."



Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Gatusektioner och gatustruktur har stämts av på nytt med kommunens tekniska förvaltning som bl.a. ansvarar för trafikfrågor. Se även samrådsredogörelsens inledande sammanfattande kommentar om gator. Gatustrukturen justeras bl.a. genom ett minskat antal gator som löper parallellt med smalspåret. Justering av gatusektioners bredder görs efter samrådet. Gatan ut mot Växjö 7:48 och 7:50 avses vara 5,4 meter bred med naturmark intill körbanan. Parkeringsplatser regleras ej i detaljplanen. Vändplats är avsedd att göras med så liten påverkan som möjligt samtidigt som tillräckliga krav för vändradie mm säkerställs.

*Efter samrådet har våningsantal på bostäder i området åter stämts av politiskt med byggnadsnämnden. Byggnadsnämndens direktiv är att föreslagna tillåtna volymer ej ska sänkas.
Den smala privata markremsa tillhörande Växjö 7:50 som idag utgör grusväg planläggs som gatumark och ska därmed lösas in och övergå till kommunal gatumark.
Träd ute i våtmark kommer troligtvis till stor del bevaras för att värna biologisk mångfald. Träd som är riskabla ur säkerhetsaspekt kommer att åtgärdas. Vissa torrare områden kommer att gallras. Vissa gångstigar avses kunna skapas i naturmarkerna.*

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:106

Citat:

”Låt samfälligheterna bevaras i nuvarande form. Vi ser ingen anledning till att dessa ska övergå i kommunens ägo eftersom nybyggnationer och gator inte berör dessa områden.

Vår fastighets (7:106) behov av nytt omskrivet servitut med fastighet 7:61 anser vi inte behövs då det enligt kartor från 1968, 1972 och framåt är påvisat att anslutning sker till allmän väg och ej går över fastighet 7:59.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Samfälligheterna vid vattnet som idag består av naturmark med bryggor justeras till användningen friluftssändamål, vilket innebär att dessa markytor fortsatt kan skötas och ägas av samfälligheten så som idag.

Information om servitut som berör Växjö 7:61, 7:106 och 7:59 är endast en upplysning. Det är därmed inget tvång att genomföra.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:61

Citat:

”Rör inte samfälligheterna’

Samfälligheterna ligger på ett område som inte påverkar väg eller nybyggnation. Vad finns det då för anledning att förändra.

Har man (vi) inte rätt till ett ägande???

’enl Konsekvenser på fastighetsnivå’

Medför att vi Växjö 7:61 behöver ett servitut på befintlig infartsväg över 7:59.

Vi ställer oss frågan att enl gamla kartor bl.a. från 1968, 1972 osv ansluter vår väg till Hagaviksvägen.

Skulle så bli fallet tycker vi att kommunen ska stå för kostnader.

Gatukostnaderna

Vi som bor på Växjö 7:61 tycker att dom som har permanent boende i området sedan länge ska slippa kostnaderna för nya gator.

Kostnaderna ska ligga på nytillkomna.

Ersättning för mark

ersättningen till dom som måste avstå mark är orimligt låg och bör vara i

nivå med vad en tomt kostar i området”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Samfälligheterna vid vattnet som idag består av naturmark med bryggor justeras till användningen friluftssändamål, vilket innebär att dessa markytor fortsatt kan skötas och ägas av samfälligheten så som idag. Information om servitut som berör Växjö 7:61, 7:106 och 7:59 är endast en upplysning. Det är därmed inget tvång att genomföra. Detaljplanen hanterar ej gatukostnader. Gatukostnader och dess fördelningsprincip hanteras i gatukostnadsutredningen som tas fram av kommunledningsförvaltningen.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:48

Citat:

”Vi har ett Paris-avtal, i december 2015 enades världens länder om ett nytt klimatavtal som binder alla länder och ska börja gälla senast år 2020. Den globala temperaturökningen ska hållas långt under 2 grader och vi ska jobba för att den ska stanna vid 1,5 grader.

Alla vi människor verkar inte ha kunskapen om vad som är bra för oss och jorden. Det verkar som att vi behöver några kloka människor som kan visa vägen för att vi och jorden ska överleva.

Måste vi inte börja genast? Inte vänta till 2020? Detta gäller väl även Växjö Kommun? Hur lever ni upp till ert begrepp “Europas grönaste stad”?

Den rikaste procenten av världens befolkning äger ungefär hälften av världens tillgångar, vilket av många anses som ohållbart. Många människor verkar aldrig vara riktigt nöjda, kan man betala vill man ha mer, och mer.

Normen har blivit att den som har pengar styr. Ekonomin styr.

Samtidigt utrotar vi djurarter varje dag.

På regeringens uppdrag har Länsstyrelsen gjort en översyn av 200-meters strandskyddet i Kronobergs län. Den 11 november 2014 togs ett beslut om att fortsätta ha ett utvidgat strandskydd om 200 meter på land för 24 sjöar i länet, bl.a. Helgasjön.

Behåll detta strandskydd! Bygg inte ut norr om smalspåret. Låt området norr om smalspåret, där strandskyddet går, få vara grön natur. Varför ska vi bo året runt så nära sjöarna? Tvärt emot vad det står i kommunens samrådshandling så påverkar det i hög grad både djur och natur om vi är i området hela tiden.

Titta på Växjösjön, sedan ni byggde ut gångbanan runt sjön, för att människan av någon anledning måste få vara precis vid sjökanten (fastän de flesta inte ens tittar så mycket vad som finns där, utan springer förbi), så ser man inte mycket sjöfågel, mer än vid Strandbjörket. Några få hittar någonstans att häcka.

Förlägg människoaktiviteter en bit ifrån sjökanten istället.

Växjö kommun hade en folder för några år sedan om den fina artrikedomen bland sjöfågeln i Helgasjön. I denna södra änden av Helgasjön finns inte mycket sjöfågel kvar. Storlommens häckningsplatser har redan försvunnit. De får nästan inga ungar längre. Av 3 lompar i vattnen utanför vårt hus Växjö 7:48 har det de senaste 4-5 åren funnits sammanlagt kanske 4 ungar.

Något lompar har en unge, vissa år har inte funnits någon unge alls. 1 år samlades plötsligt en kväll 14 lommar i vattnet utanför vårt hus. Bara 2 av dem var ungar. Dvs på 6 par fanns det 2 ungar.

Jag talade med kommunekologen Martin Unell om detta. Han sa att de har noterat att lommen får färre ungar. Han talade om att göra nya häckningsplatser, men att man inte kan styra lommen var den ska häcka. Den häckar bara på speciella ställen, som den själv måste välja. Dessa speciella ställen har funnits tidigare. Men nu? Och sedan, om det blir mer åretrunt-boende i området? Blir lommen störd i boet lämnar den sitt bo och äggen. De är också väldigt känsliga för det ökade antalet större båtar på sjön.

Även fiskmåsen har minskat väldigt mycket i antal, finns nästan inga kvar. Det syns endast någon enstaka fiskmåsunge på somrarna. Tärnan... flyger det förbi någon så reagerar man. Skrakarna, änderna, alla är mycket färre. De som förökar sig är trutarna som tar över ute på öarna. Det finns även uggla nere mot udden. Och hur ska det då bli om folk bor nära sjön året runt? Och ska kunna gå nertill sjön när som helst?

Om det ändå är så att Länsstyrelsen beviljar er ansökan om upphävning av strandskyddet:

Gör inte om Dalbostrand, den fina stugmiljön som en gång var där är nu helt förstörd. Jag hörde att det först bara skulle byggas 8 nya hus i Dalbostrand. Nu är det jag vet inte hur många, 25? Max 5 st av de gamla sommarstugorna är kvar i Dalbostrand. Och hur har de fått bygglov till det enormt stora huset precis nere vid badplatsen!!!! Är det så det ska bli hos oss också???

- Jag, som vill bo kvar i enkel skala, tycker att gatukostnadsförslaget är för dyrt. Jag vill inte ha varken asfaltsväg eller gatubelysning, och jag tycker att den kostnaden ska ligga på dem som vill flytta in i området.

- Liknande gäller uppkopplingen till vatten och avlopp. Vi bör kunna kompenseras för det.

- Pumpstationen vid vår tomt, hur placerar man en sådan bäst? Inte vid naturområdet väl? Och planera noga vart ledningarna ska läggas ner så man inte förstör naturen mer än nödvändigt.

- Jag tycker att alla små idag vackra vägar i syd-nordlig riktning ska få vara kvar som små "byvägar".

- Vägen ner till vår fastighet 7:48, och överlag i hela området, ska bara vara så små som möjligt, max 4.2 m, och man bör införa att man bara får köra 10-20 km/tim på området. Bykänsla. Sista biten ner till var stuga behöver inte asfalteras, den får fortsätta vara grusväg

- Inga parkeringsplatser längs vår väg.

- Enstaka små vändplatser för folk som besöker, sophämtning mm.

- Naturen längs vår väg, och de andra vägarna, behålls orörd, som den är. Inte tillrättalagd.

- Ingen stor vändplats längst ner mot vår tomt 7:48. Alla ska inte behöva köra hela vägen ner till oss för att vända.

- Naturområdet vid oss längst ner på udden får vara kvar intakt, oexploaterat, som det är nu. Vild vacker natur, där förhoppningsvis ett antal fåglar och andra djur kan få ungar.

- Få hus endast söder om smalspåret.
- Detta är ett gammalt stugområde, 4-6 våningshus finns knappt i Växjö. Då behöver ni väl inte bygga det just HÄR ute på landet och förstöra hela miljön totalt!?
- Husen som byggs ska vara mindre hus, max 120 kvm, utformade i "äldre" stil med träfasad, så de passar in i miljön. Max 1 ½ plans hus, i hela området.
- Bevara naturen runt husen och ha natur på tomterna kvar, Ska vara ett krav. Inga skövlingar av mark ska tillåtas för att göra stora plana gräsmattor (för att man ska kunna ha en automatisk gräsklippare, för man inte vill klippa gräset själv).
- Bo Frank sa till mig på ett av mötena en gång: 'Människor med stora plånböcker vill ha stora hus'. Nu tycker jag det är dags att ni, Växjö Kommun, börjar följa Paris-avtalet och drar ert strå till stacken, och talar om för dessa människor med stora plånböcker att tiderna är förändrade. Man kan inte få allt man vill ha, för vi blir aldrig tillräckligt mätta, vi vill bara ha mer och mer.
- Stora hus, som 200 kvm, kräver mer byggmaterial, vilket kräver mer resurser. De drar mer energi att värma upp och försörja med el, det tär också på resurserna. Dessutom tar de mer plats på tomten, vilket gör att mer natur måste tas ner. Det kan vara så att dessa människor även vill ha båtar när de bor så nära sjön. Ju fler som bor nära sjön, desto mer risk för fler stora dånande båtar på vattnet.., och tyvärr även vattenskottrar. Förbjud dem! Inte många tycker om vattenskottrar förutom de som kör dem. Alla måste börja dra sitt strå till stacken! Det är ni kommunerna som kan sätta gränserna!
- Vägsträckan G längs smalspåret, inget bra förslag. Om vi har ett litet grönområde i området, den s.k. "sumpmarken", varför ska det då gå en bilväg genom detta enda grönområde? De få bostäder (2st?), 7:38 och 7:43, väster om grönområdet borde t.ex. kunna köra ut mot den norra E-vägen västerut istället.
- Diket vid Schenker - måste framför allt se till att renas innan man flyttar på det. Det sägs vara olja i vattnet. Och det finns en oljerennare, men var kommer detta oljeblandade vatten ifrån? Den som släpper ut det måste ju åtgärda det! Befintlig oljerennare verkar inte vara tillräcklig, om man ser vattnet som rinner ut. Kvinnan som var med och informerade på Öppet hus-mötet i december verkade förvånad över att det vattnet var smutsigt och menade att man behövde nog ta prover.... Det hoppas jag man gör. Vet ni att det fungerar att rena dikesvattnet genom "sumpområdet"? Förstör inte "sumpmarken" med orenat vatten, om ni inte är säkra på att det blir bra."

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

En del i begreppet Europas grönaste stad innefattar bl.a. kommunens arbete med att minska fossila koldioxidutsläpp genom att få fler som cyklar, går och åker buss.

Parisavtalets mål om att begränsa temperaturökning och utsläpp bedöms kunna gynnas genom att arbeta med förtätningsprojekt inom staden och

dess närhet, för att uppmuntra till andra transportmedel än bil. Samtidigt är det viktigt att natur sparas i området. Eftersom områden i framförallt den södra delen av området är avsedd för exploatering försvinner stora delar av skogsmarken i Hagaviks oexploaterade områden. Men utifrån uppdraget om att Hagavik ska kunna inrymma ett par hundra nya bostäder så har relativt mycket allmän naturmark säkerställts, samt att privata tomter i norr och öster ska inrymma relativt stor andel grönyta. Idag är delar av strandskyddet i Hagavik upphävt. I samband med framtagande av en ny plan i området återinträder automatiskt strandskyddet 200 m från strandkanten upp på land inom planområdet. Det innebär att en ny prövning av strandskyddet krävs för att återigen kunna upphäva delar av strandskyddet inom planområdet. Syftet och uppdraget med planläggningen är att möjliggöra ny bebyggelse både norr om och söder om smalspåret, då behovet av nya bostäder är stort. Men då strandskyddet återinträder vid framtagande av en ny plan bedöms också relativt stora ytor säkerställas som obebyggda och allmänt tillgängliga markområden. Inventering av fåglar har gjorts. Exploatering och fler boende i sjöns närhet medför generellt ökade störningar för fåglar invid stränderna. Antalet båtar och vattenskotrar i sjön hanteras dock ej i detaljplanen. Men kommunen har ett pågående utredningsarbete angående fågellivet i hela Helgasjön, med översyn av eventuella fågelskyddsområden. Detaljplanen hanterar ej gatukostnader. Gatukostnader och dess fördelningsprincip hanteras i gatukostnadsutredningen som tas fram av kommunledningsförvaltningen. Enligt Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster 40 § finns möjlighet till ersättning för en enskild anläggning som blir onyttig till följd av att kommunen ordnar eller utvidgar en allmän VA-avläggning. Huvudmannen ska betala skälig ersättning. Vad som anses skäligt bedöms utifrån bland annat anskaffningspris, skick och hur lång livslängd som finns kvar på anläggningen. Växjö kommun avgör vad som är skälig ersättning, fastighetsägare kan överklaga till Mark- och miljödomstolen. Kommunens VA-avdelning har efter samrådet kommit fram till att det är möjligt att anlägga ett s.k. LTA-system för spillvatten vilket gör ledningssystemet mindre känsligt för lutningar och marknivåer m.m. Därmed behövs ingen allmän pumpstation på den föreslagna platsen på norra delen av Växjö 7:44. Även ledningar kan placeras där de gör mindre markpåverkan. Gatusektioner och gatustruktur har stämts av på nytt med kommunens tekniska förvaltning som bl.a. ansvarar för trafikfrågor. Se även samrådsredogörelsens inledande sammanfattande kommentar om gator. Gatustrukturen justeras till viss del efter samrådet. Viss justering av gators placering och gatusektioner görs efter samrådet. Gatan ut mot Växjö 7:48 och 7:50 avses efter justeringen vara 5,4 meter med naturmark intill körbanan. Vägsträckan parallellt med smalspåret som omnämns i yttrandet justeras västerut. Parkeringsplatser regleras ej i detaljplanen. Vändplats är avsedd att göras med så liten påverkan som möjligt samtidigt som tillräckliga krav för vändradie mm säkerställs. Vändmöjligheter planeras

även in strax norr om smalspåret för att undvika onödig trafik hela vägen ut till udden.

Naturområdet längst ner på udden är planlagt som natur. Det avses inte exploateras, utan ska kunna ligga kvar med nuvarande utformning.

Avseende förändrad karaktär, nya byggrätter och våningsantal hänvisas till inledande sammanfattande kommentar kring dessa frågor. Planprogrammet från 2009 ligger till grund för Hagaviks planläggning. Frågorna om höjder och storlek har även stämts av ytterligare en gång politiskt i byggnadsnämnden efter samrådet med direktivet att bibehålla föreslagna volymer, men med nedjustering av villatomternas byggnadsarea från 25% till 20% av fastighetsarea. I övrigt ligger därmed byggrätterna fast.

VA-avdelningen ska under året utreda vattenkvaliteten i dagvattnet på hela Norremark för att se om ytterligare reningsåtgärder behövs. Dagvattnet från Norremark rinner idag via två olika reningsanläggningar innan det når diket genom Hagavik. Underhållsrensning i dammarna planeras. Enligt förslaget till detaljplan kommer ytterligare reningsanläggningar för dagvatten att anläggas för att ytterligare förbättra vattenkvaliteten innan dagvattnet når Helgasjön.

Vid besök av driftpersonal vid diket genom Hagavik har ingen olja upptäckts, däremot järnutfällningar som bildar en oljeliknande hinna på vattenytan och som lätt kan misstas för olja. Diket tar emot stora mängder skogsvatten från Fylleryd och det är ifrån marken där som järnet kommer. Miljö- och hälsoskyddskontoret utövar tillsyn på de verksamheter som finns i området och kan på detta sätt förebygga spill av olja och andra kemikalier.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:49

Citat:

”1/ Gator i Hagavik. Vägen från Hagaviksvägen till Växjö 7:48 norr om smalspåret bör ej vara mer än 5 m bred dvs. sektion F, lika som norra delen vid Annevik. Inga parkeringsplatser efter vägen eller vid naturområdet mellan 7:48 och 7:46 för att bevara luftighet och grönska. G-vägen som ansluter från väster vid smalspåret, bör ansluta västerut mot nästa väg för att göra minsta påverkan på naturen.

2/ Naturområdet vid sjön skall vara oexploaterat som det är idag så kanske lommen hittar tillbaka till sina häckningsplatser som försvann i och med anläggningen av bad och brygga som ej använts mer än någon enstaka gång.

3/ För att karaktären på området ej skall förändras vid nybyggnation, skall husen vara enplans med träfasader, de som vill bygga andra typer får välja annat bostadsområde. Max storlek 150 kvadrat.

4/ Vi anser att en miljökonsekvensutredning skall göras då stora förändringar sker, bl.a. omledning av dagvattendiket till kommunal mark. Där utloppet är tänkt, är det den grundaste delen av Hagaviken så en strömbildare fodras, annars finns risk för att det växer igen och att svärdsilja, kalla, vita näckrosor och kaveldun försvinner. En vattenanalys på dagvattnet idag så att man har värden att jämföra med vid kommande analyser.

I dagvattendiket idag bildas vita skumflakor som flyter omkring och bildar "snödrivor" vid förträngningar där vattnet har svårt att komma fram. Vad innehåller dessa?"

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

1. Gatusektioner och gatustruktur har stämts av på nytt med kommunens tekniska förvaltning som bl.a. ansvarar för trafikfrågor. Se även samrådsredogörelsens inledande sammanfattande kommentar om gator på s 3 och 4.

Viss justering av gators placering och gatusektioner görs efter samrådet. Gatan norr om smalspåret ut mot Växjö 7:48 och 7:50 avses vara 5,4 meter med naturmark intill körbanan. Vägsträckan parallellt med smalspåret som omnämns i yttrandet justeras västerut. Parkeringsplatser regleras ej i detaljplanen.

2. Naturområdet längst ner på udden är planlagt som natur. Det avses inte exploateras, utan ska kunna ligga kvar med nuvarande utformning.

3. Avseende förändrad karaktär, nya byggrätter och våningsantal hänvisas till inledande sammanfattande kommentar kring dessa frågor. Frågorna om höjder och storlek har även stämts av ytterligare en gång politiskt i byggnadsnämnden efter samrådet med direktivet att bibehålla föreslagna volymer, men med nedjustering av villatomternas byggnadsarea från 25% till 20% av fastighetsarea. I övrigt görs därmed ingen justering av byggrätterna.

4. Tekniska förvaltningen ansvarar för dagvattenhanteringen och avser säkerställa vattenkvaliteten. Synpunkten har därför stämts av med tekniska förvaltningen. Enligt förslaget till detaljplan kommer ytterligare reningsanläggningar för dagvatten att anläggas för att ytterligare förbättra vattenkvaliteten innan dagvattnet når Helgasjön. VA-avdelningen ska även utreda vattenkvaliteten i dagvattnet på hela Norremark för att se om ytterligare reningsåtgärder behövs.

I samband med att ett nytt utlopp för dagvatten anläggs ökar vattenrörelserna och vattenhastigheten i vattnet på just det stället och fungerar naturligt som en strömbildare. I den utredning som kommer att göras under året, kommer vattenprover att tas på bland annat vattnet i diket. Vitt skum bildas av humus i vattnet. Det är helt ofarligt och helt naturligt. Humus är nedbrytningsprodukter från organiskt material. Vattnet i diket har i stora delar sitt ursprung i skogsmark och det är därifrån humus kommer.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:60

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

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.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Samfälligheterna vid vattnet som idag består av naturmark med bryggor justeras till användningen friluftssändamål, 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.

Beslut om gatukostnadsavgift och dess fördelning hanteras ej i detaljplanen. Det är ett eget ärende i form av gatukostnadsutredning som löper parallellt med planärendet.

FASTIGHETSÄGARE ODonet 7

Citat:

”Vi är boende i det till planområdet angränsande bostadsområdet Dalbostrand och vill härmed lämna synpunkter på förslaget till detaljplan. Vi är undrande till att samrådskretsen har avgränsats så snävt och väljer att skicka in synpunkter även om vi inte bedöms tillhöra samrådskretsen.

Naturvärden

De största naturvärdena i området finns enligt naturvärdesinventeringen främst i sumpskogarna, som går i nord-sydliga stråk i lågpunkterna i området. I övrigt finns stora naturvärden längs den gamla banvallen och längs delar av Helgasjöns strand.

I naturvärdesinventeringen anges att det vid en eventuell exploatering är viktigt att sumpskogsområdena hålls intakta. Sumpskogsområdena är

mycket värdefulla med rik flora och fauna. Fågellivet är mycket rikt med bland annat mindre hackspett, vilken är rödlistad som missgynnad. Mindre hackspett påträffades under naturvärdesinventeringen endast söder om banvallen i sumpskogsstråket i planområdets västra kant.

Det finns två viktiga (i planprogrammet för Hagavik utpekade) nord-sydliga grönstråk i planområdet vilka både utgörs av dalsänkor med sumpskog och vattendrag, ett centralt i området och ett i områdets västra kant.

Grönstråken har en viktig funktion både för växt- och djurliv samt människans upplevelse av naturen. Grönstråket i väster utgör dessutom den viktigaste natur- och vattenförbindelsen mellan Hovs göl och Helgasjön. Detta grönstråk behöver utvecklas och förstärkas, för att höja dess biologiska och rekreativa värden.

För att de nord-sydliga grönstråken ska fylla sin funktion är det viktigt att de är anpassade efter naturförhållandena och har tillräcklig bredd. Det västra grönstråket söder om banvallen är i planförslaget som minst 20 meter brett och bör ha en större bredd, vilket det också har i

planprogrammet för Hagavik. I planprogrammet avgränsades detta grönstråk österut i den nordsydliga fastighetsgräns som utgör huvuddelen av planområdets västra gräns. Gränsen för bostadsbebyggelsen i planförslaget tycker vi därför bör förläggas på samma sätt som i planprogrammet. Planprogrammet har tagits fram för att visa på kommunens intentioner med området och bör därför följas.

Banvallen har höga naturvärden, med många hävdgynnade torrmarksarter och ett intressant insektsliv. För att behålla gång- och cykelvägens karaktär av att gå genom ett skogsområde vore det enligt naturvärdesinventeringen värdefullt med en skogsbevuxen ridå längst den gamla banvallen. För att banvallen ska kunna behålla sitt växt- och djurliv och sin naturkaraktär anser vi att det är viktigt att natur sparas längs med cykelvägen. Extra tydligt blir intrånget i smalspårrets nuvarande landskapsrum där det planeras en parallell gata.

Kulturhistoriska värden

I den kulturhistoriska rapporten för Hagavik-Dalbostrand, vilken förutom aktuellt planområde även innefattar detaljplanen för Dalbostrand, anges att de varierade formspråken hos fritidshusen i området gör att bebyggelsen i sin helhet är kulturhistoriskt intressant. I rapporten anges att det utifrån områdets karaktär är viktigt att ny bebyggelse är måttlig i skala, har ett varierat formspråk och förses med träfasader. Vidare anges att tomterna ska vara stora samt att det bör finnas mycket luft och grönska mellan husen för att området ska behålla sin karaktär. Dalbostrand har planerats utifrån dessa riktlinjer, med planbestämmelser om stora tomter, träfasader, sadeltak samt friliggande hus i maximalt två våningar. Det känns då inkonsekvent att bebyggelse som kan hamna så nära Dalbostrands bebyggelse som 20 meter inte har några utformningskrav vad gäller fasadmaterial, en exploateringsgrad på 40%, hus sammanbyggda i fastighetsgräns och hela tre våningar. Om kommunen hade intentioner att anpassa den nya bebyggelsen öster om Dalbostrand efter den befintliga tycker vi att det samma krav borde gälla på friliggande bebyggelse i maximalt två våningar och fasader av trä.

Även lämningarna efter smalspåret har enligt den kulturhistoriska rapporten stort kulturhistoriskt värde, då etableringen av smalspåret innebar startpunkten på områdets bebyggande. För att förstå områdets bakgrund är det viktigt att smalspåret bibehålls som kommunikationsled genom området, samt att spår efter stationsperronger, stenmurar och stenstolpar fortsatt kan ses i landskapet. I detaljplanen finns inte något skydd av stationsperronger och andra lämningar efter smalspåret. För att få en koppling till områdets historia anser vi att det är viktigt att dessa sparas och skyddas med planbestämmelse i detaljplanen.

Topografi

I planområdets sydvästra hörn finns ett tydligt nord-sydligt höjdparti, med höjder på över 176 meter över havet jämfört med övriga delar av området som knappast överstiger 170 meters höjd. Eftersom planförslaget inte har någon planbestämmelse som reglerar skydd av befintlig marknivå kan det här ske stora förändringar av natur- och terrängförhållanden, trots att planförslaget skriver att stor hänsyn ska tas till befintliga natur- och terrängförhållanden. Det enda som anges om marknivån i planbestämmelserna är att lägsta nivå över nollplanet för färdigt golv ska ligga på +165,0 m eller högre, men den bestämmelsen är till för att skydda ny bebyggelse från översvämning.

Vi anser att det i detaljplanen ska finnas en planbestämmelse om att marknivån inte får ändras med till exempel mer än 0,5 meter. På så sätt kan planens intentioner om att hänsyn ska tas till befintliga natur- och terrängförhållanden realiseras. Ett sätt att anpassa ny bebyggelse till topografin kan också vara att i planbestämmelse möjliggöra för suterränghus på och i anslutning till höjdpartiet.

Vidare kan den nya föreslagna vägdragningen tvärs över höjdpartiet i sydväst medföra att det blir stora skärningar i marken för att vägen inte ska bli för brant. Markskärningen skulle även få stor påverkan på befintliga natur- och terrängförhållanden. För att undvika stora markskärningar anser vi att den föreslagna vägdragningen bör placeras med större hänsyn till befintlig topografi. Möjliga lösningar för att undvika påverkan på höjdpartiet skulle kunna vara att flytta vägen söderut eller att behålla den vägsträckning den har idag. En utfart på Björnvägen borde i så fall kunna accepteras, med tanke på att Björnvägen i framtiden ska dras om och omges av bebyggelse västerut och därmed sannolikt få lägre hastighet.

Social hållbarhet - gemensamhetsytor, lekplatser och service

Det finns i planförslaget ett kort stycke om sociala konsekvenser. För den sociala hållbarheten i området är det viktigt med bra mötesplatser som gemensamhetsytor, lekplatser och service.

I områdets södra del finns ett område som i planförslaget anges kunna inrymma lek- och rekreationsytor. Det är positivt att ett sådant område föreslås, men placeringen i utkanten av området, jämte en trolig större bilparkering för flerbostadshusen och en bilväg som i framtiden sannolikt är vältrafikerad känns inte som den bästa. Vill man vara säker på att lekplatsen genomförs bör området dessutom förses med en planbestämmelse om lekplats snarare än naturmark.

Planområdet föreslås nästan uteslutande för bostäder. I planbestämmelsen för bostäder anges dock att mindre områdesanknuten verksamhet och service får komplettera bostadsändamålet. För att säkerställa sådan service och för att den ska lokaliseras på lämplig plats bör istället något område planläggas för serviceändamål. En service som det kommer att bli behov av i ett område med så här många bostäder är förskola. Område för förskola bör därför planläggas på lämplig plats i området.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Samrådsgruppen som får handlingar hemskickade har begränsats av den fastighetsförteckning som beställts av Lantmäterimyndigheten. Men det är möjligt att inkomma med synpunkter även om man ej ingår i fastighetsförteckningens sakägarkrets.

Plankartan justeras efter samrådet så att ytterligare mark planläggs som allmän natur och parkmark jämfört med samrådsförslaget. Bl.a. utökas grönstråket i väster och parkmark med lekmöjligheter skapas invid smalspåret. Även gatustrukturen justeras i området så att färre antal gator löper parallellt invid smalspåret.

Smålands Museum gjorde en kulturhistorisk bedömning i samband med planprogrammets framtagande. Detta är inget juridiskt bindande dokument, utan mer av ett underlagsmaterial utifrån kulturmiljösynpunkt som användes för planprogrammet i samband med bedömning och avvägning av Hagaviks framtida utformning utifrån olika intresseområden. Vissa värden och karaktärsdrag togs tillvara, medan andra kulturvärden fått ge vika till förmån för andra intressen. T.ex. föreslog planprogrammet en blandad struktur med både flerbostadshus, radhus m.m. i områdets södra del. Planprogrammet konstaterade därmed att nuvarande bebyggelsekaraktär kommer att förändras.

Avseende byggrätter och våningsantal hänvisas till inledande sammanfattande kommentar kring dessa frågor. Frågorna om höjder och storlek har även stämts av ytterligare en gång politiskt i byggnadsnämnden efter samrådet, med direktivet att bibehålla föreslagna volymer. Smalspåret perronger mm planläggs inom allmän platsmark och kan därmed bevaras.

Det framförs att det ska finnas bestämmelse om att ej ändra marknivån på kullen i planområdets sydvästra del. Frågan har stämts av inom stadsbyggnadskontoret. I grunden ska en detaljplan inte regleras mer än nödvändigt. För att behålla flexibilitet och skapa ökade möjligheter att anpassa sig efter platsens förutsättningar regleras inte ändring av marknivåer i plankartan. Ambitionen är att ej göra mer markpåverkan än nödvändigt. Men att låsa fast hur mycket marknivån får justeras bedöms riskera medföra svårigheter att hitta kreativa anpassningar till terrängen. T.ex. kan suterränghus som anpassar sig väl till marksluttningar kräva större schaktning på enstaka ställen. Likaså kan det i vissa fall vara bättre att kunna göra större markpåverkan på en liten del för att på så sätt kunna spara andra delar mer eller mindre opåverkade. Bygglovsskedet spelar därför också i detta sammanhang en viktig roll för att hantera och säkerställa anpassningar till landskapet.

Därmed innehåller inte plankartan bestämmelse om högsta tillåtna ändring av marknivå.

Den i samrådsförslaget allmänna gatan i sydväst tas bort från plankartan. Därmed blir denna mark istället kvartersmark där berörd fastighetsägare ansvarar för att skapa intern infartsgata till eventuella framtida bostäder i denna del av planområdet. På så sätt blir framtida infart till kvarteret ej "låst" i sin placering och kan på ett enklare sätt anpassas efter både mark-/höjdförhållanden och framtida bebyggelse i kvarteret.

Ytterligare område för lek planläggs invid smalspåret. Nuvarande bestämmelse "NATUR" med egenskap "lek" bedöms som tillräcklig planbestämmelse för att kommunen ska kunna säkerställa tillräcklig tillgång till lektytor i området.

Det är positivt om området kan inrymma andra funktioner än enbart bostäder, t.ex. närservice, vilket är möjligt med nuvarande bestämmelser. Enligt kommunens prognos angående småbarn bedöms det dock inte finnas behov av ytterligare förskoleverksamhet i denna del av Växjö. Enligt prognosen kommer det framöver att frigöras förskoleplatser på Östra Lugnet/Hovshaga eftersom andelen småbarn i dessa områden bedöms bli färre när dessa barn når skolålder. Därför finns det istället behov av större skola.

Kommunen avser inom kort planlägga för bl.a. högstadieskola, handel och kontor på det nuvarande asfaltsupplaget som ligger sydväst om planområdet.

FASTIGHETSÄGARE VÄXJÖ 7:109

Citat:

"Samfällid Naturmark

Den planerade exproprieringen av naturmarken inom samfälligheterna S:11- S:13 är vi starkt emot. Detta är för oss och övriga fastigheter mycket viktig mark som nyttjas för att komma åt sjön, lägga i båtar samt utnyttja den fiskerätt som är kopplad till våra fastigheter. När vi köpte vår fastighet för drygt tre år sen var detta en av huvudpunkterna i marknadsföringen och något som har stor påverkan på fastighetsvärderingen. Samfälligheterna var också ett av de starkaste skälen till att vi valde att flytta hit och kan inte kompenseras ens med en marknadsmässig värdering av markpriset. Vi som fastighetsägare kräver alltså att samfälligheterna S:11-S13 skall vara kvar som privat tomtmark även i framtiden.

Upphävande av Strandskydd

Vi ifrågasätter till stora delar upphävandet av strandskyddet. Som vi ser det har flertalet fastighetsägare gjort större intrång på befintligt strandskydd, bl a genom kraftfull avverkning och uppförande av byggnader, till synes utan konsekvenser från kommunens sida. Att då ta bort strandskyddet tycker vi ger märkliga prejudikat. Vi är oroliga för att borttagande av strandskyddet på föreslagna fastigheter kommer att medföra en total avskärning av strandlinjen liknande vad som kan ses i vissa delar av Långarör samt längs med vägen mellan Evedal och Hissö. Strandskyddet längs med Helgasjön är vidare mycket viktigt för att ha åtkomst till vårt fiske, både från båt och från stranden.

Att fortsätta att göra ingrepp i naturen, där den nu är orörd, genom att ta bort strandskyddet, samtidigt som man vill bevara strandskyddet på den mark som ägs av samfälligheterna S:11-S:13 och som idag består av gräsyta och brygga, är märkligt. Vi anser att om en förändring i strandskyddet ska göras, så borde det vara för dessa samfälligheter. Vi vill kunna fortsätta hävda vår rätt att utnyttja denna inom samfälligheten gemensamma privata mark på bästa vis samt gemensamt ha möjligheten att utveckla vår nyttorätt t ex för uppförande av bastu eller bättre bryggor.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Samfälligheterna vid vattnet som idag består av naturmark med bryggor justeras till användningen friluftssändamål, vilket innebär att dessa markytor fortsatt kan skötas och ägas av samfälligheten så som idag. I samband med framtagande av en ny plan i området återinträder strandskyddet inom planområdet. Det innebär att en ny prövning av strandskyddet krävs för att återigen kunna upphäva strandskyddet. Ett upphävande kan enbart ske om det finns ett så kallat särskilt skäl vilka är angivna/definierade i Miljöbalken (7 kap. §18 c). Inför granskningen har förslaget på upphävande förtydligats genom angivning av vilka särskilda skäl kommunen stödjer sig på för respektive del. Även om ett område idag består av naturmark så kan strandskyddet i vissa fall upphävas, t.ex. om platsen är avskild från strandkanten av befintlig bebyggelse. Efter samrådet har ytterligare inventering gjorts i området angående strandskyddsbedömning, vilket resulterat i vissa förändringar på plankartan avseende strandskyddet.

KOMMUNALA LANTMÄTERIMYNDIGHETEN

Citat:

”Synpunkter på planbeskrivningen

Under rubriken 'Samfällida bryggor och naturmark' anges det att markområden och bryggor ägs av samfällighetsförening. Det finns dock ingen samfällighetsförening bildad för dessa. Själva marken är samfällid och ägs alltså gemensamt av flera fastigheter men det finns ingen förening bildad för förvaltningen av marken. De bryggor som finns vid områdena torde vara enskilt ägda av den som anlagt densamma.

Under 'Förutsättningar gator och trafik' anges att befintliga vägar i området underhålls av en vägförening. Det finns inget anläggningsbeslut för dessa vägar och lantmäterimyndigheten kan inte se att det finns någon formellt bildad förening som ansvarar för dem.

Fastighetsrättsliga frågor

'Ga 26, ga12 och servitut som kan upphöra'

Gemensamhetsanläggningen Växjö ga:12 omfattar hela Hagaviksvägen och västra delen av Björnvägen och förvaltas idag av Hagaviks samfällighetsförening. När gatumarken inom planen läggs ut som allmänplatsmark med kommunalt huvudmannaskap ska gemensamhetsanläggningen omprövas och upphävas till de delar den ligger inom detaljplanen. Efter detta kommer Växjö ga:12 endast att omfatta västra delen av Björnvägen, som ligger utanför detaljplan. Eftersom vägen

här ligger helt på kommunala fastigheter och redan idag sköts av kommunen finns det skäl att överväga att upphäva hela Växjö ga:12 så att kommunen får formellt ansvar för hela vägen.

Kvartersmark

Lantmäterimyndigheten önskar ett tillägg som förtydligar vad som kan krävas för genomförandet av fastighetsbildning inom kvartersmark. Där ett föreslaget kvarter består av delar av flera fastigheter behöver fastighetsägarna inbördes avtala om markavstående och -erhållande för att till skapa lämpliga exploateringsenheter.

Förändringskartorna behöver kompletteras.

Allmänna ledningar

Om kvartersmark behöver tas i anspråk för allmänna ledningar ska u-område redovisas i plankarta och beskrivning.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Text i planbeskrivningen omformuleras till att ”marken är samfällad och ägs gemensamt av flera fastigheter”

Likaså omformuleras att vägarna ägs och sköts gemensamt.

I planbeskrivningen förtydligas att hela Växjö ga:12 avses upphävas så att kommunen får formellt ansvar för hela vägen.

I planhandlingen görs ett tillägg som förtydligar att där ett föreslaget kvarter består av delar av flera fastigheter behöver fastighetsägarna inbördes avtala om markavstående och -erhållande för att till skapa lämpliga exploateringsenheter.

Förändringskartorna justeras och kompletteras utifrån gällande förhållanden.

På ett par platser i områdets gatunät innebär markens höjdförhållanden att vatten kan samlas vid extrema nederbörds mängder med risk för översvämning. Därför placeras ett par u-områden intill dessa lågpunkter i kartan så att kommunen ska kunna placera allmän underjordisk ledning eller dike som kan leda bort dagvatten från platsen i samband med kraftiga skyfall.

LÄNSSTYRELSEN I KRONOBERGS LÄN

Citat:

”Sammanfattande synpunkter

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen nu fortsätter att planlägga denna del i det sedan länge utpekade och delvis redan planlagda stadsomvandlingsområdet Hagavik. Länsstyrelsen anser att den aktuella detaljplanen är tydlig och pedagogiskt utformad. Vägledning ges för läsanvisning och koppling finns till tidigare program, detaljplan etapp 1, samt till planen tillhörande handlingar och berörda underlag.

Planområdets läge vid Helgasjön bestående av ett större område jungfrulig skogsmark tillsammans med gles bebyggelse av kulturhistoriskt värde omgiven av natur, kräver dock särskild hänsyn. Flera allmänna intressen såsom, dagvatten och anpassning till natur- och kulturvärden berörs och behöver förtydligas i planen.

När det gäller överprövningsfrågor måste strandskyddsupphävandet och de

särskilda skälen redovisas på ett tydligare sätt till nästa planskede. Närheten till riksväg 23 och intilliggande industriområde ställer krav på buller- och riskhantering.

Koppling till översiktsplanen samt tidigare planläggning

Hela Hagaviksområdet finns redovisat i kommunens fördjupning för Växjö stad (antagen 2012) som "stadsbebyggelse omvandling" och "stadsbebyggelse utbyggnad".

Det nu aktuella området är inte tidigare detaljplanelagt. För områdets södra samt östra delar finns emellertid områdesbestämmelser från 2014 då ett antal ändringar och tillägg till dessa bestämmelser (ursprungligen beslutade 1996) antogs.

Detaljplan Växjö 7:8 Dalbostrand Etapp 1 inom Hagaviksområdets västra del vann laga kraft 2012.

Grönstrukturprogram för Växjö stad är antaget 2013.

Planprogram enligt 5 kap 10 § plan- och bygglagen

Länsstyrelsen har 2008-06-11 yttrat sig över det planprogram som togs fram för hela Hagaviksområdet. Planprogrammet antogs av kommunen år 2009.

RÅDGIVNING OM ALLMÄNNA INTRESSEN

Enligt 5 kap 1 4 § Plan- och bygglagen

Bebyggelsen

Norr om smalspåret samt för två kvarter i den sydöstra delen av planområdet medges att bostadshus tillsammans med gårdsbyggnad/garage sammanlagda byggnadsarea inte får överskrida 25 % av fastighetens markareal. Endast friliggande hus med friliggande garage får uppföras här. Högst två våningar tillåts. Enskild byggnads byggnadsarea får inte överskrida 200 m².

I de södra kvarteren medges överlag en tätare och högre bebyggelse.

Exploateringsgraden är här 40 % och våningstal medges från 2 upp till högst 6 våningar. För delar av detta område får även vind inredas.

Länsstyrelsen konstaterar att det på plankartan finns ett stort antal planbestämmelser och beteckningar med koppling till PBL 4 kap. Detta är positivt då ny bebyggelse inom Hagavik noggrant måste anpassas till områdets befintliga natur- och kulturvärden samt till landskapsbilden. Läsbarheten och förståelsen av dessa regleringar skulle emellertid underlättas om plankartan hade ett större format, alternativt förstorades upp bitvis i dokumentet. När det gäller hanteringen av buller och strandskydd finns på plankartan mindre kartbilder utanför plankartan som tydliggör vilka områden som avses. Länsstyrelsen anser att dessa områden måste tydliggöras genom att markeras också på den större plankartan. Den nu något svårtolkade redovisningen kan annars ge utrymme för egna tolkningar.

Kulturhistoriska värden

Länsstyrelsen uppmärksammar att kommunen i planbeskrivningen hänvisar

till, och att det på plankartan finns planbestämmelser som tillämpar, flera av de riktlinjer som anges för bebyggelsen enligt framtagen kulturmiljöinventering från 2007, De befintliga husen inom planområdet är idag försedda med träfasad och har ett varierat formspråk. Husen är placerade på stora naturomgivna tomter.

För dessa redan bebyggda kvarter anges planbestämmelsen f₁ byggnader ska ha träfasad.

För fem av de befintliga bostäderna i den norra delen medges planbestämmelsen k Värdefull bebyggelse som kräver särskild hänsyn vid om- och tillbyggnad (se planbeskrivning). Hänsyn till karaktären har även tagits genom reglering av fastigheternas storlek, placeringen av ny bebyggelse samt byggnadshöjd i området norr om smalspåret.

Länsstyrelsen konstaterar att dessa fem kulturintressanta byggnader idag är försedda med q markering i gällande områdesbestämmelser. Länsstyrelsen är positiv till att byggnaderna fortsatt uppmärksammas, men anser att planbestämmelsen samt tillhörande redovisning i planbeskrivningen behöver förtydligas ytterligare för att kunna tillämpas korrekt.

Konsekvenserna för kulturmiljön behöver klargöras närmare i planbeskrivningens konsekvensdel och i behovsbedömning.

Länsstyrelsen vill här även informera kommunen om möjligheten, att utifrån 9 kap 4 d PBL, ställa krav på bygglov inom de berörda fastigheterna.

För den tätare och mer varierad bebyggelsestrukturen i söder, i första hand söder om smalspåret, finns inga planbestämmelser som medger att särskild hänsyn krävs när det gäller bebyggelsens anpassning i landskapet.

Länsstyrelsen vill här upplysa om att Hagaviksområdet är att betrakta som en god representant för de fritidshusområden som växte fram i utkanterna av städerna i början av 1900-talet. Områdets kulturhistoriska värden identifieras till tiden kring det förra sekelskiftet och fram till 1900-talets mitt. Den kulturhistoriskt intressanta bebyggelsen har en direkt koppling till badortskulturen och järnvägens framväxt.

Länsstyrelsen anser att en mer detaljerad kulturhistorisk inventering och värdering av bebyggelsen med fördel kan tas fram och att kommunen därefter bör överväga att förse de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna med en skyddsbestämmelse istället för föreslagna varsamhetsbestämmelse.

Trafik och kommunikation

Smalspåret som går tvärs igenom planområdet planläggs som allmän platsmark Cykelväg. För att öka trafiksäkerheten har antalet korsningspunkter över smalspåret begränsats. Huvudcykelstråk med snabbare framkomlighet kommer emellertid att utgöras av Björnvägen söder om planområdet.

De befintliga gatornas struktur och utformning kommer att ses över för hela området och nya gator kommer att skapas. Samtliga gator inom planområdet ska ges kommunal standard. Antal utfarter mot Hagaviksvägen ses över. Inga utfarter medges mot Björnvägen.

Länsstyrelsen vill liksom Trafikverket framhålla vikten av att en sammanhållen stad där gång, cykel och kollektivtrafik förväntas svara för

en allt större del av stadens transportarbete är en grundförutsättning för omställning till ett mer hållbart transportsystem.

Naturvärden och grönstruktur

Till detaljplanens utredningar finns en naturinventering från 2007. På plankartan finns två större grönområden samt mindre naturstråk reglerade som allmän plats Natur. Inom planområdet finns ett sumpskogsområde med högt naturvärde.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma på att det inom planområdet finns riklig förekomst av gamla lövträd. Dessa har generellt höga naturvärden och bör i möjligaste mån bevaras vid en exploatering. I vissa fall kan träden vara placerade längs med en väg på ett sådant sätt att de faller inom definitionen för allé och således omfattas av biotopskydd. Det är här angeläget att kommunen på ett tidigt stadium i planprocessen utreder och hanterar ev. förekomst av alléer.

Kombinationen av äldre hus, gamla lövträd, stränder och sumpig lövskog gör även planområdet till en möjlig lokal för fridlysta fladdermöss. En mer riktad komplettering till den befintliga inventeringen kan därför vara lämplig att utföra för att inte riskera att planprocessen och genomförandet kompliceras i ett sent skede.

Buller

Vägar samt verksamhetsområden söder om planområdet påverkar bullernivån inom planområdet. En bullerberäkning daterad 2016 har tagits fram och bilagts handlingarna. I planbeskrivningen tydliggör kommunen att dessa beräkningar ytterligare har setts över utifrån de nya mer tillåtande bullerriktvärden som trädde i kraft den 1 juli 2017. I bullerutredningen ingår dock inte bullervärden från riksväg 23 trots att planförslaget bedömer marken lämplig för utveckling av bostadsbebyggelse ända fram till riksvägens vägområde. Bullerutredningen behöver kompletteras på denna punkt.

Länsstyrelsen konstaterar att det i planhandlingarna anges att det ska finnas en ljuddämpad sida. Detta bör förtydligas i planbestämmelserna och planbeskrivningen att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot den ljuddämpade sidan och att uteplatser ska placeras på bostadens ljuddämpade sida.

I bullerutredningen framgår även att det finns en osäkerhet kring maximala ljudnivåer gällande backvarnare. Det uppges dock att det i regel inte används backvarnare nattetid. Om backvarnare används nattetid riskerar detta innebära störningar för närboende, gällande maxljud, enligt bullerutredningen. Enligt Boverkets riktlinjer bör maxljud bara förekomma vid enstaka tillfällen nattetid.

Industriverksamheter i närområdet

För industribuller är det en mindre yta närmast Schenkers godsterminal som inte uppfyller bullervärdena. Här måste lösningar med ljuddämpad sida enligt Boverkets vägledning om industribuller kunna tillämpas. På

plankartan finns en upplysning om att kompletterande bullerberäkningar kan krävas i bygglovet för att säkerställa godtagbara värden vid bostad. Det finns inga tillståndspliktiga verksamheter i direkt anslutning till planområdet. Kommunen behöver dock vara medveten om att bostäderna i planen skulle kunna bli störda av buller eller luftföroreningar från verksamheter i området. Detta skulle i sin tur kunna innebära begränsningar för verksamheterna i området, ex genom krav från tillsynsmyndigheten. Vilka verksamheter som bedrivs på ett industriområde skiftar också över tid.

Vatten och avlopp samt dagvattenhantering

Ett att detaljplanens huvudsyfte är att samtliga fastigheter ska vara anslutna till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Ett stamnät av ledningar kommer att anläggas under mark. När det gäller dagvatten är det endast för de fastigheter som medger en högre exploatering på 40 % som ansluts till det kommunala ledningsnätet för dagvatten.

För övriga fastigheter medges att dagvattnet ska tas om hand på den egna tomten där det kan infiltrera i marken. Till detaljplanens handlingar finns det upprättat en VA-skiss som utifrån plankartans utseende visar hur dag- och spillvattnets flödesriktning samt var dagvattenstråk kan anläggas inom naturmarken. Nuvarande dagvattendiken dras om för att förbättra reningfunktionen.

Länsstyrelsen vill här uppmärksamma vikten av att dagvattenhanteringen tillämpas så att MKN för vatten inte påverkas.

Masshantering

Kommunen uppger att massor främst ska återanvändas inom området. Överblivna massor kan placeras genom att bl.a. skapa kullar och höjdskillnader för lek och samtidigt ge ett visst bullerskydd.

Länsstyrelsen anser att det är bra att massor återanvänds inom området bl.a. för att minska transporter under förutsättning att massorna inte är förorenade.

KRAV/ANSPRÅK ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken

Kommunen har i en behovsbedömning, enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen, kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En MKB har därmed inte upprättats och bilagts detaljplanens handlingar.

Länsstyrelsen vill här särskilt uppmärksamma att ev. konflikter för natur- och kulturvärdena samt strandskyddsupphävandet ska framgå tydligt av detaljplanen.

Förorenade områden enligt 10 kap miljöbalken

Smalspåret banvall inom planområdet innehåller förorenad mark.

Länsstyrelsen erinrar om att hänsyn måste tas till de förorenade massorna om ingrepp behöver göras i banvallen.

Enligt 10 kap 11 MB ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt fornminnesregistret (FMIS). En arkeologisk utredning, steg 1, utfördes 2016 (431-3743-2016), där åtta områden för eventuella under mark dolda fornlämningar, pekades ut. Våren 2017 genomfördes en arkeologisk utredning, steg 2 (431-5787-2016), inom de utpekade områden som då var tillgängliga för Växjö kommun att göra markingrepp i. Inga fornlämningar påträffades inom dessa områden.

För fem av de utpekade områdena från arkeologisk utredning, steg 1, kvarstår att genomföra arkeologisk utredning steg 2. Kommunen ska inkomma med ansökan om att få arkeologisk utredning, steg 2, genomförd, inom de fem områden som nu kvarstår att utreda, innan exploatering sker inom dessa områden.

ÖVERPRÖVNINGSGRUNDANDE FRÅGOR

Enligt 11 kap 10 § Plan- och bygglagen

Riksintressen enligt 3 o 4 kap miljöbalken

Planområdet tangerar i öster riksväg 23 som är av riksintresse för kommunikation. Detta måste redovisas i planhandlingarna och tas hänsyn till när det gäller buller och riskhänsyn. Se närmare Trafikverkets yttrande till detaljplanen.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken följs t.ex. kommenteras i planbeskrivningen. I planbeskrivningen redovisar kommunen detta på ett tydligt sätt. Länsstyrelsen erinrar dock om vikten av att kommunen även redovisar hur dagvattnet ska hanteras för att MKN för vatten inte ska påverkas.

Strandskyddsområde enligt 7 kap miljöbalken

För Helgasjön gäller ett utökat strandskydd på 200 meter. Det innebär att hela planområdet norr om smalspåret och några ytor söder om berörs av strandskyddet.

Kommunen avser att upphäva strandskyddet inom kvartersmarken för B Bostäder, O Tillfällig vistelse, E Teknisk anläggning och V₁ Båtuppläggningsplats.

Som särskilt skäl för upphävandet anger kommunen punkterna 1, 2 och 5 enligt 7 kap 18 c miljöbalken. Punkt 1 Området är redan ianspråktaget tillämpas för de områden som redan är bebyggda. Punkt 2 Området är väl avskilt genom en väg, järnväg, bebyggelse åberopar kommunen utifrån att det redan ligger bebyggelse närmast strandlinjen.

När det gäller punkt 5 Området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett

angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, är kommunens motivering till detta särskilda skäl Växjö stads bostadsbrist och att Hagavik är utpekad i översiktsplanen samt i kommunens bostadsförsörjningsprogram som ett starkt angeläget allmänt intresse. Kommunen anger att det är svårt att hitta andra lämpliga lägen för bostadsområden av den här typen.

Länsstyrelsen har för punkt 5 svårt att se att den redovisade exploateringen i alla dess delar är av sådan betydelse för samhällets utveckling att detta är att betrakta som ett särskilt skäl till upphävande av strandskyddet.

Kommunen behöver här tydligare visa på vilka delar som inbegrips av detta skäl och tydligare ange huruvida behovet av bostäder inte kan tillgodoses utanför det strandskyddade området.

När det gäller de övriga två särskilda skäl (punkt 1 och 2) som kommunen anför instämmer Länsstyrelsen i att dessa skäl kan vara giltiga för en stor del av det område där strandskyddet föreslås upphävas, men inte för alla delar. Till exempel finns skogspartier i direkt anslutning till den föreslagna naturmarken i västra delen av planområdet som inte är ianspråktagna och som har fri passage till vattnet. I den inventering som genomfördes 2007 konstaterades att naturvärdena här inte var särskilt höga men med tanke på att naturvärden utvecklas med tiden och planområdets generella betydelse för friluftsliv och rekreation framstår det som olämpligt att upphäva strandskyddet här. En alltför hård exploatering av Hagaviksområdet kan innebära att viktig tätortsnära natur försvinner och att trycket blir ännu större på exempelvis Evedal och Sandsbro, särskilt med tanke på den tidigare utbyggnaden av Hovshaga mot Kronoberg.

Länsstyrelsen ifrågasätter också lämpligheten i att exploatera områden med höga naturvärden inom strandskyddat område, även där särskilda skäl föreligger. Sådan exploatering är inte förenlig med strandskyddets syfte att långsiktigt bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Det strider även mot berört nationellt miljömål. Här är det i sammanhanget angeläget att spara/skapa förbindelser mellan naturområdena. Därför finns det skäl att t.ex. låta en grön korridor följa banvallen genom området.

Länsstyrelsen noterar att ett par områden är planlagda för bostäder utan att strandskyddet föreslås upphävas. Här anges att eventuell byggnation ska prövas med strandskyddsdispens. I normalfallet ska upphävandet av strandskydd prövas i sin helhet i detaljplanen. Kommunen bör ange varför dessa ytor undantas från detta förfarande.

Kommunen kan här hänvisa till Länsstyrelsens beslut (2017-06-20) om föreskrifter om undantag från krav på dispens från strandskyddsbestämmelser för kompletteringsåtgärder till en huvudbyggnad enligt 7 kap 17 miljöbalken (MB).

Andra berörda tillstånd

Länsstyrelsen vill även upplysa om att flytt av dike och anläggande av eventuella bryggor kan vara tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 miljöbalken.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion.

Farligt gods

I enlighet med Trafikverkets yttrande behöver en riskanalys tas fram och biläggas planhandlingarna. Detta med anledning av byggrätter för bostäder nu medges i nära anslutning till väg 23 och då vägen utgör rekommenderad väg för transporter med farligt gods. Begränsningar kan här redovisas i form av prickmark eller att endast komplementbyggnader får uppföras inom detta område.

Översvämning klimatanpassning

Länsstyrelsen är positiv till att det på plankartan finns en planbestämmelse om att golvnivå i nya hus ska ligga på + 165,0 eller högre.

Buller

Länsstyrelsen erinrar om att hantering av buller är överprövningsgrundande då ett genomförande av detaljplanen kan innebära skada på människors hälsa.

Radon

Inom området finns högriskområden med radon. Länsstyrelsen konstaterar att kommun tydliggör att ett radonsäkert och radonskyddat byggande ska tillämpas. Länsstyrelsen anser dock att ett radonsäkert byggande även bör tydliggöras på plankartan.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Plankartan har under samrådet funnits i AI-format. Layout och kartsstorlekar ses dock över för att skapa ännu bättre läsbarhet. Bestämmelsen om att vissa utpekade byggnader kräver särskild hänsyn vid om- och tillbyggnad innehåller samma formulering som i nuvarande områdesbestämmelser. Bestämmelsen bedöms vara tillräckligt tydlig för att fortsatt uppmärksamma byggnadernas värden och krav på anpassning. Bestämmelsens formulering ligger därmed kvar. Smålands Museum gjorde en kulturhistorisk bedömning i samband med planprogrammets framtagande. Någon ny kulturmiljöutredning avses inte göras. Vissa landskapselement och gatustrukturer bevaras. Men planens genomförande kommer att innebära en annan karaktär på området i stort i och med att uppdraget innefattar att möjliggöra ett tillskott av olika typer av bostäder med en tätare bebyggelsestruktur på mark som idag är obebyggd. Detta är ett ställningstagande som gjorts redan i planprogrammet (antaget av kommunstyrelsen 2009) som ligger till grund för detaljplanen. Planprogrammets ställningstagande om tätare bebyggelsestruktur med bostäder ligger i linje med miljömålet ”god bebyggd miljö” vad gäller att skapa förutsättningar för en sammanhållen stad med hållbara transporter och effektivt markutnyttjande. Inventering av alléer har gjorts i området av kommunekologen. Hagaviksvägen justeras för att säkerställa att en rad med björkar ej skadas. Detaljplanen bedöms inte behöva innebära skador på eventuella alléer. Men i planbeskrivningen förtydligas ändå att alléformationer är biotopskyddade.

Eftersom fynd av Knärot har påträffats i området efter samrådet, har utredning gjorts av konsulter och dispensansökan för flytt av orkidén har därefter lämnats in till Länsstyrelsen i Kronobergs län för att upprätta livskraftiga populationer av arten på andra platser i närheten av Hagavik. Inventering av fladdermöss har gjorts. Området utgör en god fladdermuslokal. Anpassning och redogörelse av fladdermöss görs i planhandlingen för att begränsa påverkan och att fortsatt kunna erbjuda tillfredställande miljöer för fladdermöss.

Bullerutredning av riksväg 23 har gjorts efter samrådet. Utredningen visar begränsad bullerpåverkan i sydost.

Angående riskhänsyn till farligt gods på riksväg 23 hänvisas till de riktlinjer som anges i rapporten "RIKTSAM -Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen", framtagen av Länsstyrelsen i Skåne län 2007.

Plankartan justeras så att bostäder ej riskerar hamna innanför vare sig riskzon för farligt gods eller eventuell bullerzon från väg 23.

Plankartan och planbeskrivningen förtydligas, för de områden där omgivningsbullret riskerar att överstiga riktvärdena, med att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot den ljuddämpade sidan och att uteplatser ska placeras på bostadens ljuddämpade sida.

De fem områden som inte hanterats i arkeologisk utredning steg 2 består dels av mark som inte planläggs för exploatering, och dels av privat tomtmark. Det bedöms orimligt att i detta planskede kräva ingrepp med söschakt mm inom dessa befintliga bostadstomter.

I planbeskrivningen finns en beskrivning av dagvattenhantering och dess resonemang kring att den förbättrade reningen medför positiva effekter för MKN för vatten. Detaljerad beskrivning av reningsprocess bedöms inte nödvändig i planskedet. I samband med projektering detaljstuderas fördröjning och rening av dagvatten på allmänna ytor.

Efter samrådet har kommunen gjort en översyn av strandskyddet. Vissa justeringar har därefter gjorts gällande strandskyddets utbredning inom planområdet. Bl.a. har andelen naturmark utökats i planområdet. Karta och text har uppdaterats med justerad strandskyddsutbredning och förtydliganden kring vilka särskilda skäl för upphävande av strandskydd som åberopas i områdets olika delar.

Formuleringen i samrådshandlingens plankarta angående bebyggelse inom strandskydd åsyftade att förtydliga att byggnation inte är tillåten inom de områden som fortsatt berörs av strandskydd. Men formulering kan uppfattas som något missvisande. Stycket om strandskydd formuleras om.

Samråd kommer att ske med länsstyrelsen inför genomförande av detaljplanen för att utreda vilka tillstånd som behövs, t.ex. flytt av dike.

I samband med bygglov säkerställs att riktvärden för bl.a. radon uppfylls. I de fall radonvärden riskerar överstiga riktvärdena för bostadsmiljö, ställs krav på radonsäker konstruktion. Det bedöms därför inte vara nödvändigt med särskilda bestämmelser kring radon. Men plankartan kompletteras med upplysning om radon och radonsäkert byggande.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

Citat:

”Miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att den föreslagna detaljplanen är väl genomarbetad och på ett bra sätt belyser de frågeställningar som kan anses relevanta. Under förutsättning att följande synpunkter beaktas tillstyrker nämnden därför den föreslagna detaljplanen.

Det är viktigt att beakta strandskyddets krav på fri passage för människor, djur och växtliv. Om det inte är möjligt att ha fri passage utmed strandkanten kan det ändå vara värdefullt att tillse att fri passage kan uppnås inom strandskydds-zonen. Ytterligare mark inom strandskydds-zonen bör därför avsättas som naturmark.

Planbestämmelserna och planbeskrivningen bör kompletteras för de områden där omgivningsbullret riskerar att överstiga riktvärdena. För dessa områden bör det framgå att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot den ljuddämpade sidan och att uteplatser ska placeras på bostadens ljuddämpade sida.

Det bör noteras att det söder om planområdet tillåts industriverksamhet. Detta innebar en risk för att nya verksamheter som medför störningar i form av buller och luftföroreningar mm etablerar sig. Om störningarna bedöms medföra olägenheter för människors hälsa kan nämnden tvingas besluta om inskränkningar för verksamheterna.

Det bör också observeras att det i bullerutredningen inte tagits hänsyn till eventuella backvarnare på lastbilarna eftersom backvarnare inte användes vid tiden runt mättillfället. Om backvarnare börjar användas kan detta innebära störningar för de boende, särskilt nattetid. Enligt Boverkets vägledning bör maximala ljudnivåer inte förekomma nattetid (kl 22-06) annat än vid enstaka tillfällen

Det bör utredas om ljus från Schenkers verksamhet kan orsaka störningar nattetid för de framtida boende i södra delarna av området.”

Stadsbyggnadskontorets kommentar:

Efter samrådet har ny översyn av strandskyddet gjorts med vissa justeringar till följd. Den befintliga bebyggelsestrukturen i området gör det svårt att uppnå fri passage längs med hela strandkanten. Detaljplanen avser inte upphäva strandskyddet invid strandkanten mer än vad som bedömts redan idag vara privat ianspråktaget av befintlig bebyggelse. Längre från stranden blir däremot andelen naturmark mindre i och med detaljplanens genomförande. Men efter samrådet har ytterligare mark avsatts som allmän naturmark, bl.a. i anslutning till de stora naturstråken.

Plankartan och planbeskrivningen förtydligas, för de områden där omgivningsbullret riskerar att överstiga riktvärdena, med att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot den ljuddämpade sidan och att uteplatser ska placeras på bostadens ljuddämpade sida.

Efter samrådet har ny bullerutredning gjorts avseende Schenkers verksamhet, utifrån uppdaterad statistik på fordonstyp, antal fordonsrörelser, backvarnare m.m. Utredningen visade att det är möjligt att

uppfylla gällande bullerriktvärden för områdets planerade bostadsområden. Vissa mindre justeringar görs i plankartan utifrån den uppdaterade bullerutredningens resultat. Bullervall och naturmark möjliggörs i söder, längs med Hagaviksvägen. Det bedöms kunna utgöra tillräcklig avskärmning mot eventuella ljusstörningar om det krävs.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Justeringar görs i planhandlingarna efter samrådet. Men det finns fortfarande synpunkter och önskemål som inte har kunnat tillmötesgå fullt ut.

Efter plansamrådet finns därför kvarstående synpunkter som ej, eller endast delvis, tillgodosetts från följande:

Fastighetsägare Rönnbäret 2
Fastighetsägare Växjö 7:105
Fastighetsägare Växjö 7:29
Fastighetsägare Växjö 7:28
Fastighetsägare Växjö 7:95
Fastighetsägare Pantern 1
Fastighetsägare Växjö 7:99
Fastighetsägare Växjö 7:115
Fastighetsägare Växjö 7:116
Fastighetsägare Växjö 7:116
Fastighetsägare Växjö 7:101
Fastighetsägare Växjö 7:65
Fastighetsägare Växjö 7:34
Fastighetsägare Växjö 7:52
Fastighetsägare Växjö 7:42
Fastighetsägare Växjö 7:56
Fastighetsägare Växjö 7:48
Fastighetsägare Växjö 7:28
Fastighetsägare Växjö 7:57
Fastighetsägare Nyponet 1 och Rönnbäret 4 + Lista (25 personer)
Fastighetsägare Växjö 7:46
Fastighetsägare Växjö 7:38
Fastighetsägare Växjö 7:45
Skanska Mark och exploatering bygg AB
Arrendator Växjö 7:94
Fastighetsägare Växjö 7:52
Fastighetsägare Växjö 7:45
Fastighetsägare Växjö 7:45
Fastighetsägare Växjö 7:62
Fastighetsägare Växjö 7:59
Fastighetsägare Växjö 7:50
Fastighetsägare Växjö 7:48

Fastighetsägare Växjö 7:49
Fastighetsägare Växjö 7:60
Fastighetsägare Odonet 7
Fastighetsägare Växjö 7:109

STADSBYGGNADSKONTORET
2019-06-13

Markus Hulenvik
Planarkitekt

Djana Micanovic
Planchef

Henrik Johansson
Stadsbyggnadschef