

Kerstin Ivansson
Planarkitekt
Tel. 0470-436 67

Granskningsutlåtande 1

Detaljplan för Hagavik etapp 2, Norremark

Bakgrund

Hagavik är ett av Växjö kommuns stadsutvecklingsområden och ligger centralt vid Helgasjöns strand mellan Evedal och Sandsbro. Området har länge varit ett område för i första hand fritidsbebyggelse med enkla VA-lösningar men har nu konverterats nästan fullt ut till ett permanentbostadsområde på grund av dess underbara läge och kommunens bebyggelsestryck. Karaktären på området har därmed ändrats påtagligt.

För ett antal år sedan påbörjades planläggning av Hagaviksområdet med syfte att omvandla området från ett fritidshusområde till ett område för permanentboende samt bygga ut området med mer bostäder för att skapa underlag för utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp samt tillgodose kommunens behov av bostäder. År 2009 antog kommunstyrelsen ett planprogram som ligger till grund för pågående detaljplan samt varit grund för laga kraft vunna detaljplaner. Planprogrammet delar inom området i tre utbyggnads etapper med skilda karaktärer. Den första utbyggandsdelen är etapp 1 Dalbostrand (Strandområdet) vann laga kraft 2012 och är nu fullt utbyggt med villor i luftig och gles struktur i enlighet med planprogrammet.

Därefter påbörjades arbetet med detaljplan för etapp 2 (Södra Hagavik) som denna detaljplan berör. Men p.g.a. bullerproblematik från verksamheter söder om området avbröts planarbetet och ärendet återkallades. År 2015 kom nya riktvärden och vägledning för industribuller som öppnade upp igen för nya bostäder i Hagavik. Detaljplanen påbörjades på nytt igen där det huvudsakliga syftet är att skapa möjligheter samt underlag för att kunna bygga ut kommunalt vatten- och avlopp för att få bort alla enskilda små avlopp inom området för att kunna säkra en god vattenkvalité för framtiden. Detta genom att befintliga byggnader integreras med nya villor norr om smalspåret och söder om smalspåret skapas en tätare bebyggelsestruktur med varierad bebyggelse i form av flerbostadshus, parhus, kedjehus i skiftande våningsantal.

Den sista utbyggnadsetappen – Hagavik etapp 3 (Västra Hagavik) vann laga kraft 2021-05-19 och håller på nu att byggas ut med skola samt bostäder i mer

stadsmässig karaktär utmed Björnvägen och i en tät men låg bebyggelsestruktur mot gölen.

Genomförande av granskningen

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

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

Sammanfattning av granskningen

Detaljplanen ställs ut för ny granskning enligt 5 kap. 18 § PBL med anledning av förändringar av planområdesgräns och plankartan. Enligt upprättad behovsbedömning och planhandlingar bedöms detaljplanens genomförande ej medföra betydande miljöpåverkan.

Planförslaget har justerats i plankarta i dess delar som ligger närmast strandkanten. Detaljplanens planområde minskas därmed ned så att planområdesgränsen sammanfaller med de nu gällande områdesbestämmelsernas strandskyddsgräns. Strandzonen hamnar därmed utanför detaljplaneområdet. Områdesbestämmelsernas förutsättningar och restriktioner som gällt för området strandzon sedan 1995 fortsätter därmed att gälla närmast vattnet.

Utöver ovanstående justering av planområdesgräns görs justeringar av utformningen av planförslaget söder om smalspåret för att kunna bevara orkidén Knärot. Redaktionella justeringar samt mindre justeringar och kompletteringar i form av bestämmelser, upplysningar och förtydliganden i plankarta och planbeskrivning har också gjorts.

En uppdatering av befintligt kulturmiljöutredning för området har gjorts. En uppdatering av naturinventeringen för området utförs nu under mars-april år 2023.

Synpunkter som inkommit under första granskning berör främst strandskydd, våningsantal, att bebygga området i stort samt kulturmiljö. Olika naturvärden inom planområdet har även framförts.



Sammanfattande kommentar av förändringarna av planförslaget

Idag regleras byggnation inom Hagavik med Områdesbestämmelser (OB) från 1995 med tilläggsbestämmelser från 2004 (medger större byggrätt än OB 1995). Strandskyddslinje är prövad och fastställd i områdesbestämmelser 1995. Ökad byggrätt och förändringar av strandskyddslinje har varit föremål för prövning i denna planprocess. Stadsbyggnadskontoret har efter granskningen och inkomna synpunkter i frågan, beslutat att undanta strandområdet och därmed bibehålla de restriktioner som råder idag längs med strandkanten i enlighet med gällande områdesbestämmelser.

Hagaviksområdet består idag av bebyggelse som tillkommit vid olika tidpunkter men strandskyddslagstiftningen har likväl gällt, och gäller än idag, för området vilket innebär att mark- eller byggnadsåtgärder som strider mot strandskyddslagstiftningen ej är tillåtna. Detaljplanen har ingen avsikt nu att legalisera eventuella markåtgärder som skett i strid med strandskyddslagstiftningen. Därför behålls nuvarande strandskyddsförhållanden. På så sätt bibehålls områdesbestämmelsernas nuvarande markförutsättningar invid strandkanten, vilket innebär att strandskyddet ligger kvar med prickmark ("byggnad får ej uppföras"). Denna justering är även i linje med planprogrammets intention om att bevara strandområdena obebyggda.

Ovanstående justering av planområdets utbredning innebär att detaljplanen ställs ut för ny granskning ("granskning 2") med möjlighet att lämna nya synpunkter på förslaget. Övriga justeringar som görs i planhandlingar efter granskningen finns redovisade i punkt form längre ned i detta utlåtande.

Samlat bedömning av synpunkter angående bebyggelsekaraktär

Det har inkommit synpunkter om bl.a. föreslagna byggnadshöjder, omfattning på exploatering och bebyggelsekaraktär. Planförslagets karaktär och exploatering ligger i linje med det planprogram för Hagavik som antogs politiskt av kommunstyrelsen 2009. Planprogrammet anger utgångspunkter för efterföljande detaljplaner över bl.a. Dalbostrand, Hagavik och asfaltsupplaget söder om Björnvägen. I planprogrammet har ställningstaganden gjorts efter att 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. Planprogrammet anger olika karaktärsområden. Planprogrammet anger bl.a. 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.



Ändring av planförslaget efter granskningen

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i planhandlingarna efter inkomna synpunkter och nya planeringsunderlag. Förändringarna har främst gjorts i södra delen av planområdet.

Kvarstående synpunkter

Följande har lämnat synpunkter under samråd och/eller granskning som inte, eller endast delvis, har tillgodosetts:

Sakägare enligt fastighetsförteckning

Fastighetsägare VÄXJÖ 7:53
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:62
Fastighetsägare NYPONET 2
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:48
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:27, 7:94
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:105
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:101
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:43
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:52
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:52 (angett 7:55, men äger enligt uppgift 7:52)
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:31
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:34
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:42
Fastighetsägare RÖNNBÄRET 2
Fastighetsägare Hagavik 6, "stadsäga 7:99"
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:61
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:115
Fastighetsägare RÖNNBÄRET 4
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:28
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:57
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:112
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:98
Boende 1, VÄXJÖ 7:31
Boende 2, VÄXJÖ 7:31
Fastighetsägare NYPONET 1
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:95
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:60
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:56
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:49
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:48
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:50
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:33

Ej sakägare enligt fastighetsförteckning

Fastighetsägare Dalbostrand, Nyponvägen 12

Boende i Hagavik (Dalbostrand)
Fastighetsägare DALBOSTRAND 5
Fastighetsägare DALARÖR 1
Arrendator VÄXJÖ 7:94
Fastighetsägare ÅKERBÄRET 1
Fastighetsägare ODONET 10
Fastighetsägare LINGONET 1
Fastighetsägare DALARÖR 4

Inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

Kommunstyrelsens arbetsutskott
Fastighetsägare JAGUAREN 8
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:119
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:118
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:102
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:47
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:97
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:108
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:32
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:29
Lilla Sandsbro Samfällighetsförening
Vidingehem AB
Fastighetsägaren PANTERN 1
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:45
Polismyndigheten, Växjö lokalpolisområde
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:113
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:23, 7:24, 7:35, 7:36
Trafikverket
Kultur- och fritidsnämnden

Yttranden med synpunkter

Fastighetsägare VÄXJÖ 7:53
Fastighetsägare DALBOSTRAND, NYPONVÄGEN 12
Boende i Hagavik (Dalbostrand)
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:62
Fastighetsägare DALBOSTRAND 5
Fastighetsägare NYPONET 2
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:48
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:27, 7:94
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:105
Villaägarna Kronoberg
Fastighetsägare DALARÖR 1
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:101
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:43

Hagaviks vägsamfällighet G18092
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:52
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:52
Boende 1, VÄXJÖ 7:31
Boende 2, VÄXJÖ 7:31
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:31
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:34
Arrendator VÄXJÖ 7:94
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:42
Fastighetsägare ÅKERBÄRET 1
Fastighetsägare RÖNNBÄRET 2
Fastighetsägare HAGAVIK 6, "stadsäga 7:99"
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:61
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:115
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:106
Fastighetsägare RÖNNBÄRET 4
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:28
Fastighetsägare ODONET 10
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:57
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:65
Fastighetsägare LINGONET 1
Fastighetsägare DALARÖR 4
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:112
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:109
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:98
Fastighetsägare NYPONET 1
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:95
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:60
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:56
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:49
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:50
Fastighetsägare VÄXJÖ 7:33

Sakägare och övriga personer som har lämnat yttranden med synpunkter som, helt eller delvis, inte har tillgodosetts redovisas under kvarstående synpunkter.

Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

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

Fastighetsägare Växjö 7:53

Två yttranden har inkommit. Ett yttrande inkom 2019-09-22 och ett yttrande inkom 2019-11-11. Nedan redovisas båda yttrandena. Fastighetsägaren hänvisar i sitt yttrande nedan till ärende med diarienumr 2018BN0513 vilket är ett tillsynsärende gällande åtgärder inom strandskydd på fastigheten Växjö 7:53. Byggnadsnämndens ställningstagande i sitt beslut i ärendet har använts som underlag i bedömningen av strandskyddet i detaljplaneförslaget som var utsänt för Granskning.

Yttrande inkom 20190922,

Citat:

"Yttrande gällande Uppllysning Dnr 2018BN0513 Dpl 260.1 och användandet av upplysningen som underlag till granskning för detaljplan Växjö 6:50 m.fl. (Hagavik etapp 2). Vi anser att beslutet i ärende Dnr 2018BN0513 är korrekt, dock anser vi att upplysningen är helt felbedömd. Stadsbyggnadskontoret måste förhålla sig till beslutet och ej upplysningen när granskning för detaljplan Växjö 6:50 m.fl. (Hagavik etapp 2) tas fram. Beslutet är det som gäller och ska ligga till grund för granskningen något annat förslag är varken relevant eller acceptabelt.

Uppllysning

'Byggnadsnämnden anser inte att någon del av strandskyddat område enligt nuvarande områdesbestämmelser är utsläckt inom fastigheten Växjö 7:53 förutom en hemfridszon kring befintligt fritidshus beläget vid strandkant på cirka 7 meter från byggnaden inom det område som tillhör fastigheten.'
Beslutet ställer vi oss inte emot, men vi anser att upplysningen om 7 meter hemfridszon är helt felaktig och kan inte läggas till grund för en kommande granskning. Det är 15-30 meter hemfridszon som är riktlinjerna på landet. I samrådet till detaljplanen har man bedömt hemfridszonen till 30 meter från både fritidshuset och det nybyggda bostadshuset (utsläckt mellan byggnaderna). Varför justera strandskyddet från samråd till granskning när det är i linje med byggnadsnämndens beslut?
I upplysningen står det att det nya bostadshuset inte har någon hemfridszon. Hur kan man bedöma något så felaktigt? Självklart ska man ha hemfridszon när man släppte fram en byggnad med bygglov!

Bedömning från Alvesta kommun:

'Bedömningen är sammanfattningsvis att strandskyddsområde har tagits i anspråk genom byggnationen, även oberoende om trädfällning skulle ha skett. Byggnationen avhåller allmänheten från ett område där den annars skulle färdas fritt, enligt Miljöbalken 7 kap. 15§ pt 2.'

Alvesta kommun skriver även:

'Det hade varit tveksamt om hela det strandskyddade området hade kunnat nyttjas av allmänheten då verandan och glaspartierna på huset uppfattas som mycket privatiserande om du är i det strandskyddade området nära huset. 11 "En så kallad hemfridszon uppstår i samband med att människor vistas i och kring en byggnad men får en mer varaktig karaktär runt en bostadsbyggnad' Byggnadsnämnden har ej tagit ställning till Alvesta kommuns bedömning i ärendet när det gäller upplysningen, varför har man då kopplat in Alvesta kommun? Och varför har man då tagit upp ärendet igen? (tidigare dnr: 2016BN1206) Alvesta kommuns bedömning är i linje med förslaget i samrådet, men skiljer sig helt ifrån kommande förslag i granskningen. (ca: 90% av den upphävda ytan är borttagen enligt uppgifter från planchefen). Stadsbyggnadskontoret ska förhålla sig till beslutet i Dnr 2018BN0513 och Alvesta kommuns bedömning när förslag till granskning för detaljplan Växjö 6:50 m.fl.

Miljöbalken

Miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1 anges det särskilda skälet området har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Växjö 7:53 är ianspråktaget av ett fritidshus som har en etablerad ianspråktagen hemfridszon och det finns ingen fri passage från allmänheten att tillgodose då fritidshuset ligger direkt intill sjön med en trall och en etablerad gräsmatta. Vi är en av de få som har ett fritidshus nere vid sjön. Vårt nybyggda bostadshus hör ihop med fritidshuset och vi nyttjar tomten ner till fritidshuset från båda hållen från bostadshuset. Det finns alltså ingen fri passage på Växjö 7:53 som Länsstyrelsen och stadsbyggnadskontoret ska titta på när de upphäver strandskyddet i en detaljplan. Det finns inga förutsättningar som är förändrade från samrådet till granskningen. Därav ska inget nytt förslag läggas fram inför granskning. Avslutningsvis anser vi med ovan redogörelse att förslaget till upphävande av strandskyddet på vår fastighet Växjö 7:53 ska i granskning (detaljplan Växjö 6:50 m.fl.) ligga kvar som det gör i samrådet. Det finns ingen grund till att ändra upphävandet av Strandskyddet. Vi anser att det är byggnationen som stadsbyggnadskontoret släppt fram bygglov för samt befintligt fritidshus vid sjön med en fri hemfridszon på 30 meter vardera som avhåller allmänheten från ett område där den annars skulle färdas fritt enligt Miljöbalken 7 kap. 15§ pt 2. Vi anser att stadsbyggnadskontoret begår ett grovt handläggningsfel om de väljer att gå på en upplysning och inte förhåller sig till beslutet från byggnadsnämnden och bedömningen från Alvesta kommun i granskning till detaljplan Växjö 6:50 m.fl. Stadsbyggnadskontoret ska ändra tillbaka till samrådsförslaget innan den skickas ut på granskning."

Yttrande inkom 2019-11-11,

Citat:

"1. Oacceptabel förändring på fastighet Växjö 7:53 från samråd till granskning
Vår fastighet 7:53 har blivit extremt negativt påverkad av
strandskyddsjusteringen som gjorts efter samrådet. Grannfastigheterna
Växjö 7:52 & 7:57 har fått en större yta upphävd medan vår fastighet blivit av
med ca 90% av det i samrådet upphävda strandskyddet. Detta är helt
oacceptabelt, särskilt med hänsyn till att vi har ett fritidshus i direkt
anslutning till vattnet. Notera även att allt strandskydd på fastigheten 7:118
har upphävts, vilken kan liknas vår fastighet med byggnad i anslutning till
vattnet. Denna särbehandling är helt oacceptabel och kommer prövas i
högre distanser om justering ej görs. I Länsstyrelsens skrivelse till samrådet
skrivs inget om att strandskyddet behöver justeras inom fastigheter med
befintlig byggnation. Länsstyrelsen anger att strandskyddet ska prövas i sin
helhet och hänvisar till de särskilda skäl som kan anges för upphävandet av
strandskyddet. Vi är en av de få som har en gammal fastighet som
bildades på tidigt 1900-tal innan strandskyddslagen kom till, därför skall
särskilt skäl åberopas för hela vår fastighet.

2. Felaktigt delgiva beslut Dnr 2018BN0513

Vi har inte blivit delgivna beslutet i tid för Dnr 2018BN0513 och har därmed
inte kunnat överklaga upplysningen i tid som nu stadsbyggnadskontoret valt
att lägga till grund för granskningen. Stadsbyggnadskontoret har därmed
gjort ett grovt handläggningsfel. Stadsbyggnadskontoret måste förhålla sig
till beslutet och Alvestas bedömning och ej någon upplysning när detaljplan
Växjö 6:50 m.fl. (Hagavik etapp 2) tas fram.

3. Särskilda skäl till upphävande av strandskydd för Växjö 7:53 och krav på fri
passage. I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap.
miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl.

'Miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1 anges det särskilda skälet området har tagits
i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets
syften.' Vi är en av de få som har en gammal fastighet som bildades på tidigt
1900-tal innan strandskyddslagen kom till. Växjö 7:53 är ianspråktaget av ett
gediget fritidshus med sovplatser, två eldstäder, kök med spis, kyl och micro.
Fritidshuset är av den karaktär som möjliggör avstyckning av denna.
Fritidshuset med etablerad ianspråktagen hemfridszon på 30 meter gör att
det inte finns någon fri passage för allmänheten att tillgodose då fritidshuset
ligger direkt intill sjön med en trall och en etablerad gräsmatta. Det nybyggda
bostadshuset med beviljat bygglov från Stadsbyggnadskontoret har en
hemfridszon på minst 30 meter. Vårt bostadshus hör ihop med fritidshuset
och vi nyttjar tomten ner till fritidshuset från båda håll. Vid beslut om att
upphäva strandskydd finns krav på att säkerställa en fri passage närmast
strandkanten för att trygga allmänhetens tillgång och goda livsvillkor för
växt- och djurlivet. Vi har en hemfridszon som ej möjliggör fri passage.
Kommunen skriver:

"I dessa fall hänvisas istället till passage 'bakom' strandtomterna, t.ex. via smalspåret."

Området mellan huvudbyggnad och fritidshus ska upphävas då området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte enligt 7kap 18 c § punkt 1.

4. Beviljat bygglov 2016 för bostadshus

Stadsbyggnadskontoret har gett bygglov för byggnationen nära strandskyddsgränsen våren 2016. Huset får en hemfridszon och planhandläggaren ska därför upphäva strandskyddet. Bedömning av strandskyddets upphävande skall enligt Länsstyrelsen ses från dagens läge där vi har ett bostadshus & fritidshus med en etablerad tomtplats och hemfridszon. Självklart ska bostadshuset ha en hemfridszon när man släppt fram en byggnad med Bygglov!

5. Hemfridszon, nyttjande fastighet (se Bengtsson m/1. Miljöbalken- En kommentar, s 7:40//.)

"Allemansrätten innebär en rätt för allmänheten att passera och uppehålla sig utanför tomtmark. När det gäller att bestämma tomtmarkens avgränsning kring ett bostadshus brukar man normalt se till ägarnas hemfritidsintresse, dvs de boendes rimliga krav på ostördhet och hemfrid. Var gränsen går måste avgöras från fall till fall. Inte minst husets placering i terrängen kan få betydelse. Vid öppna stränder sträcker sig tomten kanske 70 meter från bostadsbyggnaden, någon gång längre. Är sikten skynd av bergknallar eller buskage blir tomten mindre, men närmare än 20-30 meter från huset får man nog inte passera, om man inte går på en väg som fortsätter på andra sidan."

Vi är en av de få som har ett fritidshus nere vid sjön. Vårt bostadshus hör ihop med fritidshuset och vi nyttjar tomten ner till fritidshuset från båda hållen från bostadshuset. Bostadshuset har en lång stor veranda och de stora fönsterpartierna uppfattas som mycket privatiserande. Bostadshuset har en hemfridszon på minst 30 meter och fritidshuset har en hemfridszon på 30 meter. Hemfridszonerna överlappar varandra. Avståndet i mellan är på 33 meter vilket är ett kort avstånd när man pratar om hemfridszon.

Hela fastigheten ska upphävas då området är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte enligt 7 kap 18 c § punkt 1.

6. Sammantaget

Avslutningsvis anser vi med ovan redogörelse att förslaget till upphävande av strandskyddet på vår fastighet Växjö 7:53 ska i detaljplan Växjö 6:50 m.fl. Upphåvas helt. Vi anser att det är byggnationen som stadsbyggnadskontoret släppt fram bygglov för samt befintligt gammalt fritidshus vid sjön med en fri hemfridszon som avhåller allmänheten från ett område där den annars skulle färdas fritt enligt Miljöbalken 7 kap. 15§ pt 2. Vi anser att stadsbyggnadskontoret begär ett grovt handläggningsfel om de väljer att

gå på en upplysning och inte förhåller sig till beslutet från byggnadsnämnden och bedömningen från Alvesta kommun i granskning till detaljplan Växjö 6:50 m.fl. Vi har inte blivit delgivna beslutet i tid för Dnr 2018BN0513 och har därmed inte kunnat överklaga upplysningen i tid som nu stadsbyggnadskontoret valt att ligga till grund för granskningen."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Efter granskningen justeras planförslaget i dess norra delar, genom att planområdet minskas ned till att ej innefatta strandzonen närmast vattnet. Nuvarande områdesbestämmelser fortsätter därmed att gälla i områdets strandnära lägen. Därmed bibehålls nuvarande markförutsättningar i strandzonen, vilket innebär att strandskyddet ligger kvar med prickmark ("byggnad får ej uppföras"). Rådande förhållanden kvarstår därmed och ingen fastighet får varken mer eller mindre strandskydd än vad gällande bestämmelser idag medger i områdets Strandzon.

Fastighetsägare Dalbostrand, Nyponvägen 12

Citat:

"Hej!

Vi har fått ett brev angående detaljplanen för Hagavik etapp 2 där vi fått möjlighet att lämna synpunkter. Vi godkänner inte förslaget baserat på följande. 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 att förstöra området och dess kulturella värde totalt! Det lugna och fridfulla skogsområde med luftiga tomter och mycket natur blir något helt annat då det närmast Dalbostrand kommer att byggas hus på 36 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 det kulturhistoriska rapport som är framtagna 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. 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 m att följa det småskaliga utseende som råder i Hagaviksområdet. Man får alltså inte ens uppföra en villa med sk. pulpettak utan det skall vara ryggåstak och tomternas storlek måste 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

området, naturen och det kulturarv som området har. Lämpligt hade varit att fortsätta villabebyggelsen i hela området med samma regler som Dalbostrand lyder under. Vad är den stora skillnaden mellan Dalbostrand och Hagavik som gör att man så radikalt ändrar karaktären på området?

I våra ögon hänger områdena ihop och bör ha samma karaktär och regelverk. I vår detaljplanen för Dalbostrand var det även reglerat att fastighetsägarna söder om smalspåret, närmast Björnvägen endast fick bygga enplansvillor. Att i nästa kvarter bestämma att man får bygga 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. Hoppas verkligen att ni kan tänka om och inte väljer att förstöra denna vackra miljö som så många kämpat så hårt för att bevara."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Angående våningshöjder, exploatering, bebyggelsekaraktär mm hänvisas till sammanfattande svar i inledningen av utlåtandet.

Fastighetsägare Växjö 7:60

Citat:"Hänvisar till tidigare skrivelse."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Efter granskningen justeras planförslaget i dess norra delar, genom att planområdet minskas ned till att ej innefatta strandzonen närmast vattnet. Nuvarande områdesbestämmelser fortsätter därmed att gälla i områdets strandnära lägen. Därmed bibehålls nuvarande markförutsättningar i strandzonen. I övrigt hänvisas till stadsbyggnadskontorets svar på tidigare skrivelse i samrådsredogörelsen, daterad 2019-06-17.

Boende i Hagavik (Dalbostrand)

Citat:

"Hej!

Synpunkter ang. Växjö 6:50 mfl (Hagavik etapp 2), Norremark i Växjö kommun. Jag gissar att vi instämmer i kören av missnöjda boenden i Hagavik som tycker att planen om att bygga 4-6 våningshus i detta område är förkastligt. Iden om att bygga sådana höghus i området skär sig lika illa som apelsin efter tandborstning, som miljonprogramshus i gamla stan eller en alpstuga på Manhattan. Det här gissar vi att stadsarkitekterna och stadsbyggnadskontoret redan är införstådda med, så vi tänkte att ni nu förhoppningsvis tar ert förnuft till fånga, att ni tänker om och tänker rätt. Med tanke på hur noggrann och välformulerad detaljplanen var för dalbostrand för att nybyggnationen skulle harmonisera med befintliga bostäder så vore det ju ytterst märkligt om man plötsligt gör en helvändning och beviljar höghus i Hagavik, med en förfulning, en disharmonisering och en för tätbebyggd exploatering av detta område. Godkänner man inte förslag i nuvarande utformning"

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Angående våningshöjder, exploatering, bebyggelsekaraktär mm hänvisas till sammanfattande svar i inledningen av utlåtandet.

Fastighetsägare Växjö 7:62

Citat:

"Två synpunkter vill jag framföra.

1. Att ta Hagaviksvägen i anspråk för en gång och cykelbana är en väldigt onödig kostnad, med tanke på det befintliga smalspåret som ligger åtskilt från Hagaviksvägen. Använd smalspåret och bygg ut denna i stället. Den används redan i dag som gång och cykelväg.

2. Gällande Växjö 7:53, ställer vi oss frågandes om riktigheten i att den har använts som permanentboende. Hur kan denna fastighet kunnat användas utan vatten (ingen brunn) eller avlopp/ uthus med toalett. Inget uthus är markerat på äldre kartor. Att markera detta hus som bostad, med möjlighet att bygga 2-våningshus är absurt. Om så fallet blir innebär det att den lilla idyll som S:13 innebär totalt förstörs. Samt att vi ifrågasätter strandskyddet, och hur nuvarande ägare av Växjö 7:53 kan ha fått tillstånd att skövla skogen vid stranden, samt hur har de fått tillstånd att bygga en brygga.

Jag och min hustru motsätter oss all ev kommande byggnation på Växjö 7:53"

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Efter granskningen justeras planförslaget i dess norra delar, genom att planområdet minskas ned till att ej innefatta strandzonen närmast vattnet. Nuvarande områdesbestämmelser fortsätter därmed att gälla i områdets strandnära lägen. Därmed bibehålls nuvarande markförutsättningar i strandzonen, vilket innebär att strandskyddet ligger kvar med prickmark ("byggnad får ej uppföras"). Rådande förhållanden kvarstår därmed och ingen fastighet får varken mer eller mindre strandskydd än vad gällande bestämmelser idag medger i områdets strandzon. Kommunen delar ej uppfattningen om att cykelvägen längs med Hagaviksvägen är onödig.

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Citat:

"Delegeringsbeslut enligt delegation från Kommunstyrelsen.

Beslut

Arbetsutskottet har inga synpunkter på granskningsförslaget till detaljplan för Växjö 6:50 (Hagavik Etapp 2), Norremark, Växjö kommun."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras.

Fastighetsägare Växjö 7:49

Citat:

"Som ägare till fastigheten Växjö 7:49 anser vi att vägen norrut mellan smalspåret och Växjö 7:48 ej behöver vara bredare än 4,2 m. Samtidigt förutsätter vi att hänsyn tages till vår c:a 125 år gamla granhäck ej får några skador vid anläggningen av vägen, dvs. lägg vägen mitt emellan Växjö 7:49 och 7:45, 7:46. Granens rotsystem är enligt expertis ytligt och känsligt mot förändringar. Det räcker med de skador som granbarkborren eventuellt kan ge."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Gatubredderna i plankartan är fastlagda utifrån kommunens krav på infrastruktur gällande både trafik och vatten/avlopp. Exakt placering och utformning av gatorna regleras dock ej i detaljplanen. Inom aktuellt område bedöms det finnas utrymme för viss anpassning av gatans läge utifrån befintliga förhållanden.

Fastighetsägare Dalbostrand 5

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 Björnvägen 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 200908-11. Vi vill bestämt påpeka att det måste vara en skogsridå mellan Dalbostrand - Hagavik som det är enligt programkartan. JÄMFÖR DESSA KARTOR - GRÄNSEN ÄR FLYTTAD!

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. Även fortsättningsvis bör det finns 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 SvenErik 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 undersökning 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 byggnationen 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 uggle 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 bestriider 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."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Yttrandet är detsamma som inkom under samrådet. Därefter gjordes vissa justeringar i planhandlingarna. I övrigt, se stadsbyggnadskontorets svarskommentar i samrådsredogörelsen, 2019-06-13. Angående våningshöjder, exploatering, bebyggelsekaraktär mm hänvisas även till sammanfattande svar i inledningen av utlåtandet.

Fastighetsägare Jaguaren 8

Godkänner utan synpunkter

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras.

Fastighetsägare Växjö 7:119

Godkänner utan synpunkter

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras.

Fastighetsägare Växjö 7:118

Godkänner utan synpunkter

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras.

Fastighetsägare Nyponet 2

Citat:

"För att bevara områdets karaktär är det för högt med 6-våningshus. 2 och 4 räcker gott."



Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras.

Fastighetsägare Växjö 7:102

Godkänner utan synpunkter

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras.

Fastighetsägare Växjö 7:47

Godkänner utan synpunkter

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras.

Fastighetsägare Växjö 7:48

Citat:

1. Jag har i stort sett samma synpunkter som förra samrådet. Alldeles för få justeringar hargjorts. Växjö kommun bör inte bygga bostäder 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 och gles bebyggelse. Detaljplanen bör således innehålla mer naturmark och glesare bebyggelse pga områdets närhet till Helgasjön.
2. Det nya förslaget innehåller fortfarande alldeles för få grönområden. Växjö Kommun har här möjlighet att i Hagavik skapa ett vackert område där befintlig skog sparas runt husgrupper. Växjö Kommun skriver att området erbjuder ett rikt växt och djurliv. Men detta kommer inte stämma om man bygger enligt förslaget. Ytterst få djur o växter får plats på de små grönområdena som föreslagits. Mycket som föreslagits är våtmark idag och bör sparas orörd men då har ju inte vi människor någonstans att flanera. Grönområdena bör vara orörd vildmark, inte lekplatser och parkliknande områden.
3. Området norr om smalspåret bör inte bebyggas alls. Det finns flera skäl, till detta. Se nedan.
4. Djur och växtliv måste i större utsträckning skyddas än vad som föreslås i detaljplanen. Se nedan.
5. Det föreslås i detaljplanen att strandskyddet upphävs i så gott som hela området med undantag av några naturtomter. Länsstyrelsen i Kronobergs län har 2014 för området beslutat om utökat strandskydd med 200 meter från strandkant. I andra områden har andra kommuner beslutat om 300 meter. Området norr om smalspåret ligger till största del inom detta 200-metersområde och bör därför inte bebyggas med nya fastigheter. Några särskilda skäl att upphäva strandskyddet här tycker vi inte finns här. Marken inom detta område bör sparas orörd. Det behövs rekreationsområden för Växjöbor. Det bör skapas större sammanhängande områden att ströva runt i. Men framförallt bör marken sparas orörd för att skydda känsliga naturvärden



och djurliv. För befintliga fastigheter bör upphävande av strandskydd gälla. Vårt hus har stått där sedan 1919.

6. Antalet tomter längs med vår väg söder om smalspåret bör göras färre och byggnaderna mindre, både höjd och storlek, för att bevara områdets karaktär. Området bör ges mer karaktär av "hus i natur" än vad som framgår iden föreslagna planen. Norr om smalspåret bör det, som sagts, enbart vara naturområden.

7. Angående den föreslagna naturtomten bredvid vår fastighet nr 7:48 så uppskattar vi att den bibehålls som naturtomt. Vi önskar att denna bibehålls som den vilda skogstomt den är idag, dvs att inga träd avverkas, ingen markbearbetning eller byggandet av andra störande anläggningar. Den bör behålla sin karaktär av vild natur som är det normala tillståndet runt Helgasjön. Eventuella nödvändiga installationer samt väg och vändplats förläggs och utformas så att de inte stör känslan av vildmark. Inga parkeringsplatser på naturtomten. Inte heller någon stor vändplats.

8. Vägen ner till vår tomt har i det nya förslaget gjorts smalare vilket vi tycker är bra. Vi tycker dock att det räcker med 4,2 meter utan trottoar norr om smalspåret. På bägge sidor om vägen bör träd och natur sparas. Vägen söder om smalspåret bör endast vara 5,4 meter, inte 8 meter som föreslagits.

9. Bevara och rusta upp perrongerna längs smalspåret då dessa är av kulturhistoriskt värde.

10. OM beslut fattas att bygga hus norr om smalspåret SKA dessa hus bestå av träfasader och likna den 100-åriga byggnadsstil som området i övrigt består av, dvs inga moderna lådor. På de nya tomterna ska terrängskillnader och befintliga träd bevaras där detta är möjligt. Dvs inte göra som är brukligt i Växjö; hugga ner allt, schakta bort och plana ut hela området. Husen bör vara max 1 1/2-plan. Stadsbyggnadskontoret ska klart informera intresserade köpare innan köp samt inte bevilja bygglov om de inte tänkt spara natur eller bygga hus som inte harmoniserar med områdets nuvarande karaktär. Växjö Kommun bör vara hårdare i sina beslut är de varit sista åren runt Helgasjön.

11. Angående buller vill vi framföra att det mesta bullret idag inte kommer från Schenker utan från väg nr 37 uppe i Sandsbro. Om skogen huggs ner kommer buller från vägen att öka. Redan idag störs vi av buller från biltrafik. Därför bör så mycket skog som möjligt sparas, på tomter och runt om. Detta är ytterligare en anledning till att vi bör ha mer naturområden i området.

12. Vi förutsätter att Växjö Kommun renar vattnet som idag rinner i dagvattendike från Hagaviksvägen och som enligt plan ska rinna ner i Helgasjön men med annan sträckning. Det föreslagna naturområden längs vattendraget bör även fortsättningsvis vara våtmark, inte park.

13. Det vilda djurlivet måste skyddas. Häckningsplatser för t.ex. lommar måste skyddas. Fler naturtomter vid och nära vattnet. Och ytterligare ett skäl att inte bygga bostäder norr om smalspåret utan behålla naturtomten som finns idag.

14. I detaljplanen står ingenting om kostnader för vatten och avlopp, fiber m.m. Det kommer säkert att tillkomma höga kostnader för detta som vi inte

vill ha eftersom vi kommer att bli påtvingade ett nytt bostadsområde. Vi bör få kraftigt reducerade kostnader när ni förstör vårt sommarparadis."

"Efter att jag lämnat in mina synpunkter har jag fått höra att bredvid vår fastighet, Växjö 7:48, finns planer på att anlägga en offentlig badplats samt att längs vägen nere hos oss grusa nuvarande naturremsor för att badgäster ska kunna ställa sina bilar där och släppa av badgäster. Detta framgår inte i de utskickade dokumenten, vilket vi tycker är mycket märkvärdigt. Finns det fler planer som vi inte blivit informerade om?

Vi motsätter oss dessa eventuella planer! Tomten bredvid oss ska fortsätta vara en naturtomt. Idag är den häckningsplats för flera olika sjöfåglar bl.a. Området ska behålla sin karaktär av skog-sjö som är ett signum för Helgasjön."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Planförslagets karaktär och exploatering ligger i linje med det tidigare beslutade planprogrammet för Hagavik.

Efter granskningen justeras planförslaget i dess norra delar, genom att planområdet minskas ned till att ej innefatta strandzonen närmast vattnet. Nuvarande områdesbestämmelser fortsätter därmed att gälla i områdets strandnära lägen. Därmed bibehålls nuvarande

markförutsättningar i strandzonen, vilket innebär att strandskyddet ligger kvar med prickmark ("byggnad får ej uppföras").

Avsikten är inte att skapa någon anordnad tillrättalagd offentlig badplats på den i yttrandet nämnda platsen vid vattnet. Tanken är att detta område ska fungera som ett "natursläpp" ned till vattnet, i princip så som idag. Den omnämnda gatan kommer att genomgå viss ombyggnad för att uppfylla kommunens krav på standard. Men den är inte tänkt att omvandlas med grusytor för parkering av bilar. Eventuellt kan det bli aktuellt att skapa en grusremsa för att kunna hantera dagvatten. Men i övrigt har tanken varit att hålla marken jämte gatan grön. Detaljer kring utformningen regleras dock inte i detaljplan. Perronger bedöms kunna ligga kvar som idag. Detaljer kring skötsel/upprustning hanteras dock ej i detaljplan.

Kostnader för anslutning av vatten/avlopp bekostas via kommunala taxan, som förändras med tiden. Därför går det inte idag att ange exakta summor vid eventuell tidpunkt för anslutning. Angående våningshöjder, exploatering, bebyggelsekaraktär mm hänvisas till sammanfattande svar i inledningen av utlåtandet.

Fastighetsägare Växjö 7:48

"På regeringens uppdrag gjorde Länsstyrelsen 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!

Detaljplanen bör behålla karaktären av mer naturmark och glesare bebyggelse. Bygg inte ut norr om smalspåret. Låt området norr om



smalspåret, där strandskyddet går, få vara grön natur. Varför ska fler 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, året om. Dessutom med all utomhusbelysning som nu för tiden sätts upp på gator, byggnader, tomter och även mitt ute i naturen. Djur har olika behov. Alla djur i området kommer inte kunna trivas och samsas på det lilla grönområde ni föreslår ska vara kvar. Alla djur trivs inte i sumpområden. Var fladdermössen och andra djur tar vägen verkar ni inte veta så mycket om. Förlägg människoaktiviteter en bit ifrån sjökanten. Jag skrev 2018: "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. Förra året 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." I år samlades också 12 -14 lommar utanför vårt vid ett par tillfällen. Då syntes det inte någon unge.

Jag talade med kommunekologen Martin Unell om detta förra året. Han sa att de har noterat att lommen tär färre ungar. Han talade om att göra nya häckningsplatser, hur långt har ni kommit där?. Den häckar bara på speciella ställen, som den själv måste välja.

Dessa speciella ställen har funnits tidigare. Innan DHR byggde bryggan på naturområdet bredvid vår tomt så häckade lommen där inne i viken. Deras häckningsplats försvann med bryggan. Och 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 och vattenskotrar 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. I år såg vi för första gången en småskrake(!) en hona med 10 -12 nykläckta ungar. Har aldrig sett en sådan där innan!! Hon simmade väldigt snabbt över sjön, med sina små tätt efter så gott de kunde, ut till den närmsta ön. För att söka skydd för sina ungar. Ute på ön finns bara trutar, ibland en häger eller fiskgjuse som mellanlandar. Vi såg inte småskrakarna fler gånger sen. Med allt åretrunt-boende försvinner naturlig vild mark längs sjökanterna och därmed fåglarnas skydd och boplatser.. De som förökar sig är trutarna som tar över ute på öarna och överallt. Det finns även ugglor nere mot udden. Vi hör den på nätterna på somrarna. En stor, antagligen kattuggla, flög ut ur min bod en sensommardag när jag skulle stänga dörren. Om det ändå är så att Länsstyrelsen beviljar er ansökan om upphävning av Strandskyddet: Gör inte om Dalbostrand, eller Östra Lugnet. Det är inte mycket kvar av det vackra Dalbostrand.

Norr om smalspåret:

Vägen ner till vår fastighet 7:48, och överlag alla vägarna i hela området, ska bara vara så små som möjligt, 4,2 m, och man bör införa att man bara får köra 10-20 km/tim på området. Bykänsla!

Jag vill varken ha asfaltsväg eller gatubelysning. Sista biten ner till vår stuga behöver inte asfalteras, låt den få fortsätta vara grusväg. Max 4, 2 m bred. Spara naturen runtom vår väg från 7:50 till vårt 7:48 så naturområdet utanför vår tomt förblir intakt, på båda sidor av vägen. Ingen stor vändplats längst ner mot vår tomt 7:48! Förra veckan berättade Djana att det antagligen ska bli grus i hela, det streckade området, utanför asfalten, från VÄXJÖ 7:50 och ner till oss. För att bilar ska kunna köra ner och släppa av folk. Stämmer det?!? Detta är det ingen som har sagt till oss tidigare! Det ska inte fyllas ut till en stor grusplan där! Ingen parkeringsplats där, inte längs hela denna vägen! Alla ska inte köra hela vägen ner till oss för att vända. Ingen avverkning av träd, ingen markberedning där. Gör några små vändplatser för eventuella fordon som tex. Sophämtning, räddningstjänst, postbil mm längs vägen. Låt folk parkera sina bilar längre upp vid Hagaviksvägen, och GÅ ner till vattnet, om de ska dit. Befrämja frisk luft, motion och lugn. . ,

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: Ingen ny badplats för boende runt omkring. Det finns både Sandsbro och Evedals badstränder, redan anlagda, väldigt nära. Naturen längs vår väg, och de andra vägarna, får behållas orörd, som den är. Inte tillrättalagd. Rekreation är bäst i vild naturlig miljö. Även för barn är det mest spännande att vara i riktig natur, inte platta gräsmattor. Vi som inte vill ha utbyggnad av området ska inte tvingas betala för gator och belysning. Jag tycker att gatukostnaden ska ligga på dem som vill flytta in i området, eller, betalas av alla stadens skattebetalare. Bygg vackra låga hus i "äldre stil" med träfasad, som liknar de gamla befintliga husen. Låt husen smälta in. i naturen. Då kan man knappast ha 200 m² stora och 2 våningar höga hus. Norr om järnvägen bara envåningshus, max 1 1/5plans hus. Och boendeyta max 125 m². 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. Ska vi bli mer miljövänliga behöver vi bo miljövänligare. Större bostäder kräver mer i utrymme, byggmaterial, mer resurser, uppvärmningskostnader mm mm. Bo Frank svarade mig på ett av mötena en gång: "Människor med stora plånböcker vill ha stora' hus". Är det det som är er policy? Nu tycker jag det är dags att ni, Växjö Kommun, börjar följa Paris-avtalet och drar ert strå till stacken, och talar om för folk att tiderna är förändrade. Vi kan inte fortsätta bygga så enormt stora hus. Vänner som kommer från andra länder kommenterar att vi svenskar ska ha så mycket. Pumpstationer, hur placeras den/de bäst? Inte på naturområdena väl? Planera noga vart ledningarna ska läggas ner så man inte förstör naturen mer än nödvändigt.

Söder om smalspåret:

Inga 8 meter breda gator någonstans. De korta sträckorna ner på de syd-nordliga vägarna kan väl bilisterna köra långsamt och samsas med fotgängare

och cyklister. 4.2 meters vägar hela sträckorna. För att behålla området, färre hus och lägre. Max 2 våningshus, i trä. Bykänsla även här.

Detta är ett gammalt stugområde, 6-våningshus finns knappt i Växjö. Bygg inte 6 våningshus just HÄR ute på landet och förstör hela miljön totalt.

Inga båtplatser i området. Inte heller vattenskotrar. Förbjud dem!

Vattenskotrarna om något förstör djurlivet och friden. Inte många tycker om vattenskotrar förutom de som säljer dem och de som kör dem.

Alla måste börja dra sitt strå till stacken! Det är ni kommunerna som kan sätta Gränserna! Bullret från Schenker. Det är inte bara Schenker som hörs. Det som är ännu mer störande är bilarna som kör ute på stora vägen utanför hela Sandsbro. Den naturliga ljudvallen, skogen, har tagits ner där. Hur blir det sen då när ni tar ner skogen i Hagavik och Annevik???

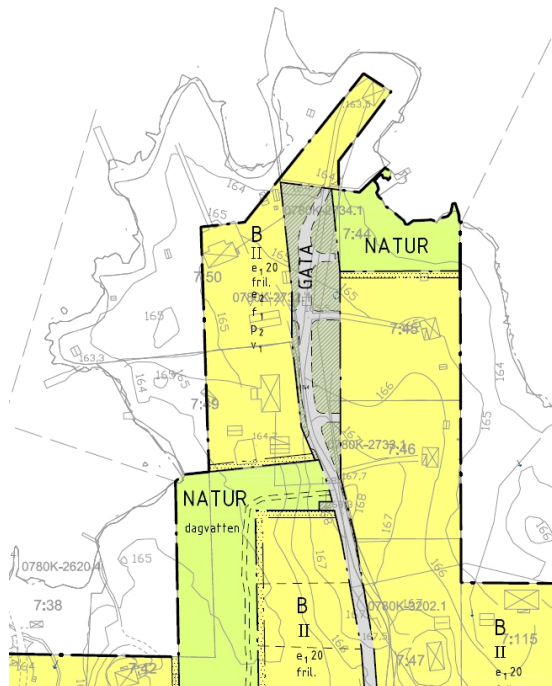
Bevara smalspåret och perrongerna med naturliga naturområden runtomkring. Diket som ska läggas om - "Sumpskogen" och all natur måste skyddas, mer grönområden sparas och vattnet ska vara rent när det rinner igenom den nya sträckningen. Och kostnaderna för vatten och avlopp? Hur ska de bekostas?"

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Planförslagets karaktär och exploatering ligger i linje med det tidigare beslutade planprogrammet för Hagavik. Efter granskningen justeras planförslaget i dess norra delar, genom att planområdet minskas ned till att ej innefatta strandzonen närmast vattnet. Nuvarande områdesbestämmelser fortsätter därmed att gälla i områdets strandnära lägen. Därmed bibehålls nuvarande markförutsättningar i strandzonen, vilket innebär att strandskyddet ligger kvar med prickmark ("byggnad får ej uppföras").

Avsikten är inte att skapa någon anordnad tillrättalagd offentlig badplats på den i yttrandet nämnda platsen vid vattnet. Tanken är att detta område ska fungera som ett "natursläpp" ned till vattnet, i princip så som idag. Gatubredderna i plankartan är fastlagda utifrån kommunens krav på infrastruktur gällande både trafik och vatten/avlopp. Den omnämnda gatan ut mot Växjö 7:48

kommer därmed att genomgå viss ombyggnad. Men gatan är inte tänkt att omvandlas med anlagda grusytor för parkering av bilar. Eventuellt kan det bli aktuellt att skapa en grusremsa för att kunna hantera dagvatten effektivt. Men i övrigt har tanken varit att hålla marken jämte gatan grön. Detaljer kring utformningen regleras dock inte i detaljplan. Tanken är att ha möjlighet att vända halvvägs ut på udden. Man ska alltså inte vara tvungen att köra hela vägen ut till Växjö 7:48 för att vända. Vatten- och avlopp avses bekostas via kommunala taxan för vatten och avlopp. Synpunkter om hastigheter och vattenskotrar regleras ej i detaljplan. Angående våningshöjder, exploatering, bebyggelsekaraktär mm hänvisas till sammanfattande svar i inledningen av utlåtandet.



Utsnitt från plankartan med användningsområde GATA . I plankartan illustrera streckad yta som avser mark som ej asfalteras (gatans exakta gräns och läge är dock ej detaljprojekterad i nuläget).

Fastighetsägare Växjö 7:27, 7:94

Godkänner med synpunkter.

Citat:

"I egenskap av ägare till fastigheten Växjö 7:27 och 7:94 lämnar vi här följande synpunkter;

Yrkande

Att strandskyddet upphävs på hela fastigheten och inte som förslaget redovisar att

två områden i norra delen skall det fortsatt vara strandskydd.

Grunder

Marken är idag ianspråktagen som trädgård. Upphävandet av strandskyddet på de

aktuella områdena på verkar inte strandskyddets syfte."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Efter granskningen justeras planförslaget i dess norra delar, genom att planområdet minskas ned till att ej innefatta strandzonen närmast vattnet. De två aktuella markområdena ligger därmed utanför planområdet. Nuvarande områdesbestämmelser fortsätter att gälla i områdets strandnära lägen. Därmed bibehålls nuvarande markförutsättningar i strandzonen, vilket innebär att strandskyddet ligger kvar med prickmark ("byggnad får ej uppföras"). Rådande förhållanden kvarstår därmed och ingen fastighet får varken mer eller

mindre strandskydd än vad gällande bestämmelser idag medger i områdets Strandzon.

Fastighetsägare Växjö 7:97

Godkänner utan synpunkter

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras.

Fastighetsägare Växjö 7:105

Godkänner med synpunkter.

Citat:

"Vi godkänner Detaljplan Växjö 6:50 mfl (Hagavik etapp 2), Norremark i Växjö kommun med följande synpunkter.

Allmänt

Vi ser positivt på de förändringar som skett mellan Detaljplan för samråd och Detaljplan för granskning.

Gatusektioner

I bilaga Hagavik 2 Förändringskarta 1 framgår att kommunen avser planlägga område C som Allmän plats Gata och att den ska överföras från Växjö 7: 105 till kommunens gatufastighet. Vi motsätter oss denna överföring och menar att gatusektionen mellan fastigheterna 7:105 och 7:29 kan minskas i bredd. Sträckan är kort och fordon behöver inte mötas utan kan "vänta på varandra". Sträckan serverar enbart fyra fastigheter. Vi förespråkar i första hand att den breddning av sektionen, som ändå krävs, sker mot fastigheten 7:29 som har ett större avstånd mellan hus och gata (grus och gräsytor). Med hänvisning till texten i granskningshandlingen sidan 14, rubrik stenmurar, anser

vi att befintlig mindre "stenmur" kan flyttas eller tas bort:.

Det finns stenmurar i olika delar av området. Dessa utgör ej fornlämningar, och berörs därmed ej av Kulturmiljölagens skydd. Men murarna kan ändå vara av visst kulturhistoriskt intresse. Det är därför positivt om murar om möjligt kan bevaras. Men i samband med utbyggnad av området kommer vissa av murarna behöva tas bort, helt eller delvis, alternativt flyttas för att ge utrymme för gator m.m. Förslaget har stämts av med fastighetsägaren 7:29. I andra hand kan en mindre breddning ske mot fastigheten 7: 105 men då planläggas som kvartersmark med avtal mellan väghållaren och fastighetsägaren. Detta bör gälla hela område C i förändringskarta 1. Dialog om detta har inletts mellan oss och Johan Andersson mfl på Växjö kommun. Vändplatsen mellan fastigheterna 7:105 och 7:108 behöver förlängas med ca 3 meter (se röd markering på karta nedan). Detta är föranlett av behovet att säkra in- och utfarten till 7:105 och till parkeringsyta. Dialog om detta har inletts mellan oss och Johan Andersson mfl på Växjö kommun.



Bebyggelse

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 (fastighet Växjö 7:10 m.fl. på asfaltsupplaget mellan Hagavik och östra Lugnet i nordöstra delen av Växjö).

Naturstråk

Planen syftar till att stärka strandskyddet genom att förbättra den allmänna tillgängligheten i vissa utpekade lägen längs stranden där allmänheten kan få direktkontakt med Helgasjöns vatten. I planen anläggs några större naturstråk, ett i väster och ett i områdets centrala delar. Ett förslag är att i det västra naturstråket koppla samman området längs med sjön med Dalbostrands natur och fritidsbad med en naturstig. I en förlängning kan en vidare koppling ske mot Evedal. Detaljplanen kan beskriva denna möjlighet som ett framtida värde av ökad tillgänglighet längs med Helgasjöns vatten."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Justeringar av gata görs i enlighet med framfört önskemål genom att gatan breddas in på fastighet 7:105, men planläggs delvis som kvartersmark. Denna lösning förutsätter att avtal upprättas mellan väghållaren (kommunen) och fastighetsägaren så att intrång på Växjö 7:105 kan göras i samband anläggande av gatan. Aktuell vändplats justeras genom att förlänga dess sträckning. Inom naturområden kan naturstigar anläggas, men det regleras ej i detaljplan. Angående våningshöjder, exploatering, bebyggelsekaraktär mm hänvisas till

sammanfattande svar i inledningen av utlåtandet.

Villaägarna Kronoberg

Citat:

"Villaägarna Kronoberg har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerat detaljplaneförslag och vill först hänvisa till vårt inlämnade yttrande den 2018-01-12 under samrådet av detaljplanen och som har kommenterats av er i underrättelse om granskning av detaljplanen. Nu vill Villaägarna Kronoberg lämna följande synpunkter: Strandskyddet är upphävt inom vissa delar av området men gäller närmast stranden vilket är bra men efter upphävandet måste en ny prövning ske av vilka områden som ska strandskyddas. Det är bra att mer naturmark införts i området bl.a. i de västra delarna. Vidare är det positivt att byggrätten för villatomter justerats ned från 25% till 20% av Fastighetsarean. Helt nödvändigt har justering av gatornas utformning skett efter samrådet och begränsning av antalet överfarter över smalspåret. Ambitionen av karaktären "Hus i natur" i planen är bra men förpliktigar och måste påvisas på ett bättre sätt. Vi vill understryka vikten av att fjärrvärme erbjuds och kopplas till befintligt fjärrvärmenät. Syftet med planen är att VA ansluts till kommunalt VA och att kommunen bygger ut ledningar inom planområdet (LTA-system) och att befintliga enskilda avloppsanläggningar ska lösas in. Vi vill betona vikten av att skäligen ersättning ska betalas ut av kommunen till fastighetsägare som nu har en enskild anläggning. Planförslaget anger att standardhöjningen och utbyggnaden av gatorna i Hagavik ska ske genom gatukostnadsersättning från fastighetsägarna vilket kan diskuteras men det viktigaste är att inte fastighetsägare drabbas av oskäliga kostnader. Detaljplanen innehåller många viktiga principer och ställningstaganden som fastighetsägare m.fl. förståligt nog har synpunkter på men Villaägarna Kronoberg vill med ovan nämnda synpunkter och med hänvisning till tidigare yttrande 2018-01-12 avsluta sitt yttrande."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras.

Fastighetsägare Växjö 7:108

Godkänner utan synpunkter

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras.

Fastighetsägare Växjö 7:101

Citat:

"Vi är ägare till fastigheten Växjö 7:101 Hagavik 3. Vi godkänner fortfarande inte detaljplanen. Ej heller gatukostnadsutredningen. Angående detaljplanen har den inte ändrats till vår fördel någonting. Genomförs detta kommer det att kännas som att bo i ett reservat som indianerna i Nordamerika.

Angående gatuutredningen har ni prutat ner till 131 000 :- för grannar och bebyggelse man inte vill ha. Kommer ej betala någonting till detta vansinne. Vi vill inte ha något nytt Dalbostrand. Angående utredningen Länsstyrelsen gör den fridlysta Knäroten vill vi ha en kopia på detta. Lagen gäller väl även kommunen."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Synpunkterna noteras. Men synpunkter om kostnader för gator hänvisas till gatukostnadsutredningen. Föreslagen bebyggelse ligger i linje med uppdraget om blandad och högre bebyggelse söder om smalspåret. Se även sammanfattande svar angående våningshöjder, exploatering, bebyggelsekaraktär mm i inledningen av utlåtandet.

Fastighetsägare Dalarör 1

"Vi motsätter oss starkt till 4-6 våningshusen.

Vi protesterar mot att man helt släpper på de regler som Dalbostrand lyder under med sina luftiga villatomter, max 2-våningshus och träfasader. På det nya området, bara en kort bit ifrån oss, planeras det nu byggas tätbebyggelse i form av radhus och 6-våningshus. Detta motsätter vi oss starkt.

Hagaviksområdets karaktär ändras drastiskt och detta har tidigare ansetts väldigt viktigt att bevara. Det natursköna Dalbostrand som vi flyttade till blir med den nya planeringen något helt annat. Karaktären på området ändras radikalt. Vi anser att området i sin helhet, Dalbostrand och Hagavik, bör bibehålla sin karaktär som glesbyggd och småskaligt. Enligt den kulturhistoriska rapport framtaget av Smålands Museum rörande Dalbostrand och Hagavik (rapport 2007:20) står det klart och tydligt "Eftersom dessa stora tomter med sin sekelskiftesbebyggelse utgör områdets största kulturhistoriska värde, bör någon förtätning av bebyggelsen här inte företas. I övrigt anser vi att det är roligt att området utvecklas och växer. Detta behöver dock inte innebära dessa radikala förändringar utan kan ske mjukare med fler villatomter och eventuellt 2-våningsparhus. Vi ser gärna att naturen bevaras i den mån det går."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Planförslagets karaktär och exploatering ligger i linje med det planprogram för Hagavik som antogs politiskt av kommunstyrelsen 2009. Angående våningshöjder, exploatering, bebyggelsekaraktär mm hänvisas till sammanfattande svar i inledningen av utlåtandet.

Fastighetsägare Växjö 7:43

Citat:

"Godkänner inte vägsträckningen på våran tomtmark."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Plankartan innebär gatumark ca 2-3 meter in på fastighetens södra del.

Intrång på den aktuella fastigheten är i begränsad omfattning. Markåtkomsten är viktig för att kunna säkerställa ett allmänt intresse (allmän gata). Kommunen har bedömt denna mark som viktig att omvandla till allmän gata för att uppnå ändamålsenlig infrastruktur för vatten, avlopp och gata.



Flygfoto ovan illustrerar intrång i aktuell fastighet. Gul linje illustrerar detaljplanens användningsgränser för gatumark respektive gång-/cykelområde (smalspåret).

Hagaviks vägsamfällighet G18092

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 (alternativ delar av).

Om inte GA 12 kommer att avvecklas helt blir det endast kommunen i form av markägare som kommer att ha kvarstående kopplingar till GA 12. Kvarstår någon del av GA 12 kommer Hagaviks vägsamfällighet att överlåtas till markägaren (kommunen) att fortsätta att ansvara och driva vägföreningen. 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."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Synpunkterna noteras.

Planarbete för resterande del av GA 12 pågår. Ombildning/avveckling av GA 12 kan med fördel samordnas om båda planerna vinner laga kraft.

Förrättningskostnader i samband med upphävande av Hagaviksvägens gemensamhetsanläggning avser kommunen ansvara för.

Fastighetsägare Växjö 7:52

Citat:

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

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Synpunkterna noteras.

Fastighet 7:52 saknar dock idag servitut eller annan laglig rätt till sin anslutning över fastighet Växjö 14:1 (smalspåret). Den nya detaljplanen medger fastighet 7:52 möjlighet att ansluta sig direkt mot allmän platsmark, dock behöver en ny infart byggas och bekostas av fastighetsägaren.

Fastighetsägare Växjö 7:32

Godkänner utan synpunkter

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras.

Fastighetsägare Växjö 7:52 (angett 7:55 i sitt yttrande, men äger enligt uppgift 7:52)

Citat:

"Detaljplanen har vi inte fått ta del av. Den finns utställd i Växjö under 9 nio dagar. Alla som berörs av detaljplanen har inte möjlighet att besöka Växjö under dessa 9 dagar. Den bör skickas till adresser utanför Växjö kommun. Den kortfattade detaljplanen är inte tillräckligt informativ. Handlingarna på nätet om detaljplaner Hagavik-etapp2 är extremt otydliga."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Granskningstiden pågick under perioden 2019-10-21 t.o.m. 2019-11-11.

Underrättelse om granskning skickades enligt kommunens registrering

ut under veckan före granskningsperioden påbörjades. I enlighet med plan- och bygglagen sändes endast själva underrättelsen ut. Där framgår bl.a. granskningsperiod, var handlingar finns tillgängliga (digitalt och i pappersformat) samt vart synpunkter ska skickas. Önskas planhandlingar i pappersformat kan det efterfrågas och skickas ut separat. Men grundprincipen från kommunens sida är att försöka vara så digital som möjligt i samband med handläggning, utskick, dokumentation m.m. Digitala karthandlingar är generellt sett ofta tydligare än pappersversionen eftersom det är möjligt att zooma in i kartans olika delar. Men de digitala handlingarnas tydlighet ses över inför kommande planskede.

Trafikverket

Citat:

"Trafikverket har under samrådsskedet tidigare yttrat sig över planförslaget och de synpunkter som då framfördes har i huvudsak beaktats i det omarbetade granskningsförslaget. Gällande bullerutredningen så borde prognosåret vara 2040 och inte 2030, i övrigt har Trafikverket inga synpunkter eller invändningar gällande förslaget."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras.

Kommunen har begärt in uppdaterade trafiksiffror med prognosår 2040 för Björnvägen, Hagaviksvägen och Sandsbrovägen/Rv 23. Det visade sig dock att trafiksiffrorna för 2040 är jämbördiga med de trafiksiffror för prognosår 2030 som använts i genomförd bullerutredning. I vissa fall var till och med trafiksiffrorna högre i bullerutredningens prognos (år 2030) jämfört med framtagna trafiksiffror för prognosår 2040. Således bedöms det inte finnas behov av att uppdatera bullerutredningen med trafikprognos 2040, då reglering av bullerfrågan i detaljplan inte kommer att påverkas av de nya trafiksiffrorna. Men planbeskrivningens avsnitt om trafik och buller uppdateras med text angående prognosår 2040.

Boende 1, Växjö 7:31

Citat:

"Det finns inget intresse utav att överföra mark från Växjö 7:31 till kommunens gatufastighet. ('område B' enligt 'förändringskarta 6'"

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Del av fastighetens södra del (smal remsa som idag består av grusväg) har kommunen bedömt som viktig att omvandla till allmän plats för att uppnå ändamålsenlig gata och VA-infrastruktur. Denna gatubit kommer då att skötas och underhållas av kommunen.

Fastighetsägare Växjö 7:31

Citat:

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

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Del av fastighetens södra del (smal remsa som idag består av grusväg) har kommunen bedömt som viktig att omvandla till allmän plats för att uppnå ändamålsenlig gata och VA-infrastruktur. Denna gatubit kommer då att skötas och underhållas av kommunen. Markåtgång till den allmänna funktionen fördelas mellan fler berörda fastigheter (Växjö 7:31, 7:33 och 7:34) med ambitionen att påverka befintlig vägsträckning så lite som möjligt. Bl.a. behöver även en vändmöjlighet för allmän trafik säkras vilket kräver tillgång till del av Växjö 7:31.



Flygfoto ovan illustrerar intrång i aktuella fastigheter. Gul linje illustrerar detaljplanens användningsgränser för gatumark.

Fastighetsägare Växjö 7:34

Citat:

"I det stora hela anser vi att detaljplanen är acceptabel. Kommunalt vatten och avlopp är ett måste, speciellt när området ligger i anslutning till Helgasjön. Vi motstrider oss de 4 och 6 våningshus som är planerade. Vi godkänner därför inte detaljplanen. De avviker på ett fullständigt oacceptabelt sett från den befintliga bebyggelsestrukturen och



miljö som sträcker sig från Kronoberg, österut förbi Evedal, Dalbostrand, Hagavik och vidare mot Knutstorp och förbi. Vitsen är ju också att behålla strukturen i området norr om smalspåret. Dessa byggnader som dessutom passerar vid infarten till området kommer att helt och hållet förstöra intrycket. Vi förstår att mycket starka ekonomiska intressen ligger bakom. Liknande byggnader passar dock bättre i nästa etapp, vid Björnvägen." "I planförslaget är ett "U" inritat över vår tomt, avseende översvämningsskydd för den planerade vägen. Vi har planerat att placera ett garage+förråd på den delen av tomten och har därför lämnat den delen av marken orörd i väntan på detaljplanen. Detta blir då inte möjligt. Det vore därför bättre med en annan lösning för detta "U". Vi är öppna för en diskussion om placering och utformning då mark och tomtförhållanden begränsar möjligheterna. I tidigare förslag har vägen längs med smalspåret för infart till fastigheterna 7:43, 7:38 och 7:42 dragits från den andra riktningen. Den lösningen gav mindre intrång på vår tomt, samt för 7:43. I planförslaget är 6 st tomter inritade som våra tänkta avstyckningar. De kommer dock att utformas något annorlunda, varför vi inte heller har behov av den inritade vägsträckningen. Därför är det bättre att dra vägen från den andra riktningen, dvs från öster."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras.

U-området är dock placerat utifrån tekniska förvaltningens projektering av Vainfrastruktur och kan ej flyttas pga områdets förutsättningar vad gäller marknivåer m.m. Gator är placerade för att uppnå ändamålsenlig va- och gatustruktur. Illustrerade tomter är endast exempel som visar att det är möjligt att skapa nya fastigheter. Angående våningshöjder, exploatering, bebyggelsekaraktär mm hänvisas till sammanfattande svar i inledningen av utlåtandet.

Arrendator Växjö 7:94

Citat:

"Jag kräver att Kommunstyrelsen tar ett nytt beslut att:

Kommunledningsförvaltningen skall återkalla, dra tillbaka, skrota den av stadsbyggnadskontorets detaljplan, kommunledningsförvaltningens planprogram, byggnadsnämndens beslut därför att: Nästan samtliga fastighetsägare och berörda ca 46 st önskar så och är emot detaljplanen, planprogrammet, förtätning, förfylning höga byggnader av det gamla befintliga fritids och åretruntbostads området. Samt för att stora kostnader förnya vägar som de inte har någon användning för. Samt för att stora kostnader breddning, flyttning av befintliga vägar kommer att drabba dem. Samt för att kostnader för flyttning, omgrävning av befintligt vattendike till kommunal mark inte gagnar befintliga fastighetsägare, berörda. Samt för att kostnader för vattenrening av diken som går genom området och mynnar ut i Helgasjön. Samt att angränsande industri Pantern 1 Schenker kan komma att få begränsningar i sin verksamhet, och har visat oro för detta. Samt för att befintliga angränsande industrier kan komma att byta ägare, verksamhet med

ytterligare mer buller och annan olägenhet för ny bostadsbebyggelse på Växjö 6:50 mfl. Hagavik etapp 2. Jag anser att området är för litet för en så stor förändring. Ett nytt bostadsområde bör byggas någon annanstans där markförhållanden är bättre t.ex. I 11 gamla övningsområde se mina skrivelser från 12 jan 2018. Samt för att där finns inte någon angränsande störande industri verksamhet. Bokhultets naturområde söder om Bäckaslövs planområde kan avvecklas, förminska eftersom så få utnyttjar det."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras. Kommunstyrelsens uppdrag om planläggning kvarstår dock.

Fastighetsägare Växjö 7:29

Godkänner utan synpunkter

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras.

Fastighetsägare Växjö 7:42

Citat:

"När det gäller ingrepp på min tomt med anledning av ny allmän väg har synpunkter lämnats separat genom svar på Växjö Kommuns

Gatukostnadsutredning. Jag refererar därför samtliga mina synpunkter gällande denna del av min tomt till den svarshandlingen.

I förslaget framkommer en förändring från tidigare utsända handlingar. En zon om 4 meter på min tomts östra sida föreslås beläggas med byggförbud.

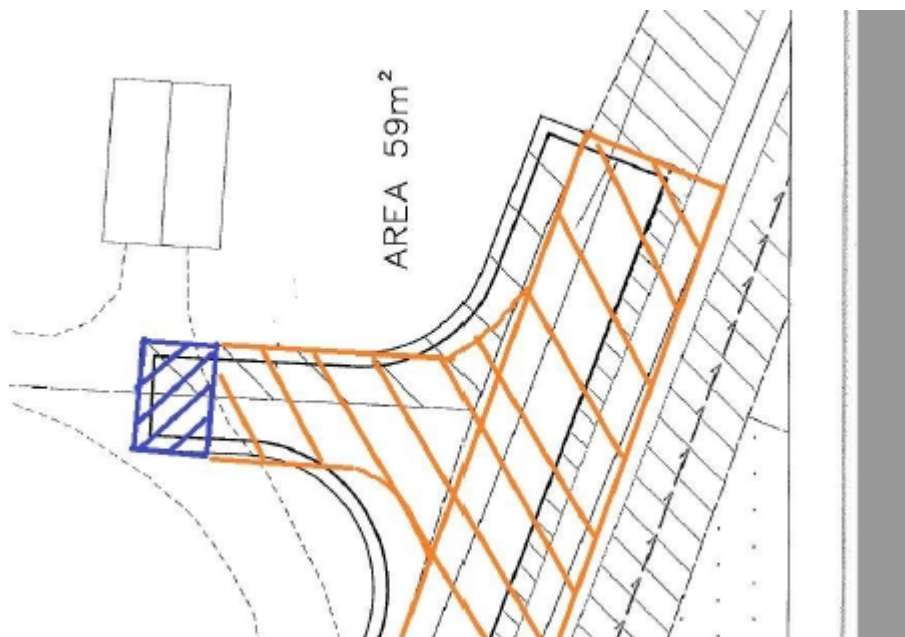
Jag kan acceptera en zon om 2 meter och begär därför att detta ändras.

På sida 16 i granskningshandlingen framgår att den bäck som kommunen benämner som dike, skall flyttas. Bäckens rinner från området kring återvinningsstationen Norremark. Vattenkvaliteten har länge ifrågasatts. Med den nya dragningen kommer utloppet att hamna i ett område av mer stillastående sjövattnet. Det är därför av största vikt att vattnet renas ordentligt innan det når Helgasjön, för det fall kommunen väljer denna dragning. Detta för att undvika skador på människa och miljö.

Kommunen har inte på ett tillfredsställande sätt förklarat hur sådan rening skall ske. Jag vill avslutningsvis nämna att de förändringar av vägens dragning, mot förra förslaget, är bra. Det innebär mindre ingrepp i naturen med mindre påverkan på befintlig växtlighet. Dessutom innebär det ett mindre ingrepp på min tomt. Äganderätten bör iaktas i största möjliga mån."

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

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



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

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras. Vändplatsen har setts över. Men för att uppfylla ytkrav/vändradie för fordon samt att ta hänsyn till smalspåret kan inte vändplatsen justeras mer. Prickmarken mot naturen justeras till 3 meter. Eventuell ersättning för tidigare genomförda markåtgärder regleras ej i detaljplan.

Lilla Sandsbro Samfällighetsförening

Godkänner utan synpunkter

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras.



Vidingehem AB

Godkänner utan synpunkter

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras.

Fastighetsägare Rönnbäret 2

Citat:

"Dalbostrand har ni redan förstört!

Bygg inte högre än max 2 vån.

Hänvisar till vad fast.ägare Rönnbäret 4 tidigare har skrivit i sitt inlägg."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Angående våningshöjder, exploatering, bebyggelsekaraktär mm hänvisas till sammanfattande svar i inledningen av utlåtandet.

Fastighetsägare Hagavik 6, "stadsäga 7:99"

Citat:

"Detaljplanen norr om smalspåret är ändrad till bättre därför i stort sett okej. Dock enbart enfamiljshus 1-1½ plan på ca. 150m² stora tomter 1000-1500m². Däremot söder om smalspåret vill Ni bygga flerfamiljshus på 3-6 våningar vilket vi inte kan godkänna, däremot radhus på 2 våningar som smälter in med ursprunglig bebyggelse vilket man måste ta hänsyn till och det har Ni INTE gjort här. Brukar det inte göras så när det görs en ny detaljplan i befintligt område. På Dalbostrand byggdes inga flerfamiljshus. Där tog ni tydlig hänsyn till tidigare bebyggelse (även om flera av husen där har byggts alldeles för moderna/stora) Gör även så här så att vi kan godkänna planen. Alla vi har pratat med som bor härute vill inte att det byggs flerfamiljshus här. Lyssna på oss som bor här redan och tänk om. Förstör inte vårt fina Hagavik för all framtid!! Ang. Gatukostnadsutredningen så behövs inte så bred väg söder om smalspåret, det räcker med 5,4 m även där. Då minskar vi Gatukostnaden för alla fastighetsägare 87000 kr. är alldeles för mycket, hälften räcker. Därför kan vi inte godkänna gatukostnadsutredningen."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Gators placering och utformning utgår från avvägningar som gjorts för att uppfylla kommunens standardkrav avseende trafiksäkerhet och VA-infrastruktur. Planförslagets karaktär och exploatering ligger i linje med det planprogram för Hagavik som antogs politiskt av kommunstyrelsen 2009. Angående våningshöjder, exploatering, bebyggelsekaraktär mm hänvisas även till sammanfattande svar i inledningen av utlåtandet.

Fastighetsägare Växjö 7:61

Citat:

"Samfälligheterna ska fortsatt vara kvar inom "vår" gemensamma privata tomtmark i framtiden. Gatukostnaderna bör fördelas på nytillkomna tomter och inte belasta permanentboende. Växjö "Grönaste stad" vart tog den vägen????

Glesa upp området mera m. naturmark. Bevara det fina skogsområdet och lev upp till rubriken. Sexvåningshus bör absolut inte finnas i Hagaviksområdet. Varför kan man inte bygga mera småskaligt m. Max höjd på 2 vån och därmed behålla områdets karaktär -Öppet landskap- Varför inte bygga höghusen utmed Björnvägen."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Vissa samfälligheter kommer att tas bort (t.ex. gatumark). Men samfälligheter som är naturmark kommer till stor del ligga kvar som idag. Detaljplanen hanterar ej gatukostnader. Fördelning av gatukostnader hanteras och regleras i gatukostnadsutredningen. Angående våningshöjder, exploatering, bebyggelsekaraktär mm hänvisas till sammanfattande svar i inledningen av utlåtandet.

Fastighetsägare Växjö 7:115

Citat:

"Önskvärt med dialog angående dragning av kommunal gata över min fastighet, då jag tänker avyttra ett antal tomter på södra delen. Då tomterna måste vara minst 1200 m² så är er dragning (som är gjord i detaljplanen) inte optimal i mitt tycke. Har kontakt med husförsäljare, som fått plankarta av Djana Micanovic, och ska rita in 5 st tomter med kommunal gata samt privata vägar till några tomter."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Utifrån planförslagets placering av gata bedöms det vara möjligt att skapa 5-6 tomter vid maximalt utnyttjande av fastigheten Växjö 7:115. En allmän gata är också en förutsättning för framtida avstyckningar och dragning av VA-serviser som ska försörja nya fastigheter. Vägdragningens placering i detaljplanen bedöms som välavvägd, optimal och rimlig för framtida bebyggelsestruktur.

Fastighetsägare Växjö 7:106

Citat:

"Samfälligheterna (märkta med N1) ska bevaras på samma sätt som idag! Dvs privat ägande. Bevara i möjligaste mån grönområden, bevara Hagavik 'grönt'"

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Områden märkta med N₁ avses bevaras i samfällighets ägo.



Fastighetsägare Rönnbäret 4

Citat:

"Vi, fastighetsägare Växjö Rönnbäret 4, vidhåller fortsatt likt den skrivelse vi gjort när detaljplanen skickades ut vid ett första tillfälle att denna alldeles för mycket strider mot vad som tidigare sagts skulle vara signifikativt och unikt med detta område. Att endast ca 50 meter ifrån gränsen mot den detaljplan som vi "tillhör" göra så radikala förändringar som nu görs anser vi vara mycket beklagligt och helt i strid tidigare riktlinjer. I vår detaljplan står att läsa att husen endast får vara i trä, max 2 våningar (tidigare var det tom endast 1 våning vilket flertalet fastighetsägare fått anpassa sig till). Detta tas nu ingen som helst hänsyn till längre och man förändrar därmed hela områdets karaktär. Den nya detaljplanen som skickats ut på förslag bör alltså vara likvärdig och i linje med den vi står under. Att låta uppföra ett område likt Dalbostrand med villatomter och ev ngr radhus hade inte varit ngt som vi ponerat oss emot alls. Nu strider man mot allt som tidigare varit så viktigt och som en mängd andra fastighetsägare fått förhålla sig till och anpassa sig efter. Detta enorma bygge som planeras sänker ju samtliga våra fastigheters värde med X miljoner kronor då de helt plötsligt inte längre ligger i den mysiga, skogsnära idyll som fallet tidigare varit. Att trappa upp på ett "smidigt" sätt kan kännas helt ok och från villaområde isf max gå till tvåplans är ok men 6 våningshus borde absolut inte få byggas. Att sedan förändra och peta i naturen genom att förflytta växter som "valt" att växa just i den miljön och den natur som de gör och som dessutom tom är fridlysta och nu med ett godkännande fr Länsstyrelsen skulle tillåtas att ev flytta på känns osmakligt. Att inte värna om den natur vi har för att suga ut den sista kronan – låta pengar styra i en värld som behöver göra mer än allt för att verka för miljön känns makabert och sorgligt. Att det skulle tillåtas uppföras 6 våningshus motsätter vi oss med det bestämdaste emot. Att fortsatt ta hänsyn till de miljöaspekter som vi tidigare påtalat i form av växtlighet som ju är fridlyst och inte bör flyttas på, ugglor som lever i våra marker och tom har flugit in i grannfastighetens fönster (står att läsa i tidigare skrivelse), fladdermusbeståndet vilket är mkt stort bla på vår fastighet Rönnbäret 4 samt i kringliggande skog. Med hänvisning till och nedan utdrag ur utredningen om fladdermusbeståndet tycket vi att det är av yttersta vikt att inte bebygga på det vis som ni föreslagit; "Hot och åtgärder Vid ingrepp i området är det viktigt att bevara de miljöer som är värdefulla för fladdermöss. I första hand rör de sig om platser med kolonier eller potentiella kolonier. Troligen finns kolonier av vattenfladdermus och dvärgfladdermus i fritidshusområdet på Wrangels udde. Fladdermuskolonier är skyddade enligt artskyddsförordningen. Även fladdermössens jaktmarker är viktiga att bevara. Här rör det sig främst om äldre lövträd, lövmiljöer (både öppna och slutna) och bryn, i synnerhet när dessa dessutom ligger nära stranden. De bästa miljöerna finns mellan cykelvägen och Helgasjön. Belysning är negativt för många fladdermöss och i synnerhet för brunlångöra och arterna i släktet myotis (mustasch- /tajgafladdermus, fransfladdermus, vattenfladdermus och dammfladdermus) som helt undviker belysta miljöer.

Några av de idag rikaste områdena är bebyggda med fritidshus (t.ex. på Wrangels udde). Det är därför inte säkert att ny bebyggelse påverkar fladdermöss negativt, det beror både på vilka delar man väljer att bebygga och hur dessa områden utformas. Trädgårdar med fruktträd, buskar och häckar kan vara utmärkta miljöer för åtminstone de vanligare arterna och bättre än t.ex. Yngre tätvuxna granskogar. För att påverka fladdermössen så lite som möjligt kan man vidta

vissa åtgärder och anpassningar. Exempel på sådana åtgärder kan vara följande:

Spara gamla och ihåliga träd som möjliga koloniplatser. • Spara även andra lövmiljöer, både glesa parkliknande och tätare snårskogar. • Spara eller skapa bryn- och kantmiljöer.

Undvik att belysa bra fladdermusmiljöer och var restriktiv med belysning även i övriga delar. Välj belysningsarmatur som skärmar av ljuset uppåt för att inte belysa mer än nödvändigt av t.ex. gång- och cykelvägar. • Skapa nya fladdermusmiljöer, genom att plantera lövträd i områden som berörs av bebyggelsen” Vi vill att ytterligare utredning görs gällande ovanstående punkter. Vi emotser även en ytterligare utredning kring varför det så plötsligt skall vara lämpligt att förändra området karaktär från småskaligt villaområde till att bygga 6 vånings komplex (något som ju knappt förekommer i vår stad). Växjö kommun som ska anses vara ”Växjö Europas grönaste stad”...det rimmar dåligt att låta pengar tala så som de får göra i detta fallet mot att behålla ett naturområde, gångstråk historiska minnesplatser som gamla smalspåret intakta och den vackra, mkt gamla skogen även den intakt och med så lite åverkan som möjligt. Att istället göra det till naturområde tror vi skulle gynna Växjö som grön stad då flertalet Växjöbor njuter av just smalspåret som cykel och motionsspår tack vare att det är grönt runtomkring och att skogen frambringa det lugn man söker. Värna om de vackra platser som finns kvar. Att göra området till naturmark vore lämpligt och när det enligt utredningen finns områden som klassas som en 9a på skalan så är det ju självklart och det är överlag

höga naturvärden som omskrivs i utredningen; Se utdrag nedan;

”Delområde 1 Beskrivning: Fuktig till våt alsumpskog med värdefull flora, rikligt med död ved och många hålhäckande fåglar. Naturvärde: 9 Datum: 20070523, 20070801 Biotop: Alsumpskog Dominerande trädslag: Al Övriga trädslag: Rönn, björk, gran, asp, bok och hägg. Maximal omkrets på träd: 200 cm (al) Död ved: Högstubbar av björk och al (rikligt). Buskskikt: Olvon, brakved och berberis. Dominerande arter i fältvegetation: Kärrviol, topplösa och rankstarr. Övriga arter i fältvegetationen: Ormbär, harsyra, vitsippa, älgört, majbräken, bäckbräsma, skogsstjärna, ekorrbräken, gråstarr, humleblomster, revsmörblomma, vårfryle, blåsuga, hultbräken, blodrot, blåbär, kruståtel, ekbräken, örnbräken, kabbeleka, sjöfräken, kråklöver, kärrtistel, ängsbräsma, liljekonvalj, ältranunkel, pillerstarr, knapptåg, mannagräs, stjärnstarr, strätta, hönsbär och ängsfryle. Mot stranden finns missne (rikligt), blåstarr, vattenklöver, vattenmåra, gul svärdslilja, ängsvädd, kärrsilja och strandklo. Arter i mosskiktet: skuggstjärnmossa, palmossa, thujamossa, fyrtandsmossa



och spärrvitmossa, Svampar: Borstticka på rönn, fnöskticka på björk och gullnavling. Insekter: Allavmätare, bredhalsad varvsfluga, *Denticollis linearis* (knäppare).

Fåglar: Mycket rikt fågelliv. Gröngöling, större hackspett, nötväcka och stare häckar. Även

trädgårdssångare, svartvit flugsnappare, gärdsmyg, talgoxe, nötskrika, koltrast, trädkrypare, rödhake och blåmes noterades vid besöken. Rödlistade arter: Skogsstyrelsens signalarter: Gammelgranslav”

Vi emotsätter oss flytten och den ansökta dispensen om förflyttning av Knärot. Se text nedan.

4.1 BESKRIVNING AV ARTFÖREKOMSTEN Ett utdrag ur Artportalen för kända förekomster av knärot inom planlagt område gjordes 26 november 2018.

Perioden avgränsades till de senaste 25 åren, det vill säga år 1993–2018.

Resultatet visas i Figur

6. Alla fynd av knärot som finns inom området, vilket är ca 160 plantor (eg. bladrossetter), rapporterades till Artportalen i juni 2018 efter en detaljerad inventering av Tobias Ivarsson (enskild firma) på uppdrag av kommunen. Området besöktes även av biologer från WSP i november 2018. Vid detta tillfälle återfanns ungefär lika många plantor vilket bekräftar att det inom området finns en relativt stor förekomst. Samtliga rapporterade plantor växer inom området för planerad bebyggelse, med undantag av punkten längst österut. På denna punkt har 21 plantor av totalt ca 160 rapporterats. Alla övriga förekomster ligger inom planerad bebyggelse. Växjö kommun vill alltså flytta Knäroten enbart för att området ska kunna bebyggas vilket vi anser vara att skända naturen och inte låta den vara ifred och något som inte rimmar alls med det påstådda miljötänk som uttalas.

Beslut om flytt är ännu i skrivande stund inte taget och vi kommer att låta överklaga ett besked om att det beviljas om flytt. Det är högst olämpligt att skicka ut detta förslag om detaljplan innan beslut om flytt av Knärot ens återkommit. När beslut inkommer och om det skulle godkännas kommer vi att överklaga det och inte förrän besked om överklagan inkommit borde ett förslag likt detta komma ut. Att man går händelserna i förväg tyder ju på att det inte ens skulle vara någon mening att lämna in ansökan om förflyttning av växten till Länsstyrelsen...Märkligt och inte ett korrekt agerande anser vi. Vi vill att ovan tas i beaktande ytterligare. Vi vill att ytterligare utredning görs gällande fågelbeståndet då ugglor påträffats även efter tidpunkten för utförandet av gjord utredning."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Planförslagets karaktär och exploatering ligger i linje med det planprogram för Hagavik som antogs politiskt av kommunstyrelsen 2009. Planprogrammet anger utgångspunkter för efterföljande detaljplaner med olika karaktärsområden för bl.a. Dalbostrand, Hagavik och asfaltsupplaget söder om Björnvägen. Angående våningshöjder, exploatering, bebyggelsekaraktär mm hänvisas även till

Sammanfattande svar i inledningen av utlåtandet. Efter granskningen justeras planförslaget i dess norra delar, genom att planområdet minskas ned till att ej innefatta strandzonen närmast vattnet. Därmed bibehålls nuvarande markförutsättningar i strandzonen, vilket gynnar växter och djur som trivs i strandzoner så som exempelvis vissa fåglar och fladdermöss.

Det utdrag från naturinventeringen som yttrandet hänvisar till berör "delområde 1" som ligger nordväst om Dalbostrand, dvs utanför aktuellt planområde. Utredningar av bl.a. fågelbeståndet har genomförts. Vad gäller ugglor konstaterades i samband med inventeringen 2018 att, även om de inte påträffades vid själva inventeringstillfället, så kan ugglors revir sträcka sig in i Hagavik. Ytterligare utredningar bedöms ej nödvändigt. Detaljplan kommer ej antas innan eventuell dispens om flytt av Knärot godkänts.

Fastighetsägare Växjö 7:28

Citat:

"Vår åsikt är att det reviderade planförslaget inte har förändrats mycket, Trots att en stor majoritet av inkomna yttrande var kritiska har liten hänsyn tagits till dem. Det är uppenbart att flera av skrivningar är gjorda av personer som inte varit på plats utan det förefaller som de är skrivna av personer som utgått enbart från kartor. Vi anser att det norr om gamla smalspåret enbart ska förekomma enfamiljshus med stora tomter, förutom boende kopplat till Annevik. Gällande en punkt har i princip samtliga yttrande uttalat sig i en riktning, nämligen hushöjden. Vi menar att den ska hållas till maximalt tre våningar i området. Självklart ska de här åsikterna respekteras av de instanser som har att ta besluten. När det gäller att utnyttja områdets natur- och höjddkaraktär vid framtida byggnation skall de självfallet bevaras. I de dokument (plankartan) som styr det här ska det därför vara tvingande bestämmelser. Stryk stycket med möjlighet till mindre båtbygga och båtiläggning. Skulle det i framtiden finnas intresse för båtbygga eller liknande så får markägaren ansöka om bygglov i vanlig ordning. Norr om smalspåret ska befintlig vägsträckning, bredd och underlag på samtliga 100-metersvägar behållas för att bevara områdets karaktär i enlighet med vad som tidigare uttryckts i flera underlag som behandlar omvandlingen av området. Positivt är att resterna av hållplatserna utmed gamla smalspåret behålls. Dock har vi inte hittat något svar på vårt önskemål att den stensatta brunnen med tillhörande husgrund strax sydväst om Hagaviks gamla hållplats ska bevaras. Vidare är det märkligt att kommunen lägger så mycket tid och pengar för att utreda en eventuell flytt av knärotsbeståndet. Den självklara lösningen är att behålla beståndet tillsammans med den sk. gammelskogen och bygga runt platsen där de växer. Angående förändringskarta 2 motsätter vi oss å det bestämdaste ert förslag att inköpa vår tomtmark. Av följande anledningar: nuvarande staket som ger karaktär åt vårt hus har stått på samma plats i drygt hundra år och vägens nuvarande bredd fungerar idag för sop- och slamtömning och andra servicefordon."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Efter granskningen justeras planförslaget, genom att planområdet minskas ned till att stora delar av strandzonen närmast vattnet ej innefattas i detaljplanen. Tidigare bestämmelse om möjlighet till båtbygga i vattnet, som åsyftas i yttrandet, hamnar därmed utanför detaljplaneområdet. Rådande förhållanden kvarstår därmed i vattnet på denna plats. Utgångspunkten har varit att försöka göra så små intrång som möjligt på privata tomter. Men kommunen har i detta fall bedömt den planlagda gatumarken som viktig att omvandla till allmän gata för att uppnå ändamålsenlig infrastruktur för vatten, avlopp och gata. Den stensatta brunnen som nämns ges inget särskilt skydd i detaljplanen. Angående våningshöjder, exploatering, bebyggelsekaraktär mm hänvisas till sammanfattande svar i inledningen av utlåtandet.



Flygfoto ovan illustrerar intrång i den aktuella fastigheten för att säkerställa de allmänna behoven (VA, gata mm) på ett ändamålsenligt sätt. Gul linje illustrerar detaljplanens användningsgränser.

Fastighetsägare Odonet 10

Citat:



"Vi har vad vi kan se inte fått något brev angående detaljplanen Växjö 6:50 mfl (Ettapp 2 Hagavik). Dock har våra närmaste grannar fått detta brev och vi antar då att även vi är berättigade att lämna våra åsikter kring denna detaljplan. Vi godkänner inte förslaget baserat på följande:

Karaktären på området som det ser ut idag förändras väsentligt. Från att ha varit ett område med mycket natur och skog till att, med detta förslag, nu få in en mycket

tätare byggnation samt en byggnation med upp till 6 våningar.

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." 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 följadets småskaliga utseende som råder i Hagaviksområdet. Man får alltså inte ens uppföra en villa med sk. pulpettak utan det skall vara ryggåstak och tomternas storlek måste vara minst 1200 kvm. Lämpligt hade varit att fortsätta villabebyggelsen i hela området med samma regler som Dalbostrand lyder under. Vad är den stora skillnaden mellan Dalbostrand och Hagavik som gör att man så radikalt ändrar karaktären på området? Vad har förändrats i närområdet angående buller etc. som nu möjliggör en helt annan bebyggelse än vad som gäller för Dalbostrand? I våra ögon hänger områdena ihop och bör ha samma karaktär och regelverk. I vår detaljplanen för Dalbostrand var det även reglerat att fastighetsägarna söder om smalspåret, närmast Björnvägen endast fick bygga enplansvillor. Att i nästa kvarter bestämma att man får bygga 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. Vi hoppas att ni tar våra synpunkter på allvar och inte förstör detta fina områdes karaktär med en helt ny typ av bebyggelse som helt strider emot den detaljplan ni för några år sedan bestämt för området Dalbostrand."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Avgränsning av berörda sakägare i ärendet utgår från den fastighetsförteckning som beställs från lantmäterimyndigheten inför samråds- och granskningskedan. Sedan 2009 finns ett antaget planprogram för hur Dalbostrand och Hagavik ska omvandlas. Planprogrammet låg bl.a. till grund för Dalbostrands omvandling med nya tomter och ökade byggrätter. Dalbostrand och Hagavik ska enligt planprogrammet utvecklas med olika bebyggelsestrukturer. Angående våningshöjder, exploatering, bebyggelsekaraktär mm hänvisas även till sammanfattande svar i inledningen av Utlåtandet.

Fastighetsägaren Pantern 1 (Schenker)

Godkänner utan synpunkter

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras

Värends 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."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras. Synpunkterna angående brandvattenförsörjning delges tekniska nämnden som ansvarar för VA-infrastruktur.

Kommunala lantmäterimyndigheten

Citat:

"Nedan följer lantmäterimyndighetens granskningsyttrande över detaljplanen. För tydligheten är svaret uppdelat på olika kategorier.

STRANDSKYDD OCH TOMTPLATSAVGRÄNSNING

En bostadsfastighet ska för att vara lämplig för sitt ändamål inte bestå av mer mark än vad som kan och får användas som tomt. Om en bostadsfastighet innehåller mark som är strandskyddad och därmed ska vara allemansrättsligt tillgänglig är fastigheten inte lämplig med hänsyn till reglerna i 3 kap. FBL. Att låta strandskyddad mark ingå i en bostadsfastighet motverkar även strandskyddets syften. Enligt gällande praxis, NJA 1971 s 421, är enbart risken att strandskyddets syften motverkas tillräcklig anledning att neka fastighetsbildning. Detta skulle kunna omöjliggöra att bostadsfastigheterna som innehåller mark som omfattas av strandskydd kan delas då en minskning av fastighetens areal leder till en ökad risk att det område som ligger inom strandskydd kommer att privatiseras. Lantmäterimyndigheten anser därför att strandskyddet ska upphävas för all mark som läggs ut som kvartersmark för bostad för att genomförandet av planen inte ska äventyras. Om det finns behov att bevara strandskyddet inom vissa områden för att bibehålla en passage längs vattnet bör dessa områden istället läggas ut som allmänplats NATUR. Bestämmelsen om tomtplatsens avgränsning ser lantmäterimyndigheten som svårtolkad i fastighetsbildningssammanhang.

Bedömningen om fastighetsbildningen strider mot detaljplanen blir med en sådan bestämmelse väldigt godtycklig. Krav på att en tomtplats tydligt hävdas kan komma att behöva ställas innan någon avstyckning kan göras inom planområdet. Eftersom strandskydd bör upphävas inom all mark som planläggs för bostad och annan bebyggelse finns kanske inte heller behov av denna bestämmelse efter en sådan ändring.

GRÄNSER OCH BESTÄMMELSER

Ett område bostadsmark på plankartan, del av Växjö 7:118 och 7:119, saknar helt egenskapsbestämmelser, detta bör kompletteras i plankartan eller bör anledningen till att området inte regleras med egenskapsbestämmelser framgå i planbeskrivningen. Inom den del av planområdet där bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek gäller finns flera befintliga fastigheter som har en mindre areal (Växjö 7:32, Växjö 7:98, Växjö 7:100, Växjö 7:108, Växjö 7:112) och ytterligare minst en fastighet som efter avstående av allmän plats kommer få en mindre areal (Växjö 7:105). Då inte bygglov får ges för nya åtgärder på fastigheter som inte överensstämmer med detaljplan, PBL 9:30 1 punkten a), innebär detta att dessa fastigheter inte kan utvecklas förrän de genom lantmäteriförrättning utökats så att de uppfyller plankravet. Lantmäterimyndigheten har för en del av dessa fastigheter svårt att se att det överhuvudtaget skulle vara möjligt utifrån befintlig bebyggelse. Lantmäterimyndigheten rekommenderar därför att dessa fastigheter undantas från egenskapsbestämmelsen om minsta fastighetsstorlek. Om detta inte görs behöver beskrivningen av konsekvenser på fastighetsnivå kompletteras med hur dessa fastigheter ska kunna ombildas så att de blir planenliga. Markreservat för underjordiska ledningar, ”u-områden”, är en administrativ bestämmelse. Denna bestämmelse bör därför avgränsas av en administrativ gräns enligt Boverkets allmänna råd, kap. 2.6. Förslag på manér för en kombinerad egenskaps- och administrativ gräns finns också i boverkets allmänna råd, kap. 2.7. På sidan 7 i planbeskrivningen redogörs för minsta fastighetsstorlek. Utveckla texten enligt ovan beträffande de fastigheter som blir mindre än 1200 m². Kartan på sidan 19 över område där strandskyddet upphävs kan behöva ändras om mer mark för Bostäder utökas.

ANSÖKAN OM LANTMÄTERIFÖRRÄTTNING

För fastighetsrättsliga åtgärder skickas ansökan om fastighetsbildning, anläggningsförrättning, ledningsrättsåtgärd eller dylikt till Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun.

FASTIGHETSSTORLEK

Lägg till i meningen ... som nybildas eller ombildas minst

ALLMÄNNA PLATSER OCH KVARTERSMARK

Marköverföringar (ombildning av fastigheter) ska ske genom fastighetsreglering och nybildning fastigheter ska ske genom avstyckning.

Befintliga samfälligheter som i detaljplanen ligger på annan mark än N1 ska genom fastighetsreglering överföras till fastighet med ändamål som detaljplanen föreskriver. Detta kan innebära att samfälligheter upphör. Se konsekvensbeskrivning nedan.

V/A, GA. OCH SERVITUT

Servitut för vattentäkt, avlopp och väg som ersätts av kommunala anläggningar ska upphävas eller ändras genom fastighetsreglering. Omprövning av Växjö ga:12 och Växjö ga:26 ska ske genom anläggningsförrättning. Texten angående Växjö ga:12 bör omformuleras så att det stämmer överens med skrivningen under konsekvenser på fastighetsnivå. Konsekvenser behöver kompletteras på angivna fastigheter enligt nedan. Lägg till: Ersättning till respektive fastighet som avträder mark för allmänna platser och bostadskvarter ska utgå. Vilka fastigheter som berörs framgår av Konsekvensbeskrivning på fastighetsnivå. Kortfattad beskrivning av ersättningsregler vid inlösen behövs. Konsekvenser behöver kompletteras på angivna fastigheter enligt nedan. I samband med att gemensamhetsanläggningar upphävs ska även de samfällighetsföreningar som sköter dess drift och underhåll avregistreras. Konsekvenser behöver kompletteras på angivna fastigheter enligt nedan. Redovisning av konsekvenser för varje berörd fastighet ska ändras eller kompletteras enligt nedan.

VÄXJÖ 6:50

Ekonomiska – Möjlig försäljning av och ersättning för mark.
Fastighetsrättsliga – E-område kan styckas av till egen fastighet.

VÄXJÖ 7:8

Ekonomiska – tveksamt om denna fastighet berörs av gatukostnader.
Fastighetsrättsliga – utgör idag gatufastighet, men hela eller del av kan regleras till annan gatufastighet. Likaså kan mark avsedd för allmän platsmark tillföras Fastigheten. Yrkande finns i befintligt ärende G056075 om att föra större delen av Växjö 7:8 till Växjö 7:10. Berörda områden i förslaget inkluderar detta.

VÄXJÖ 7:10

Fastighetsrättsliga – E-område kan styckas av till egen fastighet.
Fastighetsrättsliga – utgör idag gatufastighet, men hela eller del av kan regleras till annan gatufastighet. Likaså kan mark avsedd för allmän platsmark tillföras fastigheten. Bostadsfastigheten Växjö 7:44 kan även erhålla markområde.

VÄXJÖ 7:10

Fastighetsrättsliga – E-område kan styckas av till egen fastighet.
Fastighetsrättsliga – utgör idag gatufastighet, men hela eller del av kan regleras till annan gatufastighet. Likaså kan mark avsedd för allmän platsmark tillföras fastigheten. Bostadsfastigheten Växjö 7:44 kan även erhålla markområde.

VÄXJÖ 7:23

Servitut för väg 07-VÄJ-203.1-3 ska upphävas genom fastighetsreglering då väg fram till fastigheten blir allmän till fastigheten blir allmän.

VÄXJÖ 7:24

Servitut för väg 07-VÄJ-203.1-3 ska upphävas genom fastighetsreglering då väg fram till fastigheten blir allmän.

VÄXJÖ 7:25

Ersättning för mark som planläggs som allmän plats.

VÄXJÖ 7:27

Ekonomiska- Ersättning för mark som planläggs som allmän plats – om ändring görs till NATUR. Fastighetsrättsliga – Om strandskyddet ska vara kvar bör det istället läggas ut som allmän plats NATUR. Förblir det kvartermark ska strandskyddet bort. Då finns möjlighet att dela fastigheten. Servituten för väg ska upphävas genom fastighetsreglering då vägen fram till fastigheten blir allmän. Omprövning av Växjö ga:12 och Växjö ga:26 ska ske genom anläggningsförrättning.

VÄXJÖ 7:28

Ekonomiska- Ersättning för mark som fastigheten avstår som N1-område. Fastighetsrättsliga – Område som läggs ut som N1 bör bli en egen fastighet eller samfällt område.

VÄXJÖ 7:29

Fastigheten får ökad byggrätt.

VÄXJÖ 7:31

Fastighetsrättsliga – del av servitutet för väg 07-VÄJ-478.2 ska upphävas genom fastighetsreglering då vägen blir allmän.

Servituten för vatten och vattenledning 07-VÄJ-478.4-5 kan upphävas genom fastighetsreglering då anslutning till kommunens v/a-nät blir möjlig.

VÄXJÖ 7:32

Fastigheten blir planstridig då den understiger 1200 m².

VÄXJÖ 7:35

Gemensamhetsanläggning för utfart kan bli aktuell om flera fastigheter bildas.

VÄXJÖ 7:36

Fastighetsrättsliga – möjliggör att område för teknisk anläggning kan komma att avstyckas. Tekniska – teknisk anläggning kan byggas.

VÄXJÖ 7:38

Servitut för väg 0780K-3032.2 ska upphävas genom fastighetsreglering då vägområdet blir allmän plats.

VÄXJÖ 7:39

Ersättning för mark som planläggs som allmän plats.

VÄXJÖ 7:40

Servitut för väg 0780K-3032.2 ska upphävas genom fastighetsreglering då vägområdet blir allmän plats.

VÄXJÖ 7:41

Servitut för väg 0780K-3033.2 ska upphävas genom fastighetsreglering då

vägområdet blir allmän plats. Servitut för väg 0780K-3033.3 ändras i sitt läge genom fastighetsreglering då del av vägområdet blir allmän plats.

VÄXJÖ 7:42

Servitut för väg 0780K-262.1 finns inte. Detta har ersatts av 0780K-2621.2-3. De ska upphävas genom fastighetsreglering då vägen blir allmän plats.

Växjö 7:44

Fastighetsrättsliga – möjliggör att område för teknisk anläggning kan komma att avstyckas. ”Mark som planläggs överförs till kommunens gatufastighet.”

Alternativt att enbart avstyckning av kvarter för bostäder sker.

Möjliggör att mark som planläggs för Bostadsändamål norr om Hagaviksvägen kan överförs från Växjö 7:10 till Växjö 7:44.

VÄXJÖ 7:39

Ersättning för mark som planläggs som allmän plats.

VÄXJÖ 7:40

Servitut för väg 0780K-3032.2 ska upphävas genom fastighetsreglering då vägområdet blir allmän plats.

VÄXJÖ 7:41

Servitut för väg 0780K-3033.2 ska upphävas genom fastighetsreglering då vägområdet blir allmän plats.

Servitut för väg 0780K-3033.3 ändras i sitt läge genom fastighetsreglering då del av vägområdet blir allmän plats.

VÄXJÖ 7:42

Servitut för väg 0780K-262.1 finns inte. Detta har ersatts av 0780K-2621.2-3. De ska upphävas genom fastighetsreglering då vägen blir allmän plats.

VÄXJÖ 7:44

Fastighetsrättsliga – möjliggör att område för teknisk anläggning kan komma att avstyckas. ”Mark som planläggs överförs till kommunens gatufastighet.” Alternativt att enbart avstyckning av kvarter för bostäder sker.

Möjliggör att mark som planläggs för Bostadsändamål norr om

Hagaviksvägen kan överförs från Växjö 7:10 till Växjö 7:44.

VÄXJÖ 7:39

Ersättning för mark som planläggs som allmän plats.

VÄXJÖ 7:40

Servitut för väg 0780K-3032.2 ska upphävas genom fastighetsreglering då vägområdet blir allmän plats.

VÄXJÖ 7:41

Servitut för väg 0780K-3033.2 ska upphävas genom fastighetsreglering då vägområdet blir allmän plats. Servitut för väg 0780K-3033.3 ändras i sitt läge genom fastighetsreglering då del av vägområdet blir allmän plats.

VÄXJÖ 7:42

Servitut för väg 0780K-262.1 finns inte. Detta har ersatts av 0780K-2621.2-3. De ska upphävas genom fastighetsreglering då vägen blir allmän plats.

VÄXJÖ 7:44

Fastighetsrättsliga – möjliggör att område för teknisk anläggning kan komma att avstyckas. ”Mark som planläggs överförs till kommunens gatufastighet.” Alternativt att enbart avstyckning av kvarter för bostäder sker. Möjliggör att mark som planläggs för Bostadsändamål norr om Hagaviksvägen kan överföras från Växjö 7:10 till Växjö 7:44.

VÄXJÖ 7:57

Ekonomiska- Ersättning för mark som planläggs som allmän plats – om ändring görs till NATUR. Fastighetsrättsliga – Om strandskyddet ska vara kvar bör det istället läggas ut som allmän plats NATUR. Förblir det kvartermark ska strandskyddet bort. Tekniska – Befintligt dike kan behöva hanteras.

VÄXJÖ 7:59

Fastighetsrättsliga – Även fastigheten Växjö 7:106 behöver servitut.

VÄXJÖ 7:60

Tekniska – Befintligt dike kan behöva hanteras.

VÄXJÖ 7:61

Fastighetsrättsliga – Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter.

Tekniska – Befintligt dike kan behöva hanteras.

VÄXJÖ 7:62

Fastighetsrättsliga – Fastighetens skifte 2 är utlagt som N1. Detta område kan regleras till samfällighet eller annan fastighet.

VÄXJÖ 7:65

Servitut för väg 0780K-16/68.2 ändras i sitt läge och berörda fastigheter genomfastighetsreglering då del av vägområdet regleras till allmän plats och till förmånsfastigheten.

VÄXJÖ 7:66

Fastighetsrättsliga – Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter.

VÄXJÖ 7:94

Fastighetsrättsliga – Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter.

Växjö 7:96

Fastighetsrättsliga – Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter.

Del av markområde söder om Hagaviksvägen kan regleras till Växjö 7:107.

VÄXJÖ 7:98

Fastighetsrättsliga -Fastigheten blir planstridig då den understiger 1200 m2.

Genom reglering av mark försämras den ytterligare.

VÄXJÖ 7:100

Fastighetsrättsliga -Fastigheten blir planstridig då den understiger 1200 m2.

VÄXJÖ 7:105

Fastighetsrättsliga -Fastigheten blir planstridig då den understiger 1200 m2 efter reglering till allmän plats.

VÄXJÖ 7:108

Fastighetsrättsliga -Fastigheten blir planstridig då den understiger 1200 m2.

VÄXJÖ 7:109

Fastighetsrättsliga – Genom reglering av allmän plats skapas ytterligare ett skifte norr om Hagaviksvägen.

Planen möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter. Det är dock tveksamt om en avstyckning går att genomföra, då en fastighet skulle bli

mycket smal och svår att bebygga. Lämpligt vore att istället lägga området som NATUR.

VÄXJÖ 7:110

Saknas i beskrivningen.

Fastighetsrättsliga – Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter.

Omprövning av Växjö ga:12 ska ske genom anläggningsförrättning.

Tekniska – Befintligt dike kan behöva hanteras.

VÄXJÖ 7:112

Fastighetsrättsliga -Fastigheten blir planstridig då den understiger 1200 m2.

VÄXJÖ 7:115

Ekonomiska - Ersättning för mark som planläggs som allmän plats – om ändring görs till NATUR. Fastighetsrättsliga – Om strandskyddet ska vara kvar bör det istället läggas ut som allmän plats NATUR. Förblir det kvartersmark ska strandskyddet bort. Inom u-område ska ledningsrätt för dagvatten bildas.

VÄXJÖ 7:117

Fastighetsrättsliga – Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter.

Utfart kan behöva tryggas.

Tekniska – Utfart kan behöva hanteras.

VÄXJÖ 14:1 (SMALSPÅRET) SAKNAS I BESKRIVNINGEN.

Ekonomiska -Ersättning för mark som planläggs för Bostadsändamål.

Fastighetsrättsliga -Möjliggör att mark som planläggs för Bostadsändamål utmed fastigheten kan överföras från Växjö 14:1 till Växjö 7:35–36.

VÄXJÖ S:13

Saknas i beskrivningen.

Ekonomiska – Ersättning för alternativt erlägga ersättning för mark som planläggs som N1-område.Fastighetsrättsliga – Del av samfälligheten (inom N1-området) kan regleras till annan fastighet eller samfällighet. Alternativt erhålla mark från annan fastighet eller samfällighet.

Förändringskartorna har kompletterats men ytterligare kompletteringar krävs. Se respektive även under respektive fastighet.

Allmänt för samtliga figurer i förändringskartorna är att det vore bra om en preliminär areal kunde anges. I övrig bör följande ändras/kompletteras:

- Karta 4, figur saknas för Växjö 7:25 Områden planläggs som allmän plats Gata resp. Natur, ska överföras från Växjö 7:25 till kommunens gatufastighet.

- Karta 7, figur saknas för Växjö 7:39 Områden planläggs som allmän plats Gata, ska överföras från Växjö 7:39 till kommunens gatufastighet.

- Karta 8, hel figur saknas på Växjö 7:10 Område B planläggs som kvartersmark Bostäder, ska överföras från Växjö 7:10 till omkringliggande bostadsfastighet (Växjö 7.44). Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på förslaget."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Efter granskningen justeras planförslaget i dess norra delar, genom att planområdet minskas ned till att ej innefatta strandzonen närmast

vattnet. Nuvarande områdesbestämmelser fortsätter därmed att gälla i områdets strandnära lägen. Därmed bibehålls nuvarande markförutsättningar i strandzonen utanför planområdet, vilket innebär att strandskyddet ligger kvar. Avsaknad av planbestämmelser över Växjö 7:118 och 7:119 åtgärdas i plankartan. Bestämmelse om minsta fastighetsstorlek uppdateras. Två planbestämmelser reglerar nu fastighetsstorlek inom marken som är avsedd för friliggande bebyggelse.

- planbestämmelse "d1" – minsta tillåtna fastighetsstorlek på 1200 m², för nya fastigheter som ska bildas

planbestämmelse "d2" – för redan befintliga fastigheter som är mindre än 1200 m².



Gränsbeteckningen för u-områden uppdateras till korrekt ritmanér.

Redovisning av konsekvenser för varje berörd fastighet uppdateras

Förändringskartorna uppdateras

Formuleringar uppdateras kring fastighetsrättsliga åtgärder i samband med att servitut för vattentäkt, avlopp och vägar ersätts av kommunala anläggningar.

Fastighetsägare Växjö 7:57

Citat:

"Synpunkter beträffande ert svar efter granskning av synpunkter från fastighetsägare i området Hagavik

Vi motsätter oss en beläggning av väg till fastighet 7:57 då inget behov finns av detta utseende. Hårdtytor skulle medföra avrinning till vår fastighet som redan består till stora delar av sankmark, samt förorening av sjön. Vad gäller gatukostnadsersättning ser vi den som synnerligen orättvis fördelad och ni

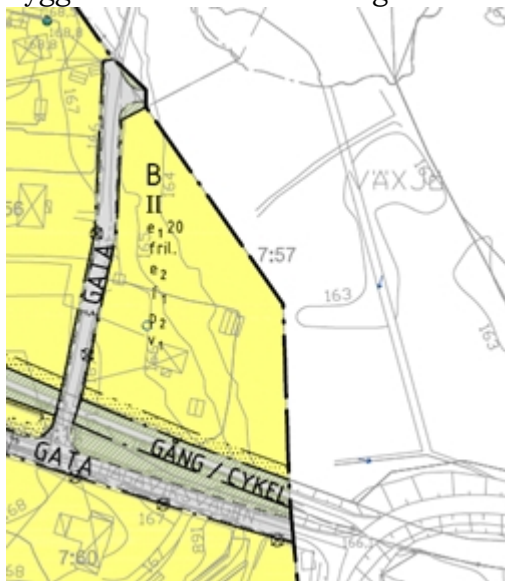
förtroendevalda struntar fullständigt i synpunkter från stort sett samtliga fastighetsägare. Vad gäller vår tomt ser ni den som avstyckningsbar vilket inte är självklart med tanke på sankmark och strandrätt. Eller ska vi tolka detta som ett löfte?! Men till vår förvåning/glädje ser vi i Tyrens sammanställningsbilaga 5:3 är fastigheten är undantagen gatukostnad. Som förtroendevalda borde ni lyssna på opinionen och inte belasta oss med sådana stora kostnader som rimligtvis skall ingå i kommunalskatten. En vädjan till er inför nya kommunala val är: Behåll detta natursköna område utan för stora ingrepp och lev upp till Växjö som den gröna staden. Bestrider detta förslag med dessa synpunkter och föregående synpunkter."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Dagvatten som hamnar på allmän gatumark ska tas omhand och ledas bort via kommunens ledningssystem. Privata fastigheter ska därmed ej påverkas av avrinning från allmänna gator.

Angående exploatering, bebyggelsekaraktär mm hänvisas till sammanfattande svar i inledningen av utlåtandet.

Synpunkter angående gatukostnader hänvisas i första hand till Gatukostnadsutredning. Detaljplanen ger möjlighet till avstyckning och byggrätt som inte finns idag.



Fastighetsägare Växjö 7:65

Citat:

"På sidan 12 under rubriken 'Fåglar' står att, det efter särskild utredning, inte har noterats ugglor i området. Vi som bor i området kan det dementera det. Det finns ugglor i området. Dessa hörs mest under natten av naturliga skäl eftersom de är nattdjur, men ibland har man turen att se ugglor (vuxna som ungar) vid ljusa nätter eller mot gatlysen.

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

Vi vill att de delar av S:11 och S:12 som kommunen inte löser in av markägarna för att göra om till allmän gatumark, kvarstår som idag, dvs som mark ägd av de fastigheter som har del i S:11 och S:12. Med samma rättigheter som idag för S:11 och S:12. S:14 anser vi skall kvarstå orörd som idag för att säkerställa tillgång till S:11 och S:12 för samtliga fastigheter som är delägare i dessa markområde. Om S:14 upphör kommer det att äventyra och försvåra tillgängligheten på S:11 och S:12 (framkomlighet med maskiner och dylikt). Därför yrkar vi på att S:14 förblir oförändrad och kvarstår som det är idag.

På fastigheten 7:53 har strandskyddet tagits bort runt ekonomibyggnaden. Det är en gammal tvättstuga som ligger alldeles intill Helgasjön. Det finns även markering på kartan som säger att det är ett bostadshus vilket det inte har varit eller använts som. Strandskyddet anser vi skall vara kvar där ekonomibyggnaden ligger. Det ligger även en fornlämning, L2019:2655 (ej utritad på kartan), som angränsar till ekonomibyggnaden vilket även är ett starkt argument att bevara och behålla strandskyddet där ekonomibyggnaden ligger. I detaljplanen omnämns på sidan 25 'Det kommer att behövas en ny opto-nod i området för att bygga ut fibernät'. Kan detta utvecklas för att beskriva de planer och visioner för området gällande möjlighet att ansluta fastigheter till fiber."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Efter granskningen justeras planförslaget i dess norra delar, genom att planområdet minskas ned till att ej innefatta strandzonen närmast vattnet. Nuvarande områdesbestämmelser fortsätter därmed att gälla i områdets strandnära lägen. Därmed bibehålls nuvarande markförutsättningar i strandzonen, vilket innebär att strandskyddet ligger kvar med prickmark ("byggnad får ej uppföras"). Servitut för väg som ersätts av kommunala anläggningar ska upphävas eller ändras genom fastighetsreglering. Den del av S:14 som ligger utmed smalspåret norra kant planläggs som N1 (friluftssändamål) och kvarstår därmed orörd som idag. Även stora delar av S:12 och S:11 planläggs som N1. Enligt uppgift från VEAB finns en opto-nod för fiber redan utbyggd till området. Den har kapacitet att försörja hela området. Vad gäller ugglor konstaterades i samband med inventeringen 2018 att, även om de inte påträffades vid själva inventeringstillfället, så kan ugglors revir sträcka sig in i Hagavik.

Fastighetsägare Lingonet 1

Godkänner inte förslaget

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras

Fastighetsägare Dalarör 4

Citat:

"Jag anser det mycket underligt att man i det området tillåter 4-6 våningsbyggnader ända upp mot smalspåret. Naturen i området är skön och höghus skulle förstöra den naturliga miljön i ett område som till stor del används för rekreation. Dessutom var detaljplanen i vårt område mycket styrd där området skulle bibehålla sin luftiga karaktär och känsla av sommarstugeområde. I Växjö råder brist på villatomter, låt Hagavik bli ett villaområde med stora tomter så tillfredsställer man både behovet av villatomter och behåller ett av Växjös finaste rekreationsområde. I stället för att bygga sexvånings kolosser som helt förtar naturen och lugnet i området."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Sedan 2009 finns ett antaget planprogram för hur Dalbostrand och Hagavik ska omvandlas. Dalbostrand och Hagavik ska enligt planprogrammet utvecklas med olika bebyggelsestrukturer. Aktuell detaljplan syftar till att fastställa planprogrammets utpekade intentioner och riktlinjer. Angående våningshöjder, exploatering, bebyggelsekaraktär mm hänvisas även till sammanfattande svar i inledningen av Utlåtandet.

Fastighetsägare Växjö 7:112

Citat:

"Som fastighetsägare till Växjö 7:112 har vi följande synpunkter: Att nuvarande förslag av upphörande av strandskydd inte görs konsekvent då uthus och bostadshus inte bedöms lika."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Efter granskningen justeras planförslaget i dess norra delar, genom att planområdet minskas ned till att ej innefatta strandzonen närmast vattnet. Därmed bibehålls nuvarande markförutsättningar i strandzonen, vilket innebär att strandskyddet ligger kvar så som idag. Rådande förhållanden kvarstår därmed och ingen fastighet får varken mer eller mindre strandskydd än vad gällande bestämmelser idag medger i områdets strandzon.

Fastighetsägare Växjö 7:23, 7:24, 7:35, 7:36

Godkänner med synpunkter.

Citat:

"Område markerat med B III på fastigheterna Växjö 7:23 och 7:24 saknar möjlighet att få kommunal gata då annan fastighet ligger emellan. Önskar att dessa fastigheter får möjlighet att nå kommunal gata."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Anslutning till ovannämnda delområde avses lösas genom exploateringsavtal. Detta har stämts av mellan kommunen och berörd fastighetsägare.

Kultur- och fritidsnämnden

Citat:

"Kultur- och fritidsnämnden tillstyrker planförslaget för Hagavik etapp 2.

Nämnden överlämnar följande synpunkter:

- Arealer markerad som NATUR har ökat något sedan samrådsskedet men andelen naturmark är relativt liten. Ett område PARK lek på 2000 m² har tillkommit centralt placerad vid smalspåret men alltför nära en pumpstation för spillvatten. Placeringar av lek och pumpstation bör ses över med hänsyn till rekommenderat skyddsavstånd. Stora delar av planlagd allmän natur- och parkmark inom planområdet ska även inrymma andra funktioner som dagvattenhantering och lek, natur med skydd (i form av bullerskyddsvallar) vilket begränsar tillgången till inbjudande lekmiljöer i naturen.

Ett NATUR område i planområdets södra del kan enligt planbeskrivningen inrymma lek- och rekreationsytor. Periferert läge i förhållande till bostäder och därtill en yta bullerstörd natur som enligt bullerutredningen inte är lämplig för bostäder. Enligt Naturvårdsverket (rapport 6887; Friluftsliv 2018) upplever 50 procent i landet buller vid vistelser i naturen. Något som negativt påverkar upplevelsevärden även i denna markerade lek- och rekreationsyta.

Utformningen av bullerskyddsvallar bör beaktas för att uppfylla en god ljudmiljö i områden markerade som NATUR.

- Grönstrukturprogrammets riktlinjer för gröna stråk bör värnas inom planområdet, men också ut ur Hagavik, för att enkelt nå större naturområden på Kronobergshalvön och österut mot Fylleryd. Gröna stråk knyter samman parker och naturområden och bildar ett grönt nätverk för förflyttning, aktivitet och naturupplevelse. Att möjliggöra en aktiv fritid i natur- och parkmark är betydelsefullt i all stadsutveckling. Planförslaget anslår kortfattat att 'tillgängligheten till närliggande naturområden kommer att vara god,' Smalspåret, där 41 km Växjö Runt passerar, är som planförslaget avser viktigt att rusta upp mellan Evedal till Sandsbro. Smalspåret är i första hand avsett som 'rekreationscykelväg' men är som ringled betydelsefull för såväl invånare som för naturturism för en utflykt via gröna och blå miljöer runt Växjö stad. Besöksräkningar utmed tre platser på Växjö Runt visar att mellan 70.000-30.000 årligen använder delar av stråket för promenad, ridning, löpning och cykling, Korsningspunkter på smalspåret genom Hagavik bör ha god säkerhet och gärna så få pollare och grindar som möjligt, Som på många GCvägar varierar hastigheten mellan gång-fart, <25 km/h med elcykel och >35km/h för träningscyklisten. Utformningen enligt planförslaget med sektion gata (4.5m) längs med smalspåret (3m) ser trafiksäkert ut. I samband med utbyggnaden kommer sannolikt betydligt fler använda smalspåret väster och österut.

- Ett gångstråk med sjökontakt från Annevik till Dalbostrands badplats är önskvärt och genomförbart, enligt planförslagets karta på sidan 19 där områden markeras i blått, där strandskyddets bestämmelser fortsätter att

gälla. Någon parkeringsplats för besökare till badplatser i området behöver planläggas. Allemansrättslig tillgång till strandlinjen bör så långt det går möjliggöras. Vid beslut om att upphäva strandskydd finns krav på att säkerställa en fri passage närmast strandkanten för att trygga allmänhetens tillgång och goda livsvillkor för växt- och djurlivet, I planen planläggs tre mindre ytor i strandnära läge som N-för friluftssändamål. Ytterligare tre mindre områden NATUR kan ge fri passage via grönstråk i nord-sydlig riktning för utblickar över Helgasjöns vatten. Positivt att marken kan användas och ge tillgång till sjökontakt som idag och fortsätta ägas privat enligt planförslaget."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Efter granskningen justeras planförslaget i dess norra delar, genom att planområdet minskas ned till att ej innefatta strandzonen närmast vattnet. Strandskydd och nuvarande Områdesbestämmelser fortsätter därmed att gälla i områdets strandnära lägen. Därmed bibehålls nuvarande markförutsättningar i strandzonen, vilket innebär att en stor andel orörda grönytor bibehålls längs med vattnet. Inom planområdet avses inga nya anlagda badplatser skapas. På några ställen finns "släpp" ned mot vattnet, men avsikten är att dessa ska förbli relativt orörda naturytor. Därmed avses ej heller allmänna parkeringsplatser för badplats anläggas.

Fastighetsägare Växjö 7:45

Godkänner utan synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras

Polismyndigheten, Växjö lokalpolisområde

Citat:

"Polismyndigheten har tagit del av handlingarna i ärendet och har inget att erinra. "

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras

Fastighetsägare Växjö 7:109

Citat:

"Vi godkänner förslaget i stort, men har följande synpunkter:

Vi anser det felaktigt och bestrider att det gamla uthuset vid strandkanten på fastighet 7:52 har omvandlats till bostadshus i den nya detaljplanen och därmed blivit undantagen från strandskydd. Detta är historiskt inget bostadshus och vi befarar att detta kommer att få negativa konsekvenser för angränsande samfällighet och allmänhetens tillträde till strand och vatten.

För att säkerställa strandskyddet och tillgänglighet anser vi att en gångstig bör upprättas längs med sjön mellan samfälligheterna S11 och S13 som går ner till sjön. Idealiskt vore om denna stig kunde fortsatt längs med strandkanten till Naturområde 7:44. "

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Efter granskningen justeras planförslaget i dess norra delar, genom att planområdet minskas ned till att ej innefatta strandzonen närmast vattnet. Nuvarande områdesbestämmelser fortsätter därmed att gälla i områdets strandnära lägen. Därmed bibehålls nuvarande markförutsättningar i strandzonen, vilket innebär att strandskyddet ligger kvar med prickmark ("byggnad får ej uppföras"). Rådande förhållanden kvarstår därmed och ingen fastighet får varken mer eller mindre strandskydd än vad gällande bestämmelser idag medger i områdets strandzon.

Fastighetsägare Växjö 7:98

Citat:

"Detaljplanen: Godkänner bara med undantag om att byggs mindre o stora villatomter!"

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras. Planförslagets karaktär och exploatering ligger dock i linje med det planprogram för Hagavik som antogs politiskt av kommunstyrelsen 2009.

Fastighetsägare Nyponet 1

Citat:

"Vi på Nyponet 1 är naturligtvis tacksamma för den extra naturmark som tillkommit mellan oss och det nya detaljplansområdet. Däremot så vidhåller vi våra invändningar mot den tunga byggnation som är föreslaget och vi står enade med vår granne på Rönnbäret 4 och deras skrivelse, se bilaga 2." "Vi, fastighetsägare Växjö Rönnbäret 4, vidhåller fortsatt likt den skrivelse vi gjort när detaljplanen skickades ut vid ett första tillfälle att denna alldeles för mycket strider mot vad som tidigare sagts skulle vara signifikativt och unikt med detta område. Att endast ca 50 meter ifrån gränsen mot den detaljplan som vi 'tillhör' göra så radikala förändringar som nu görs anser vi vara mycket beklagligt och helt i strid tidigare riktlinjer. I vår detaljplan står att läsa att husen endast får vara i trä, max 2 våningar (tidigare var det tom endast 1 våning vilket flertalet fastighetsägare fått anpassa sig till). Detta tas nu ingen som helst hänsyn till längre och man förändrar därmed hela områdets karaktär. Den nya detaljplanen som skickats ut på förslag bör alltså vara likvärdig och i linje med den vi står under. Att låta uppföra ett område likt Dalbostrand med villatomter och ev några radhus hade inte varit ngt som vi ponerat oss emot alls. Att ha 3 våningshus runt smalspåret och framförallt norr om (mot Helgasjön) strider mot allt vad gäller att bevara småskaligheten.

Nu strider man mot allt som tidigare varit så viktigt och som en mängd andra fastighetsägare fått förhålla sig till och anpassa sig efter. Det är beklagligt att man väljer att godkänna 3 våningshus i gränsen mot Dalbostrand (småskaligt men villatomter) på grund av vem som äger tomten (läs: Skanska). Detta enorma bygge som planeras sänker ju samtliga våra fastigheters värde med X miljoner kronor då de helt plötsligt inte längre ligger i den mysiga, skogsnära idyll som fallet tidigare varit. Att sedan förändra oh peta i naturen genom att förflytta växter som "valt" att växa just i den miljön och den natur som de gör och som dessutom tom är fridlysta och nu med ett godkännande fr Länstyrelsen skulle tillåtas att ev flytta på känns osmakligt. Att inte värna om den natur vi har för att suga ut den sista kronan - låta pengar styra i en värld som behöver göra mer än allt för att verka för miljön känns makabert och sorgligt. Att det skulle tillåtas uppföras 6 våningshus motsätter vi oss med det bestämdaste emot. Att fortsatt ta hänsyn till de miljöaspekter som vi tidigare påtalat i form av växtlighet som ju är fridlyst och inte bör flyttas på, ugglor som lever i våra marker och tom har flugit in i grannfastighetens fönster (står att läsa i tidigare skrivelse), fladdermusbeståndet vilket är mkt stort bla på vår fastighet Rönnbäret 4 samt i kringliggande skog. Med hänvisning till och nedan utdrag ur utredningen om fladdermusbeståndet tycket vi att det är av yttersta vikt att inte bebygga på det vis som ni föreslagit; "Hot och åtgärder Vid ingrepp i området är det viktigt att bevara de miljöer som är värdefulla för fladdermöss. I första hand rör de sig om platser med kolonier eller potentiella kolonier. Troligen finns kolonier av vattenfladdermus och dvärgfladdermus i fritidshusområdet på Wrangels udde. Fladdermuskolonier är skyddade enligt artskyddsförordningen. Även fladdermössens jaktmarker är viktiga att bevara. Här rör det sig främst om äldre lövträd, lövmiljöer (både öppna och slutna) och bryn, i synnerhet när dessa dessutom ligger nära stranden. De bästa miljöerna finns mellan cykelvägen och Helgasjön. Belysning är negativt för många fladdermöss och i synnerhet för brunlångöra och arterna i släktet myotis (mustasch- /tajgafladdermus, fransfladdermus, vattenfladdermus och dammfladdermus) som helt undviker belysta miljöer. Några av de idag rikaste områdena är bebyggda med fritidshus (t.ex. på Wrangels udde). Det är därför inte säkert att ny bebyggelse påverkar fladdermöss negativt, det beror både på vilka delar man väljer att bebygga och hur dessa områden utformas. Trädgårdar med fruktträd, buskar och häckar kan vara utmärkta miljöer för åtminstone de vanligare arterna och bättre än t.ex. Yngre tätvuxna granskogar. För att påverka fladdermössen så lite som möjligt kan man vidta vissa åtgärder och anpassningar. Exempel på sådana åtgärder kan vara följande: Spara gamla och ihåliga träd som möjliga koloniplatser. Spara även andra lövmiljöer, både glesa parkliknande och tätare snårskogar. • Spara eller skapa bryn och kantmiljöer. Undvik att belysa bra fladdermusmiljöer och var restriktiv med belysning även i övriga delar. Välj belysningsarmatur som skärmar av ljuset uppåt för att inte belysa mer än nödvändigt av t.ex. gång- och cykelvägar.



Skapa nya fladdermusmiljöer, genom att plantera lövträd i områden som berörs av bebyggelsen"

Vi vill att ytterligare utredning görs gällande ovan stående punkter.

Vi emotser även en ytterligare utredning kring varför det så plötsligt skall vara lämpligt att förändra områdets karaktär från småskaligt villaområde till att bygga 6 vånings komplex (något som ju knappt förekommer i vår stad). Vi kräver även en förklaring till varför man godkänner 3 våningshus mot Dalbodstrandsgränsen och smalspåret och inte gör denna övergång på ett mjukt och varligt sätt. Växjö kommun som ska anses vara "Växjö Europas grönaste stad" ... det rimmar dåligt att låta pengar tala så som de får göra i detta fallet mot att behålla ett naturområde, gångstråk historiska minnesplatser som gamla smalspåret intakta och den vackra, mkt gamla skogen även den intakt och med så lite åverkan som möjligt. Att istället göra det till naturområde tror vi skulle gynna Växjö som grön stad då flertalet Växjöbor njuter av just smalspåret som cykel och motionsspår tack vare att det är grönt runtomkring och att skogen frambringa det lugn man söker. Värna om de vackra platser som finns kvar. Att göra området till naturmark vore lämpligt och när det enligt utredningen finns områden som klassas som en 9a på skalan så är det ju självklart och det är överlag höga naturvärden som omskrivs i utredningen; Se utdrag nedan;

"Delområde 1 Beskrivning: Fuktig till våt alsumpskog med värdefull flora, rikligt med död ved och många hålhäckande fåglar. Naturvärde: 9 Datum: 20070523, 20070801 Biotop: Alsumpskog Dominerande trädslag: Al Övriga trädslag: Rönn, björk, gran, asp, bok och hägg. Maximal omkrets på träd: 200 cm (al) Död ved: Högstubbar av björk och al (rikligt). Buskskikt: Olvon, brakved och berberis. Dominerande arter i fältvegetation: Kärrviol, topplösa och rankstarr. Övriga arter i fältvegetationen: Ormbär, harsyra, vitsippa, älgört, majbräken, bäckbräsma, skogsstjärna, ekorrhör, gråstarr, humleblomster, revsmörblomma, vårfryle, blåsuga, hultbräken, bladrot, blåbär, kruståtel, ekbräken, örnbräken, kabbeleka, sjöfräken, kråklöver, kärrtistel, ängsbräsma, liljekonvalj, ältranunkel, pillerstarr, knapptåg, mannagräs, stjärnstarr, strätta, hönsbär och ängsfryle. Mot stranden finns missne (rikligt), blåsstarr, vattenklöver, vattenmåra, gul svärdsilja, ängsvädd, kärrsilja och strandklo. Arter i mosskiktet: skuggstjärnmossa, palmmossa, thujamossa, fyrtandsmossa och spärrvitmossa, Svampar: Borstticka på rönn, fnöskticka på björk och gullnavling. Insekter: Allavmätare, bredhalsad varvsfluga, Denticollis linearis (knäppare). Fåglar: Mycket rikt fågelliv. Gröngöling, större hackspett, nötväcka och stare häckar. Även trädgårdssångare, svartvit flugsnappare, gärdsmyg, talgoxe, nötskrika, koltrast, trädkrypare, rödhake och blåmes noterades vid besöken. Rödlistade arter: Skogsstyrelsens signalarter: Gammelgranslav" Vi emotsätter oss flytten och den ansökt dispensen om förflyttning av Knärot. Se text nedan. 4.1 BESKRIVNING AV ARTFÖREKOMSTEN Ett utdrag ur Artportalen för kända förekomster av knärot inom planlagt område gjordes 26 november 2018. Perioden avgränsades till de senaste 25 åren, det vill säga år 1993-2018. Resultatet visas i Figur

6. Alla fynd av knärot som finns inom området, vilket är ca 160 plantor (eg.bladrosetter), rapporterades till Artportalen i juni 2018 efter en detaljerad inventering av Tobias Ivarsson (enskild firma) på uppdrag av kommunen. Området besöktes även av biologer från WSP i november 2018. Vid detta tillfälle återfanns ungefär lika många plantor vilket bekräftar att det inom området finns en relativt stor förekomst. Samtliga rapporterade plantor växer inom området för planerad bebyggelse, med undantag av punkten längst österut. På denna punkt har 21 plantor av totalt ca 160 rapporterats. Alla övriga förekomster ligger inom planerad bebyggelse. Växjö kommun vill alltså flytta Knäroten enbart för att området ska kunna bebyggas vilket vi anser vara att skända naturen och inte låta den vara ifred och något som inte rimmar alls med det påstådda miljötänk som uttalas. Beslut om flytt är ännu i skrivande stund inte taget och vi kommer att låta överklaga ett besked om att det beviljas om flytt. Det är högst olämpligt att skicka ut detta förslag om detaljplan innan beslut om flytt av Knärot ens återkommit. När beslut inkommer och om det skulle godkännas kommer vi att överklaga det och inte förrän besked om överklagan inkommit borde ett förslag likt detta komma ut. Att man går händelserna i förväg tyder ju på att det inte ens skulle vara någon mening att lämna in ansökan om förflyttning av växten till Länsstyrelsen ... Märkligt och inte ett korrekt agerande anser vi. Vi vill att ovan tas i beaktande ytterligare. Vi vill att ytterligare utredning görs gällande fågelbeståndet då ugglor påträffats även efter tidpunkten för utförandet av gjord utredning."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Planförslagets karaktär och exploatering ligger i linje med det planprogram för Hagavik som antogs politiskt av kommunstyrelsen 2009. Planprogrammet anger utgångspunkter för efterföljande detaljplaner med olika karaktärsområden för bl.a. Dalbostrand, Hagavik och asfaltsupplaget söder om Björnvägen. Angående våningshöjder, exploatering, bebyggelsekaraktär mm hänvisas även till sammanfattande svar i inledningen av utlåtandet. Efter granskningen justeras planförslaget i dess norra delar, genom att planområdet minskas ned till att ej innefatta strandzonen närmast vattnet. Därmed bibehålls nuvarande markförutsättningar i strandzonen, vilket gynnar växter och djur som trivs i strandzoner så som exempelvis vissa fåglar och fladdermöss. Utredningar av bl.a. fågelbeståndet har genomförts. Vad gäller ugglor konstaterades i samband med inventeringen 2018 att, även om de inte påträffades vid själva inventeringstillfället, så kan ugglors revir sträcka sig in i Hagavik. Ytterligare utredningar bedöms ej nödvändigt.

Fastighetsägare Växjö 7:95

Citat:

"Jag godkänner inte detaljplanen och inte heller gatukostnadsutredningen.



Den bör kommunen stå för. Jag skrev i förra granskningen 2017-11-27 att vi ville veta vad VA kostnaden kommer att landa på, men det uteblev även denna gång. Varför förstår jag inte? Brukar vara en stor summa.

Vid byggnation så bör man enbart bygga 1½ plans villor på max 150 m² på med stora luftiga tomter både söder och norr om smalspåret. 4-6 våningshus bör man bygga på Växjö 7:10 etapp 3 där inga fastigheter är etablerade idag. Växjö 7:25 bör i största möjliga mån användas till utbyggnad av omsorgen och dess verksamhet Växjö 7:26 Annevik. Inte villor som man föreslagit. Har man denna fantastiska och unika plats så bör den utökas så att fler får tillgång till denna precis som den dagliga verksamheten idag. förslagsvis genom gruppboende och äldreomsorg. Kommunen har fortfarande inte yttrat sig i frågan om de servitut som är knutna till fastigheterna Växjö 7:95, 7:97, 9:98, 7:99, 7:100, 7:101, 7:102, 7:105 samt 7:108 som avstyckades från Växjö 7:27 med början våren 1997 till bad och båtplats samt brunn för vattenuttag? Upphävande av strandskydd. Enligt er karta med blå och rödstreckade områden sidan 19 så krockar de med servituten för bad och båtplats för 9 fastigheter enligt ovan Ang utredning om växter och djur. Jag tycker man tar alldeles för lätt på dessa problem ex: Knärot {Goodyera repens} som finns i vårt område är både rödlistad och fridlyst, det står i Artskyddsförordningen 8§: Det är förbjudet att plocka, gräva upp eller på annat sätt ta bort eller skada exemplar av växten : Ta bort eller skada frön eller andra delar. Ex: ugglor är väldigt närvarande i perioder. Jag med flera har både hört och sett ugglor i vår närhet. Vi har haft dem på besök i vår trädgård vid flera tillfällen, så er inventering stämmer inte. Har även ofta besök av fladdermöss i perioder. Fåglar ni missat : kungsörn har observerats i helgasjön. Än en gång, är det inte på tiden att kommunen tar lärdom av alla misstag där man rivit och skövlat i profitens tecken genom åren. låt fina gamla områden bevaras så skonsamt som möjligt, även dessa områden måste kunna ha sin givna plats i ett expansivt Växjö."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Taxan för VA-anslutning beräknas utifrån tomtyta och justeras varje år, därför kan ingen exakt summa anges i detta skede. Men intresserade fastighetsägare kan kontakta kommunens VA-avdelning för att få uppgift om aktuell VA-kostnad för sin specifika fastighet. Efter granskningen justeras planförslaget i dess norra delar, genom att planområdet minskas ned till att ej innefatta strandzonen närmast vattnet. Därmed bibehålls nuvarande markförutsättningar i strandzonen, vilket gynnar växter och djur som trivs i strandzoner. Efter att planområdet justerats hamnar ovannämnda servitut för bad- och båtplats mm utanför planområdet, och hanteras därmed ej i detaljplanen. Detaljplanen möjliggör, men kräver ej, att Växjö 7:25 används för gruppboende eller dylikt. Vad gäller ugglor konstaterades i samband med inventeringen 2018 att, även om de inte påträffades vid själva inventeringstillfället, så kan ugglors revir sträcka sig in i Hagavik. Angående våningshöjder, exploatering, bebyggelsekaraktär mm hänvisas till sammanfattande svar i inledningen av utlåtandet.

Fastighetsägare Växjö 7:60

Citat: "Hänvisar till tidigare skrivelse."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Efter granskningen justeras planförslaget i dess norra delar, genom att planområdet minskas ned till att ej innefatta strandzonen närmast vattnet. Nuvarande Områdesbestämmelser fortsätter därmed att gälla i områdets strandnära lägen. Därmed bibehålls nuvarande markförutsättningar i strandzonen. I övrigt hänvisas till stadsbyggnadskontorets svar på tidigare skrivelse i samrådsredogörelsen, daterad 2019-06-17.

Fastighetsägare Växjö 7:56

Citat:

"Strandskydd

Vi kräver att strandskyddet ligger kvar i den omfattning som gäller idag. Att släppa delar som idag är skyddade kommer att få förödande konsekvenser för både djurliv och för allmänhetens möjlighet att röra sig längs stranden. Många av de fastigheter som berörs kommer gissningsvis att på sikt exploateras kraftfullt, vilket tex. Emot säger det kommunen skriver på s. 13 om fåglar- "Detaljplanen avser inte bygga nya bostäder i strandzonerna". Hur kan man hindra det utan ett strandskydd? I förslaget till detaljplan föreslås att strandskyddet upphävs på många platser längs stranden. Enligt miljöbalken anges att särskilda skäl måste åberopas vid prövning av upphävande av strandskyddet. Tittar man på de 6 fall som finns nämnda i lagtexten så är det bara ett alternativ som beskriver förhållandena i detta fallet, nämligen: "det område som upphävandet avser redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften". Det betyder rimligtvis att på dessa platserna har fastighetsägarna tagit sig friheter som lagen förbjuder. Dvs. Sedan strandskyddet prövades senast, 1996 då områdesbestämmelserna skapades, har lagvidriga förändringar skett på dessa fastigheterna. Förändringar som kommunen har tillsyn över och är skyldiga att hantera. Då tycker vi att det är mer rimligt att dokumentera och ålägga fastighetsägarna att återställa det som tagits i anspråk istället för att utan konsekvenstänk föreslår att man upphäver strandskyddet. Vilka signaler skickar det till invånarna? Jo, genom att begå miljöbrott och ta strandskyddad mark i anspråk så blir man inte bestraffad, man premieras istället och får strandskyddet upphävt. Lagen är till för att skydda strand nära mark från exploatering.

Strandskydd/uthus mm. fastighet 7:53



Vi ser på kartan att kommunen vill upphäva strandskyddet kring uthuset på fastigheten (pil). Dessutom ser det ut som man gett området en byggrätt på max två våningar och enligt kartan klassat byggnaden som ett "bostadshus". Hur är detta möjligt? Denna byggnad har aldrig någonsin varit en bostad, den byggdes som tvättstuga, tidigast 1905-1910, och tillhörde bostadshuset på 7:52 (stadsägorna 867,868,870). Byggnaden har varken vatten eller avlopp. Vår fastighet har gått i släkten sedan 1957 och alla kan intyga detta tillsammans med flertalet grannar. Fastighetsägarna hävdar i en skrivelse till kommunen att byggnaden uppfördes 1850 och alltid använts som ett bostadshus, vilket är en ren lögn (Dnr: 2018BN0513).



På den gamla kartan från gällande områdesbestämmelser ser man att byggnaden inte är "kryssad" och är där klassad som uthus/ekonomibyggnad. Sedan dess har det inte skett någon väsentligt förändring av byggnaden varken inomhus eller utomhus, tills för ca 6 månader sedan. Under det senaste halvåret har fastighetsägarna inrett och fräschat upp utsidan och tillsammans med andra åtgärder försökt att få stugan att se bebodd ut. Det finns inget och har aldrig funnits något bygglov för att ändra byggnadens ändamål från uthus till bostad. Vi ser synnerligen allvarligt på detta och kräver att kommunen bortser från fastighetsägarnas lögn och låter strandskyddet ligga kvar och rättar till den felaktiga klassningen av byggnaden. Skulle liggande förslag vinna laga kraft kommer denna ytan att exploateras och får stora konsekvenser för strandskyddet runt om. Hänsyn måste också tas till fornlämning L2019:2655. Enligt lantmäteriet råder, sedan

gatukostnadsutredningen startade, ett förbud att stycka av eller reglera fastigheter i området. Trots detta har det under våren 2019 gjorts en fastighetsreglering, där man flyttat 119m² från 7:112 till 7:53. Varför fick man göra detta, och hur kunde man tillåta att en fastighet blev ännu mindre, 848 m²? Man har satt ett minimum på 1200 m² och dessutom förbjudit reglering, men ändå händer detta. Denna förändring påverkar gatukostnadskalkylen. 7:53 hamnar i fördelningsgrund 1c.

Fåglar

Kommunen skriver att vid inventering av ugglor så kunde inga observationer göras. Vi vill påtala att vi både ser och hör framförallt kattugglor. Honor med ungar är inget ovanligt.

Planerad gata mellan 7:56 och 7:57

Här har kommunen planerat för en 5.4 m bred gata, visserligen en smalare sektion än i förra förslaget, men här får omöjligt plats något bredare än 4.5 m, och det finns verkligen inte behov av något större.

Trafik

Som vi påtalat tidigare anser vi att det är ett krav att bygga om tunneln under 23:an, vägen mellan Lenhovdavägen och Hagaviksvägen, för att överhuvudtaget påbörja en exploatering av området. Framför allt handlar det om att separera gående/cykeltrafik från fordonstrafiken längs vägen och i tunneln. Idag är tunneln för smal och saknar gång och cykelbana. Dessutom är sikten delvis skydd då vägen svänger.

Fornlämning

Det har upptäckts en fornlämning, L2019:2655 Blästbrukslämning, i området vilket borde föranleda en vidare undersökning för att se om det finns mer lämningar längs stranden.

Samfällighet S:14

Vi anser att S:14 skall vara kvar för att säkerställa att alla delägare i S:11 och S:12 kan nå samfälligheterna på ett tillfredsställande sätt.

Flytt av dagvattendike från 7:38

Kommunen skriver på s. 17 att : "Med anledning av den planerade detaljplanen och byggnationen i området behöver diket dras om till att gå på kommunal mark". Vi anser inte att det är en nödvändighet att göra denna förändring, tvärt om ser vi detta som ett brott mot kommunallagen, otillåtet gynnande av enskild. Genom att plocka bort diket och samtidigt se till att strandskyddet försvinner på fastigheten mångdubblas värdet på fastigheten, samtidigt som den blir möjlig att exploatera i stor skala. Här måste kommunen redovisa exakt hur ev. avtal ser ut. Har länsstyrelsen godkänt denna vattenverksamhet? Att flytta ett dike innebär ett stort ingrepp i naturen."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Efter granskningen justeras planförslaget i dess norra delar, genom att planområdet minskas ned till att ej innefatta strandzonen närmast vattnet. Nuvarande områdesbestämmelser fortsätter därmed att gälla i områdets strandnära lägen. Därmed bibehålls nuvarande markförutsättningar i strandzonen, vilket innebär att strandskyddet ligger kvar med prickmark ("byggnad får ej uppföras"). Strandområdet, däribland omnämnd fornlämning, hamnar efter ovanstående justering utanför planområdet. Ytterligare utredningar av fornlämningar längs stranden bedöms ej nödvändigt. Den del av S:14 som ligger utmed smalspåret norra kant planläggs som N1 (friluftssändamål) och kvarstår därmed orörd som idag. Även stora delar av S:12 och S:11 planläggs som N1. I yttrandet framförs att ugglor noterats. Det konstaterades i samband med fågelinventeringen 2018 att, även om ugglor inte påträffades vid själva inventeringstillfället, så kan ugglors revir sträcka sig in i Hagavik. Området som planläggs som GATA mellan Växjö 7:56 och 7:57 följer fastighetsgränserna och är ca 7 meter brett. Enligt uppgift från tekniska förvaltningen avses 5,4 meter vara körbana. Övrig mark kan behövas för grundkonstruktion, ev dike m.m. Men detaljplanen styr endast användningen, inte gatans detaljutformning. Tunneln under väg 23 ligger utanför planområdet, och hanteras därmed ej i detaljplanen. Flytt av dagvattendiket bedöms ej påverka strandskyddet för Växjö 7:38. Kommunen delar ej uppfattningen om att flytt av diket är ett brott. Dagvattendiken som är till för allmänheten ska i första hand ligga på kommunal mark. Det aktuella dagvattendiket är recipient för dagvattnet för Norremarks industriområde samt för planerade framtida bostadsområden i Hagavik. Därför är det viktigt att diket ligger på kommunal mark så att kommunen därmed har full rådighet över diket.

Fastighetsägare Växjö 7:49

Citat:

"Som ägare till fastigheten Växjö 7:49 anser vi att vägen norrut mellan smalspåret och Växjö 7:48 ej behöver vara bredare än 4,2 m. Samtidigt förutsätter vi att hänsyn tas till vår ca 125 år gamla granhäck ej får några skador vid anläggningen av vägen, dvs. lägg vägen mitt emellan Växjö 7:49 och 7:45, 7:46. Granens rotsystem är enligt expertis ytligt och känsligt mot förändringar. Det räcker med de skador som granbarkborren eventuellt kan ge."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Gatubredderna i plankartan är fastlagda utifrån kommunens krav på infrastruktur gällande både trafik och vatten/avlopp. Exakt placering och utformning av gatorna regleras dock ej i detaljplanen. Inom aktuellt område bedöms det finnas utrymme för viss anpassning av gatans läge utifrån befintliga förhållanden.

Fastighetsägare Växjö 7:50

Citat:

"Vi godkänner förslaget med följande synpunkter och önskemål om ändringar. Vi äger fastighet Växjö 7:50 som gränsar till "gråmarkerat" område märkt "GATA" Här kommer det att vara väg till fastighet 7:48 samt anläggas vändplats för fordon. Vi har tidigare fått muntligt löfte om att det inte ska vara några parkeringsplatser här. Naturområdet är tänkt för boende inom Hagavik o därmed behövs inga parkeringsplatser. Vi har fått höra att det ev ska bli en stor grusplan här. Detta är vi emot då det sannolikt kommer att bli spontanparkering där i så fall. Rimligt med "Parkering förbjuden" så att vändplatsen ej blockeras. Enligt "Bilaga Hagavik etapp 2, "Förändringskarta 11" så överförs den del av vägen som vi äger utmed fastighet 7:49 till kommunens gatufastighet. Detta är ok liksom att ett mindre triangelformat område strax norr om denna remsa överförs till kommunens gatufastighet. (Område "A.") En stark önskan o en stor fördel för oss vore om dessa våra delar av vår tomt kan "bytas" mot motsvarande yta längs vår östliga gräns mot kommunens mark längre norrut. Det handlar om några meter men skulle innebära att vi lättare kan stycka av en tomt här. Avståndet till vårt befintliga bostadshus skulle därmed bli dom meterna längre vilket betyder mycket för att kunna planera för ett bostadshus till här. (Det är ju oxå 4,5 meters avstånd till tomtgräns att förhålla sig till vid byggnation) Vi har inget emot att infart till vår tomt sker strax söder om befintligt garage som ligger i vår östliga tomtgräns (detta är alltså en ändring jämfört med föregående bilaga och i enlighet mer erat förslag-vi ser nu att det finns plats för denna infart samt att det underlättar infart till ev ny fastighet längre västerut på tomten som då sker utmed fastighet 7:49 's norra gräns) I övrigt vill vi bara nämna att det är synd att vår lilla charmiga väg rätas ut. Detta ökar risken för högre hastigheter samt minskar charmen med mjuka linjer och gammal kulturbygd. Ta gärna kontakt med oss om ni undrar över något angående planeringen som rör vår tomt o närområdet."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Den omnämnda gatan ut mot Växjö 7:50 kommer att genomgå viss ombyggnad. Men gatan är inte tänkt att omvandlas med anlagda grusytor för parkering av bilar. Eventuellt kan det bli aktuellt att skapa en grusremsa för att kunna hantera dagvatten effektivt. Men i övrigt är tanken att hålla marken jämte gatan grön. Detaljer kring utformningen regleras dock inte i detaljplan. Frågan om att byta mark invid norra delen av fastighetens östra gräns har stämts av. Kommunen är dock ej villig att genomföra sådan markaffär och lantmäteriförättning. Fastigheten bedöms kunna delas även med nuvarande utformning. Detaljplanens bestämmelser om placering av byggnader inom aktuell fastighet är enligt följande:

- bostadshus: minst 4 meter från gata/fastighetsgräns
- komplementbyggnad/garage: minst 4 meter från gata, minst 1 meter från övriga fastighetsgränser

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Citat:

"Kommunstyrelsens arbetsutskotts beslut

Arbetsutskottet har inga synpunkter på granskningsförslaget till detaljplan för Växjö 6:50 (Hagavik Etapp 2), Norremark, Växjö kommun."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras.

Växjö Energi AB

Citat:

"Elnät

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."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras.

Ovanstående kartutsnitt som bifogats yttrandet är inaktuellt. I nuvarande planförslag finns ett E-område inlagt i plankartan precis intill markeringen för önskad placering av transformatorstation. Transformatorstation är även möjlig att placera inom allmän plats "NATUR", eftersom "NATUR" även tillåter anläggningar för teknisk försörjning. Enligt nya uppgifter finns numera en opto-nod byggd. Den sitter placerad vid infarten till Dalbostrand och har kapacitet för att kunna försörja hela området.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Citat:

"Beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har under förutsättning att nedanstående beaktas inga synpunkter på den föreslagna detaljplanen. Den första punkten kvarstår från yttrandet i samrådsskedet.

- Ytterligare mark inom strandskyddszonen bör avsättas som parkmark för att tillse fri passage för människor, djur och växtliv.
- Planbestämmelser och planbeskrivningen bör kompletteras avseende omgivningsbuller för det område som numera även utpekats för skola förutom bostäder samt för naturområdet som utpekats för lek och som ligger öster om skolområdet Båda områdena är belägna i närheten av Björnvägen och Hagaviksvägen samt industriområdet söder om planområdet. Riktlinjer finns i Naturvårdsverkets vägledning om riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik (september 2017), Boverkets vägledning (Rapport 2015:21) om riktvärden som bör gälla vid planläggning och bygglovsprövning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri- och annat verksamhetsbuller samt Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor liknande verksamhet och i vägledningen "Gör plats för barn och unga!", Den ekvivalentnivå som eftersträvas utomhus är 50 dBA för den tid skolverksamheten pågår. För det naturområde som utpekats för lek bör ljudnivån 45-50 dBA (ljudklass E) eftersträvas med hänvisning till Naturvårdsverkets publikation om ljudkvalitet i natur- och kulturmiljöer (rapport 5709, maj 2011).
- Det är bra att planbeskrivningen tar upp att banvallen för smalspåret kan innehålla föroreningar. Det bör dock tilläggas att eventuell förorening kan ha spridit sig från själva banvallen, varpå detta bör beaktas vid fortsatt planering av bostadsområden, pumpstationer och dagvattenanläggningar intill smalspåret."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Efter granskningen justeras planförslaget i dess norra delar, genom att planområdet minskas ned till att ej innefatta strandzonen närmast vattnet. Nuvarande områdesbestämmelser fortsätter därmed att gälla i områdets strandnära lägen. Därmed bibehålls nuvarande markförutsättningar i strandzonen, vilket innebär att strandskyddet ligger kvar. Genomförda bullerberäkningar avseende verksamheter och trafik visar att med rätt placering av byggnad så är det möjligt att uppfylla riktlinjer för omgivningsbuller på skolgård (50 dBA). Genomförd trafikbullerberäkning visar att halva naturområdet i söder uppfyller bullerriktlinjerna för lekytor avseende trafikbuller (45-50 dBA).



Genomförd verksamhetsbullerberäkning visar att ca 1000 m² i naturområdets nordvästra del uppfyller bullerriktlinjerna avseende verksamhetsbuller (45-50 dBA). Beräkningarna är gjorda utan några bullerreducerande åtgärder. I plankartan förtydligas att kompletterande bullerberäkningar kan krävas för att säkerställa godtagbara värden vid skol- och lekmiljöer. Även i planbeskrivningen förtydligas ovanstående resonemang. Plankartan kompletteras med upplysning om att mark intill banvallen kan vara förorenad.

Fastighetsägare Växjö 7:33

Citat:

"Med tanke på de höga avgifter för detaljplanen som tillkommer för varje enskild fritidshusägare är det inget förslag som vi kan godkänna, då det inkräktar för mycket på varje enskild fritidshusägares privata mark.

Varför ska vi alla betala för grannar som ingen av oss vill ha?

Vi åker ju till landet på semestern för att komma bort från stan och komma bort från folk. Det är uppenbart att detta inte är hållbart i längden att bygga permanentbostäder mitt i ett unikt gammalt fritidshusområde."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras.

Planförslaget ligger i linje med uppdraget om omvandling av Hagavik i enlighet med fastslaget planprogram för området (beslutat av kommunstyrelsen 2009).

Fastighetsägare Växjö 7:113

Godkänner utan synpunkter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras.

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Citat:

"Övergripande

Länsstyrelsen har 2018-01-26 lämnat samrådsyttrande i ärendet.

Länsstyrelsen har dessförinnan redan 2008-06-11 lämnat yttrande till det planprogram som togs fram för hela Hagaviksområdet, antagit av kommunstyrelsen 2009-08-11. Detaljplanen för Växjö 7:8 m.fl. Dalbostrand, etapp 1 inom programområdet, vann laga kraft 2012-06-25.

Områdesbestämmelser för Hagaviksområdet ändrades år 2014 i avvaktan på Detaljplaneläggning. Stora delar av planområdet är idag obebyggt eller innehåller en gles bebyggelse. I enlighet med tidigare synpunkter för området Hagavik är det den föreslagna bebyggelsens påverkan på områdets natur- och kulturvärden som är särskilt angeläget att beakta. Nytt sedan detaljplanens

samråd är att bestånd av orkidén knärot har hittats inom området. Detta kan få stora konsekvenser för genomförandet.

Länsstyrelsen konstaterar samtidigt att det är stor brist på bostäder inom Växjö tätort och att bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är ett allmänt intresse enligt PBL 2 kap punkt 5. Ny bebyggelse i Hagavik är redovisad i kommunens gällande översiktsplan samt gällande bostadsförsörjningsprogram. Detaljplanen berör flera frågor som enligt 10 kapitlet 11 § plan- och bygglagen (PBL) är överprövningsgrundande. Det handlar om närheten till riksintresset för väg 23, miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten, strandskyddet samt hantering av buller, farligt gods och översvämning. Parallellt med detaljplanens granskning har också det tidigare förslaget till gatukostnadsutredningen ändrats och remitterats.

Detaljplanens tydlighet och läsbarhet

Hagaviksområdet är ett av de större pågående stadsutvecklingsområdena för nya bostäder inom Växjö tätort.

Förutom att omvandla det nuvarande friluftsområdet till ett permanentboende och att bygga en ny tätare och högre bebyggelsestruktur är syftet med detaljplanen att kunna inrymma Hagavik i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Det större planområdet berör, och kommer att få både positiva och negativa konsekvenser, för de som nu är boende i området. Av samrådsredogörelsen framgår att ett stort antal fastighetsägare har lämnat synpunkter till samrådshandlingen. Länsstyrelsen vill särskilt poängtera vikten av att planförslagets huvuddokument och dess bilagda handlingar är tydligt redovisade. Samtliga berörda ska lätt kunna utläsa kommunens intentioner samt följa de avvägningar som hittills gjorts inom planprocessen, från planprogrammet 2008 fram till att detaljplanen antas.

Kommunen uppger i samrådsredogörelsen att plankartan under samrådet funnits i A1-format och att layout och kartstorlekar setts över till granskningen för att skapa ännu bättre läsbarhet. Dessutom har illustrationskartor, gatusektionstyper mm uppdaterats. Länsstyrelsen är positiv till detta och anser överlag att detaljplanen är väl presenterad. Dock skulle en större illustration eller fotomontage över hur den nya bebyggelsen kan införlivas i den befintliga miljön underlätta ytterligare. Det behövs också tydligare uppgifter om hur många tillkommande bostäder ett färdigt planförslag kan medge totalt.

Bebyggelsens och övrig kvartersmark reglering

Planförslagets huvudsakliga användning av kvartersmarken är i enlighet med samrådshandlingen reglerad för bostäder. En del ändringar har dock gjorts till granskningen.

Planbestämmelsen B på plankartan medger förutom Bostäder även Mindre,

områdesanknutna verksamheter och service får komplettera bostadsändamålet. Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea i procent av fastighetens markarea är reglerad till 20 %, 25 % respektive 40 %. För de norra kvarteren har den tillåtna ytan för byggrätt minskats från 25 % i samrådet till nu högst 20 %. Länsstyrelsen konstaterar att det är samma yta för byggrätt som gäller för detaljplanen Växjö 7:8 m.fl. Dalbostrand, väster om planområdet.

I den sydvästra delen söder om smalspåret, har användning B utökats med användning D Vårdverksamhet. För ett mindre kvarter i söder som i samrådet reglerades B Bostäder har användning S Skolverksamhet tillkommit. I plankartans södra del i anslutning till naturmark och Hagaviksvägen regleras också ett ytterligare område för användning E Teknisk anläggning. Inom området Annevik i nordväst, befintlig anläggning med daglig verksamhet, regleras för användning O Tillfällig vistelse, konferenslokal tillsammans med B1 Bostäder och gruppbofästheter. Mindre områdesanknutna verksamheter och service får komplettera bostadsändamålet. Direkt söder om Annevik finns, med en naturmark emellan, också ett mindre område som försetts med bestämmelsen B1. För kvartersmarken har dessutom användning N₁ tillkommit: Friluftsansamling, ej camping. Naturområde som innefattar anläggningar som kan kopplas till friluftsansamling och båtverksamhet. I samrådet var dessa två privatägda grönytor i planområdets östra del reglerad som allmän platsmark Natur.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande om att eventuell nivåutjämnning på nya tomter ska hanteras på kvartersmark och inte inom allmän platsmark. Tidigare bestämmelse i samrådet om att bostadshus ska placering minst 8 m från gata har justerats till minst 4 meter från gata och fastighetsgräns.

Allmän platsmark, natur samt gröstruktur

På plankartan har användning allmän platsmark Natur till viss del utökats i jämförelse med samrådsförslaget. Det rör sig om ett område i den västra delen söder om smalspåret och ett område söder om Annevik. Centralt i området, alldeles norr om smalspåret, har även ett mindre parkområde med egenskapsbestämmelsen lek tillkommit där bostäder tidigare föreslogs. Länsstyrelsen är positiv till att andel naturmark setts över och att spridningskorridorer och anslutningar till omgivande grönområde och rekreationsstråk har förtydligats. Smalspåret planläggs som allmän platsmark Gång/Cykel Cykelväg, Gångväg. I områdets naturmark är gångstigar illustrerade på plankartan. Det har också tydliggjorts genom prickmarkering att bostäder inte är tillåtna i direkt anslutning till den genomgående gång/cykelvägen samt intill Naturmarken.

Kompletterande inventering av växter och djur

Efter samrådet har kommunen låtit utföra kompletterande inventeringar av växter och djur. Nya underlag har därmed tillkommit till de tidigare presenterade inventeringarna i samrådet. Länsstyrelsen konstaterar att det i

planbeskrivningen finns en utökad information utifrån dessa inventeringar samt uppgifter om hur den föreslagna bebyggelsen kan anpassas till fåglar, fladdermöss och naturvärden inom området. Det redovisas översiktligt var alléer förekommer och upplyses om att alléformationer är biotopskyddade. Invid smalspåret samt i sumpskogsområdena är förekomsten av olika växter och mossor störst. Länsstyrelsen anser att det skulle underlätta läsförståelsen av detaljplanen om de äldre naturinventeringarna från 2007 och 2012 uppdaterades utifrån de nya fynden/underlagen. I den sydvästra delen av planområdet har efter samrådet, och inom arbetet med granskningen, påträffats fynd av orkidén knärot. Inventeringen utfördes i juni 2018. I den aktuella delen planeras för en tätare och högre bebyggelse upp till sex våningar. Användning Vård, samt användning Skola i anslutning till bostäderna, medges också här. Fynd av knärot har dessutom påträffats inom det intilliggande området för Natur med egenskapsbestämmelse lek. Växten knärot är fridlyst och skyddad enligt artskyddsförordningen. Kommunen har 2019-04-06 lämnat in en dispensansökan till Länsstyrelsen om att flytta de 160 plantorna till dels Fylleryds naturreservat, dels det utpekade naturområdet i planens västra del. Dispensärendet har ännu inte beslutats. Länsstyrelsen erinrar om att tillkomst av bostäder, gatumark, nedgrävning av dagvatten- och spillvattenledningar, eller markarbeten över huvud taget, inte är tillåtet inom det aktuella området så länge knärotsplantorna finns kvar. Detta gäller även om detaljplanen vunnit laga kraft. Länsstyrelsen vill här vara tydlig med att kommunen ska invänta Länsstyrelsens beslut i dispensärendet innan nästa planskede, dvs. Antagandet.

Allmän platsmark- gatustruktur och trafik

Efter samrådet och den tidigare gatukostnadsutredningen har gatustrukturen och gatubredderna setts över. Vissa gator har tagits bort, vissa har tillkommit eller flyttats. Kommunen anger att utgångspunkten är att alla befintliga bostadsfastigheter ska nås med allmän gata. Det tydliggörs också i planhandlingarna att de redovisade principerna för gatusektioner i första hand illustrerar hur kommunens tekniska förvaltning avser att projektera gatorna. Antalet parallella gator samt gatupassager över smalspåret har minskats ned.

Kulturhistoriska värden och god bebyggd miljö

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen inte låtit utföra en mer detaljerad kulturhistorisk värdering av bebyggelsen inom planområdet. Kommunen har inte heller i tillräcklig omfattning utrett konsekvenserna för kulturmiljön i planbeskrivningens konsekvensdel och i behovsbedömningen. Området kommer, genom förtätning, ges en annan bebyggelsekaraktär. Hagaviksområdets kulturhistoriska värden identifieras till tiden kring det förra sekelskiftet och fram till 1900-talets mitt och har en direkt koppling till

badortskulturen och järnvägens framväxt. Kommunen anger i granskningshandlingen att vissa landskapselement och gatustrukturer bevaras. Men planens genomförande kommer att innebära en annan karaktär på området i stort. Bestämmelserna om sammanlagd byggnadsarea justeras dock från 25% till 20% i de norra delarna av planområdet, vilket Länsstyrelsen ser positivt på. I det kulturhistoriska planeringsunderlaget från år 2007 redovisades att de varierade formspråken hos fritidshusen i området gör att bebyggelsen i sin helhet är kulturhistoriskt intressant samt att exploatering norr om smalspåret bör ske ytterst försiktigt. Vidare framfördes att det vore önskvärt att anpassa formspråk och materialval vid uppförandet av ny bebyggelse till den befintliga bebyggelsenskaraktär. I detaljplanen regleras materialvalet norr om smalspåret med planbestämmelsen fl byggnader ska ha träfasad. För den tätare och mer varierad bebyggelsestrukturen i söder finns inga planbestämmelser som medger att särskild hänsyn krävs när det gäller bebyggelsens anpassning i landskapet. För att upprätthålla och reglera en god stadsutveckling krävs tydliga och ändamålsenliga planbestämmelser. I PBL:s 2 kap 6 § anges att "bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan." I PBL:s 8 kap 1 § anges vidare att "en byggnad ska ha en god form, färg- och materialverkan". Länsstyrelsen bedömer att kommunen, med koppling till miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö och de politiska målen för gestaltad livsmiljö, bör ta fram riktlinjer för god byggnadskultur och estetisk utformning, när ny bebyggelse och nya kvaliteter ska tillföras till befintlig Bebyggelsemiljö. Växjö kommun har inte heller hörsammat Länsstyrelsens råd om att förse de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna med ändamålsenliga skyddsbestämmelser. Dessa fem kulturintressanta byggnader idag är försedda med q markering i gällande områdesbestämmelser. Kommunen anser att varsamhetsbestämmelsen k Värdefull bebyggelse som kräver särskild hänsyn vid om- och tillbyggnad (se planbeskrivning) bedöms vara tillräckligt tydlig för att fortsatt uppmärksamma byggnadernas värden och krav på anpassning.

Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen (KLM)

För fem av de utpekade områdena från den arkeologiska utredningen, steg 1 (431-3743-2016), kvarstår att genomföra arkeologisk utredning steg 2, då dessa ej var tillgängliga då den arkeologiska utredningen, steg 2 genomfördes (431-5787-2016). 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.

Blankett för detta finns här:

<https://www.lansstyrelsen.se/download/18.42c2c9ca162f6e008c816107/1526068478688/Ansökan%20om%20samrådtillstånd%20till%20ingrepp%20i%20ornlämning.pdf>



Länsstyrelsen vill vidare upplysa om att det sedan den 14 juni 2019 tillkommit en fornlämning inom området. Denna består av en blästbrukslämning (L2019:2655) som är skyddad enligt kulturmiljölagen. Denna bör skrafferas i plankartan samt åtföljas av kommentaren: "Fornlämning – alla former av ingrepp inom detta område kräver tillstånd enligt 2 kap. kulturmiljölagen (1988:950)".

*Prövningsgrunder enligt 11 kap 10§ Plan- och bygglagen (PBL)
Riskintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken (MB)*

Planområdet tangerar i öster till riksväg 23 som är av riksintresse för kommunikation. Länsstyrelsen är positiv till att det sydöstra bostadskvarteret på plankartan har justerats med "prickmark" Byggnad får ej uppföras och "kryssmark" Endast kompletteringsbyggnader får uppföras närmast väg 23.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken (MB)

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap. Miljöbalken följs t.ex. kommenteras i planbeskrivningen. I planbeskrivningen redovisas dagvattenhanteringen och ett resonemang förs kring att den förbättrade reningen medför positiva effekter för MKN för vatten. 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 har uppdaterats med dessa uppgifter om lågtrycksavlopp. Till ärendet är bilagt en skiss över den föreslagna VApplanen. Länsstyrelsen har inga synpunkter på redovisningen. Det bör dock förtydligas att åtgärder som utförs i vatten, t.ex. omgrävning av befintliga diken, anläggande av trummor och anläggande av bryggor är vattenverksamhet och kan vara tillståndspliktigt enligt 11 kap 9 § miljöbalken. Länsstyrelsen vill också belysa vikten av att minimera risken för bräddning av pumpstation till Helgasjön, för att inte påverka statusen eller miljö kvalitetsnormer för Helgasjön.

Strandskyddsområde enligt 7 kap miljöbalken (MB)

För Helgasjön gäller ett utökat strandskydd på 200 meter. Det innebär att hela planområdet norr om smalspåret och några ytor söder om detta berörs av strandskyddet. Länsstyrelsen finner att strandskyddets omfattning har justerats mellan samråd och granskning. Som en följd härav har förutsättningarna förändrats för några fastigheter utan att de fastighetsägarna haft möjlighet att yttra sig över det i samrådsskedet. Det är svårt att utläsa skillnaderna mellan det befintliga strandskyddet enligt områdesbestämmelserna och föreslaget strandskydd. Länsstyrelsen konstaterar emellertid att Hagaviksområdet sedan långt tidigare, i stora delar, redan är utbyggt längs strandlinjen och att möjligheterna till fria passager därmed är få i området. För att förtydliga vad som gäller avseende allmänhetens tillträde kan det göras en översyn av tomtplatser/tomtplatsavgränsningar, inom ramen för kommunens

tillsynsarbete enligt miljöbalken. Redovisningen av de särskilda skälen har tydliggjorts med en karta vari det framgår att tre olika särskilda skäl enligt 7 kap. 18 §§ miljöbalken utgör grunden för upphävandet av strandskyddet. Länsstyrelsen har inga synpunkter på de angivna skälen. Den befintliga bebyggelsen i området möjliggör upphävande för bakomliggande bostäder. Det är sedan av största vikt att värna de kvarvarande gröna korridorerna i området.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Farligt gods

Väg 23 utgör rekommenderad väg för transporter med farligt gods.

I samrådet angav Länsstyrelsen i enlighet med Trafikverkets yttrande, att det inte var lämpligt att bostäder tilläts.

Kommunen har i granskningen bemött detta med att bostadsmark närmast riksvägen i sydöstra delen av planområdet har kompletterats med prickmark och korsmark som innebär att inga nya byggnader respektive endast komplementbyggnader får uppföras på denna mark. Länsstyrelsen konstaterar att ett tillräckligt skyddsavstånd enligt riktlinjer för bostäder i "RIKTSAM -Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen" är uppfyllt.

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. Länsstyrelsen konstaterar dock att den tidigare redovisade bestämmelsen om förbud mot källare har tagits bort. För att hantera extrema störtregn och minimera risk för översvämning har u-områden lagts ut på ett par ställen i plankartan.

Buller

En ny 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.

Både plankartan och planbeskrivningen har förtydligats avseende buller, vilket är positivt. För de områden där omgivningsbullret riskerar att överstiga riktvärdena redovisas i planbeskrivningen hur nya bostäder kan placeras för att uppfylla kraven enligt gällande förordning om trafikbuller. Länsstyrelsen anser att kommunen har redogjort väl för buller, både från verksamheten och från väg 23. Det bör dock uppmärksammas att bullerberäkningarna som utgått från 2030 års-prognos för 23:an borde ha uppdaterats till 2040 års-prognos.

Förorenad mark

Om ingrepp i banvallen ska göras bör föroreningssituationen utredas innan åtgärder, t.ex. om VA-ledningar ska grävas ned i banvallen. Överblivna massor från banvallen måste också hanteras korrekt.

Radon

Länsstyrelsen konstaterar att plankartan har kompletterats med en upplysning om radon och radonsäkert byggande."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Noteras.

Efter granskningen justeras planförslaget i dess norra delar, genom att planområdet minskas ned till att ej innefatta strandzonen närmast vattnet. Planområdesgränsen kommer därmed sammanfalla med de nu gällande områdesbestämmelsernas utpekade strandskyddsgräns, med undantag för allmän platsmark som behövs för att säkerställa infrastruktur och allmänna intressen. Nuvarande Områdesbestämmelser fortsätter därmed att gälla i områdets strandnära lägen. Därmed bibehålls nuvarande markförutsättningar i strandzonen, vilket innebär att strandskyddet ligger kvar med prickmark ("byggnad får ej uppföras"). Rådande förhållanden kvarstår därmed och ingen fastighet får varken mer eller mindre strandskydd än vad gällande bestämmelser idag medger i områdets strandzon.

Angående illustration och antal bostäder så skapar detaljplanen möjligheter i enlighet med detaljplanens syfte. Det är svårt att bedöma exakt antal bostäder. Illustrationen blir därmed på en övergripande nivå.

Angående eventuell uppdatering av äldre naturinventeringar bedöms det som bättre att alla kan ta del av genomförda utredningar i sin helhet var för sig, istället för att göra sammanfattning eller sammanslagning av uppgifter.

Eventuellt antagande av detaljplan kommer ej ske förrän beslut om Knärot har tagits. Angående kvarstående arkeologisk utredning steg 2 så bedömer kommunen att man i detta skede inte kan gå in och göra markingrepp på befintliga bostadstomter enbart för att utreda eventuella kulturhistoriska fynd. Men i plankartan tillförs upplysning om att markarbeten ska avbrytas omedelbart om man påträffar fornlämning, samt att arkeologisk utredning steg 2 kan krävas för ytterligare utpekade privata områden innan exploatering får ske.

Ny skyddad fornlämning blästbrukslämning (L2019:2655) är, efter planområdets justering, belägen utanför planområdet. Men grundkartan uppdateras.

Kommunen har begärt in uppdaterade trafiksiffror med prognosår 2040 för Björnvägen, Hagaviksvägen och Sandsbrovägen/Rv 23. Det visade sig dock att trafiksiffrorna för 2040 är jämbördiga med de trafiksiffror för prognosår 2030 som använts i genomförd bullerutredning. I vissa fall var till och med trafiksiffrorna högre i bullerutredningens prognos

för år 2030, jämfört med nya framtagna trafiksiffror för prognosår 2040. Således bedöms det inte finnas behov av att uppdatera bullerutredningen med trafikprognos 2040, då reglering av bullerfrågan i detaljplan inte kommer att påverkas av de nya trafiksiffrorna.

Tekniska nämnden

Citat:

"Beslut

Tekniska nämnden har följande synpunkter på aktuell detaljplan:

Trafik /parkering

- Då Hagaviksvägen kommer att vara en viktig skolväg, behöver vägområdet breddas så att det blir möjligt med en kombinerad gång och cykel väg på ca 4 m. Övriga gatubredder bibehålls.
- För att styra upp antalet utfarter på Hagaviksvägen under planens giltighetstid, ska de större bostadsområdena längs Hagaviksvägen, med befintlig bebyggelse ha en reglering med en utfart per fastighet.
- Eventuellt småbåtsområde på Wrangels Udde kräver en vändplats. I annat fall bör båtplatsen strykas från planen, då det inte finns vändmöjligheter eller uppställning för transporter på platsen.
- Plankartan anger minst 4 meter mellan komplementbyggnad (såsom garage) och gata. Det är lämpligt att det finns plats för en bil framför garage/carport, dvs minst 6 meter i dessa fall.
- Konsekvenser om gatukostnadsersättningen inte täcker faktisk kostnad behöver utredas.

Park/natur

Inför granskningshandlingen har naturvärden inventerats och därefter har planförslaget justerats avseende naturvärden och rekreation men flera av de synpunkter som TNAU framförde i samrådsskedet kvarstår.

Strandskydd

- Gällande områdesbestämmelse från 1995 omfattar en sammanhängande frizon längs hela strandsträckan. Detta sammanhängande stråk längs stranden är värdefullt för sina naturvärden, förekomst av rödlistade arter samt för allmänhetens tillträde till vattnet. Frizonen bör värnas.
- Plankartan anger i stora delar kvartersmark ända ner till vattnet. Kvartersmarken bör kompletteras med skydd för den direkta strandzonen, likt nu gällande områdesbestämmelser för att de allemansrättsliga reglerna längs stranden ska gälla nära bebyggelse behöver intentionen i planbeskrivningen- att hus ska ha en tydlig tomtplatsavgränsning- ges en egenskap för kvartersmark. I planbeskrivningen står-



"Avgränsning kan t.ex. göras med staket, häck eller helt enkelt i form av en klippt gräsmatta. En anledning till att det är viktigt att ha en tydlig avgränsning av tomtmark är då strandskydd i vissa delar av planområdet avses upphävas. Då strandskydd upphävs skall s. k. fri passage vara möjlig."

- Planförslaget möjliggör inte den gröna koppling i nordsydlig riktning, som planprogrammet redovisar mellan Hovs göl och Wrangels udde. I planförslaget bryts stråket vid fastighet Växjö 7:26,(en fastighet som ägs inom Växjö kommunkoncern). Genom en ca 15m bred allmänt tillgänglig strandzon kan den angränsade detaljplanens fria passage längs stranden från väster säkerställas. Det innebär att stråket från Hovs göl når hela vägen ut på Wrangels udde. Vilket gynnar både människor och övrig biologisk mångfald.

Naturvärden

- Genomförd NVI (naturvärdesinventering) identifierar fem värdefulla delområden. I planförslaget säkerställs det största delområdet, som också hade det högsta värdet, (8), genom reglering NATUR. Planen innebär dock påtagliga förändringar för växt-och djurliv i området som helhet då stora delar av dagens orörda naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Planförslagets intention är att behålla en lummig och grön karaktär i området norr om smalspåret. Planbestämmelserna behöver kompletteras med egenskaper för kvartersmark som reglerar skydd för stora träd.
- Inför exploatering på enskilda fastigheter rekommenderas att förekomst av fladdermösslokaler utredas vidare. Plankartan bör kompletteras med upplysning om fladdermöss och att deras kolonier är skyddande enligt artskyddsförordningen. Planhandlingen bör tydliggöra hänsyn till förekomsten av rödlistade arter i strandmiljön genom en egenskap för kvartersmark samt ge ett skydd för den orörda strandzonen genom egenskaper för kvartersmark.
- Alle finns i området. Plankartan bör innehålla en upplysning om att området innehåller biotopskyddade objekt. I planbeskrivningen anges "Nya tomter i området skall i så hög utsträckning som möjligt anpassas till befintliga höjdnivåer och terrängförhållanden" samt att " branta tillskapade slänter mot naturmark och intilliggande tomter i möjligaste mån skall undvikas". För att säkerställa att nivåskillnader mellan kvartersmark och NATUR inte påverkar naturmarken anges i planbeskrivningen att prickmark ska finnas i anslutning mot naturmark.

- Prickmark säkerställer inte marknivåer utan behöver kompletteras med ytterligare reglering. Det är av största vikt att nivåskillnader hanteras på den egna fastigheten så att grannfastigheten inte påverkas. Den distans som säkerställs mellan byggnad och flertalet områden NATUR i plankartan är bra och bör utökas till att omfatta samtliga områden NATUR. Plankartan bör därför även kompletteras med prickmark mot naturmarken i sydöst och mot ytan som anges för NATUR lek, (där kryssad mark föreslås). Det vore lämpligt att också säkerställa gränszonerna mot angränsande naturmark utanför planområdet, såsom Wrangels udde, mot kvartersmark med beteckning N (natur på kvartersmark), samt mot vattenområde W och PARK.
- En mer genomgripande förprojekteringen, av såväl allmän platsmark som kvartersmark rekommenderas liksom att plankartan kompletteras med en höjdsättning av allmänplatsmark i kombination med reglering av höjdsättning av tomtmark i anslutning till grannfastigheter och allmän platsmark. Det kommer att i vissa områden vara svårt att ha föreslagen gatusektion då slänter riskerar att hamna utanför användnings gränsen för GATA.

Rekreation och vistelse

- Det är tveksamt om rekreationsbehovet möts i alla delar i det framtida området. Grönprogrammet anger att alla bostäder ska ha tillgång till ett mindre grönområde på minst ett hektar inom 300 meter från bostaden.
- Planförslaget omfattar nu två lektytor och bedöms därmed följa rekommendationerna om lekplatstillgång enligt grönstrukturprogrammet. I naturmarken direkt söder om en lektyta placerad i PARK föreslås en pumpstation för spillvatten. Placeringarna av lek och/eller pumpstation bör ses över.
- Den andra lekmöjligheten anges i ett område NATUR i planområdets södra del. Detta område ligger perifert i förhållande till bostäderna i område. Därtill är föreslagen yta så bullerbelastad att t.ex bostäder inte är lämpligt här. Lekmöjligheten föreslås på en mer central placering intill smalspåret i väster.
- Granskningshandlingens gatustruktur skiljer sig delvis från samrådsförslaget. I delar har ett mer sammanhängande gatunät fått stå tillbaka, vilket främst påverkar de framtida boendes möjlighet att röra sig gentill fots eller med cykel inom Hagavik etapp 2. Smalspåret är ett viktigt stråk för gående och cyklister i öst-västlig riktning men planförslaget bör kompletteras med ett finmaskigare nät av mindre,

sammanlänkande stråk mellan de parallella gatorna i nordsydlig riktning, till strandzonerna och till områdena med natur och parkmark. Vissa föreslagna bebyggelseområden är uppemot 250 meter långa och riskerar att leda till tidskrävande omvägar för fotgängare.

- I plankartan finns ett par u-områden. För att öka möjligheterna att röra sig genom området till fots föreslås att dessa u-områden kombineras med en reglering som ger tillträde för allmänheten till stranden.

Övrigt

- Kvartersmark som riskerar att översvämmas kanske inte ska ligga som byggrätt?
- I planbeskrivningen anges att markmassor i möjligaste mån ska hanteras och fördelas inom området. Plankartan bör redovisa var denna hantering ska ske då den påverkar höjdsättning och bevarande av naturvärden. Naturmarken ska rymma flera andra funktioner såsom dagvattenhantering och lek, men också kunna fortsätta innehålla befintlig, uppvuxen skog. Plankartan anger ett par delområden med NATUR med som innebär en viss möjlighet att hantera överskottsmassor. Noteras bör också att bullerskyddsvallar inte kan byggas av enbart avbaningsmassor.

VA

- Justering av text - Ett säkerhetsavstånd på 50 meter till en pumpstation avser "stora" pumpstationer, som betjänar fler än 25 personer, detta gäller inte små pumpstationer så kallade villapumpstationer till enskilda fastigheter.
- Det är viktigt att säkerställa så att ytorna är tillräckliga för att lägga VA-ledningarna på allmänplatsmark, särskilt där bebyggelse tillåts nära fastighetsgräns.
- Kvartersmark som ligger inom skyddszon från pumpstationer bör inte ligga som byggrätt.
- VA-ledningar är planerade i, eller i nära anslutning till smalspåret. Provtagning av föroreningar i smalspåret bör göras innan detaljplanen antas för att säkerställa att man inte får stora oväntade kostnader för sanering och hantering av förorenade massor.
- I planbeskrivningen råder ibland otydligheter och felskrivningar vad gäller
- verksamhetsområde för vatten och avlopp, (exempel sida 31, & 37). Bör tydligt framgå var det är aktuellt med verksamhetsområde för vatten, spillvatten och dagvatten."

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Efter granskningen har frågan om gång- och cykelväg stämts av med trafikavdelningen ännu en gång. Gång- och cykelvägen planläggs fortsatt med 3 meters bredd.

Angående reglering av antalet utfarter från de befintliga tomterna i östra delen av Hagaviksvägen så bedöms det ej vara nödvändigt. Fastigheterna i denna del av planområdet är utformade på så vis att det troligtvis inte kommer att uppstå fler än 2-3 nya fastigheter i området.

Efter granskningen justeras planförslaget i dess norra delar, genom att planområdet minskas ned till att ej innefatta strandzonen närmast vattnet. Nuvarande Områdesbestämmelser fortsätter därmed att gälla i områdets strandnära lägen. Rådande förhållanden kvarstår därmed i områdets strandzon, vilket innebär att strandskyddet ligger kvar med prickmark.

Avståndet 4 m från gata avser ett minimiavstånd för komplementbyggnad. I de fall infart till garage är placerad parallellt med gata bedöms 4 meter vara tillräckligt. I de fall garage placeras vinkelrät mot gata kan tillräcklig yta (6 m) för uppfart med bil hanteras i bygglov.

Gatukostnadsersättningen och dess kostnader hanteras ej i detaljplanen. Dessa frågor hänvisas till det separata ärende som gatukostnadsutredningen utgör. Plankartan kompletteras med bestämmelse om att det inom kvartersmark krävs marklov för fällning av träd med grov stamdiameter (1 meter). Redogörelse och resonemang kring fladdermöss finns beskrivet i planbeskrivningen. Ytterligare upplysning om fladdermöss bedöms ej vara nödvändig. Upplysning om alléer finns i planbeskrivningen. Biotopskydd enligt miljöbalken gäller dessutom oavsett detaljplans innehåll. Ytterligare upplysning om alléer bedöms därmed ej nödvändig. Även om prickmark intill naturmark inte säkerställer att marknivåer ej ändras, så motverkas det åtminstone delvis indirekt genom att byggnader inte får placeras i tomtens kant. På så vis minskas behovet av uppfyllnader och branta slänter intill naturmarken. Både förutsättningar för natur och byggnader ska beaktas och vägas ihop. I detaljplaneskedet bedöms det vara tillräckligt med begränsning på kvartersmark i form av prickmark. Prickmarken mot naturmark har setts över för att ha en enhetlig reglering mot alla naturytor. Tre meter bred byggnadsfri yta (prickmark) läggs in i kanten av plankartans samtliga kvartersmarker som gränsar mot naturmark och andra grönområden.

Detaljplanen ska säkerställa den yta som bl.a. allmän platsmark behöver. Avgränsningen av bl.a. gator är gjord i samråd (och godkännande) av tekniska förvaltningen. Framst i områdets södra del finns nivåskillnader som kan behöva beaktas i samband med gatuutbyggnad. De gatusträckningar

med mest kritiska nivåskillnader har studerats än en gång. Exploateringsavtal kommer att skrivas med fastighetsägare i södra området om att få slänta in på kvartersmark under byggskedet i de delar där sådan lösning kan behövas. Därefter kan marken återställas och jämnas ut mot gata.

Detaljplanen är relativt flexibel avseende placering av tekniska anläggningar inom allmän platsmark. Därmed kan tekniska förvaltningen själva hantera frågor om placering av pumpstation mm för att finna bästa lösning.

Angående yttrande om finmaskigare gatunät så säkerställer detaljplanen allmänna stråk med allmän plats. Sekundära interna stråk, via kvartersmark, kan skapas i senare skede med hänsyn till vad de som bor och verkar i området behöver.

Anpassning av bebyggelsen kan ske på sådant sätt att stora markmassor inte behöver skapas. Men i de fall markmassor uppstår ska dessa i första hand om möjligt fördelas inom området för att exempelvis undvika onödiga transporter. Men naturligtvis ska höjdsättning och naturvärden m.m. beaktas. Frågan beaktas vidare i bygglovsskedet.

Text om skyddsavstånd på 25 m till s.k. villapumpstationer förtydligas i Planbeskrivningen. Detaljplanen bedöms ha tillräcklig flexibilitet för att större pumpstationer som betjänar flera personer ska kunna både placeras och utformas för att minimera eventuell påverkan på kvartersmark i närområdet. Det framförs att eftersom ledningar planeras i och intill smalspåret bör provtagning och sanering göras kring smalspåret innan detaljplanen antas för att säkerställa att man inte får stora oväntade kostnader för eventuell hantering av förorenade massor. Stadsbyggnadskontoret utgår dock från att primära syftet är att ge förutsättningar för bl.a. kommunal VA-infrastruktur, även om oförutsedda kostnader kan uppstå. Angående eventuella otydligheter och felskrivningar vad gäller verksamhetsområde för vatten och avlopp har berörda textavsnitt åter stämts av med tekniska förvaltningen. Därefter har vissa förtydliganden gjorts.