

**Kerstin Ivansson**

Planarkitekt

Tel. 0470-436 67

# Granskningsutlåtande 2

## Detaljplan för Hagavik etapp 2, Hagavik

### 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 permanentusområde på grund av dess underbara läge och kommunens bebyggelsestryck. Karaktären på området har därmed ändrats påtagligt.

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för att kunna bygga ut kommunalt vatten- och avlopp inom området vilket är ett stort allmänt och kommunalt intresse för att kunna säkerställa en god vattenkvalité även för framtiden samt minska påverkan på angränsade sjö Helgasjön.

För ett antal år sedan påbörjades planläggning av Hagaviksområdet genom att ta fram ett planprogram för området som antogs år 2009 av Kommunfullmäktige. Planprogrammet ligger till grund för pågående detaljplan och varit grund för laga kraft vunna detaljplaner i angränsande områden. Planprogrammet delar inom området i tre utbyggnadsetapper med skilda karaktärer. Den första utbyggnadsdelen är etapp 1 Dalbostrand (Strandområdet) som 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 nu på 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 2023-05-29 – 2023-06-18, 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.

Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.  
Kungörelse om granskning har publicerats i Smålandsposten 2023-05-25.

## Sammanfattning av granskningen

Eftersom det under första granskningen av detaljplanen och gatukostandsutredningen inkom mycket synpunkter skapades på kommunens hemsida kontaktformulär med bokningsfunktion om att träffa handläggare på plats. Denna funktion nyttjades väl och ett flertal träffar och platsbesök utfördes under granskningen. Under granskningen utfördes även en gränsmarkering för att underlätta för fastighetsägarna att se var de nya gränserna/vägen skulle gå. Önskemål av vissa justeringar av gränsdragningar vägar framfördes också. Uppföljning av vilka justeringar som har varit möjliga har skett på plats och via mail. Kommunen har försökt att justera och anpassa detaljplanen efter boendes önskemål i stort men inte kunnat tillgodose alla önskemål om justeringar pga. markens förutsättningar och tekniska krav (VA ledningsdragningar/serviser, gatudragningar mm.)

Gällande gatukostandsutredning och våningsantal samt funderingar kring hur omfattande exploateringen blir framfördes mycket åsikter kring under granskningen.

## Samlat bedömning av synpunkter angående möjlig byggrätt inom detaljplanen och beräkning av antal bostäder

Det har inkommit synpunkter om bl.a. föreslagna byggnadshöjder, omfattning på exploatering och bebyggelsekaraktär samt skillnaden mellan planprogram och angiven exploateringsgrad i detaljplanen.

Planförslagets karaktär och exploatering ligger i linje med det planprogram för Hagavik som antogs politiskt av kommunfullmäktige 2009 som anger att en högre och tätare bebyggelse ska tillkomma i framför allt söder om



smalspåret, men även i vissa delar norr om smalspåret. I Planprogrammet anges antalet bostäder som är en uppskattad siffra på mängden bostäder som kan tillkomma.

Förslag till detaljplan har byggrätt för fler bostäder än vad som angavs i planprogrammet från år 2009. I planprogrammet anges olika siffror för beräknat antal bostäder beroende på om verksamheterna på andra sidan Björnvägen var kvar eller inte och gällande riktlinjer för buller. Dessa förutsättningar ändrades längre fram i planprocessen efter att detaljplanen hade varit på samråd då nya riktlinjer för buller började gälla samt att den tyngre bullrande verksamheten i anslutning flyttade. Förutsättningarna skapade möjligheter för fler bostäder med hänsyn till buller än vad som var möjligt i samband med framtagandet av planprogrammet. Under arbetet med att ta fram en detaljplan för Hagavik etapp 2 har också förutsättningarna för vilka ytor som är lämpade för bostadsbebyggelse förändrats. Mer yta har fått avsättas till Naturmark för att ta hänsyn och klara gällande skyddskrav för Knärot och ett skyddsvärt hålträäd. I samband med detta har även priserna stigit för material och för att då hålla nere gatukostnaderna har byggrätten på vissa delar inom området ökat genom att höja våningsantalet samt att i området generellt öka byggrätten för de enskilda villatomterna så att de får ett förväntat högre värde som kompensation för kommande gatukostnad och anslutningsavgift för VA. Detta gör att fler har fått en möjlighet att stycka av sin villatomt och antal bostäder i beräkningarna har ökat.

*Vad blir då skillnaden mellan planprogrammet och våra beräkningar angående antal bostäder?*

I planprogrammet anges det att i strandområdet (s.15) kan det rymma rymmas 70 nya hus i form av småhus, radhus och lägenheter. Avstyckning av villatomter är inte med i dessa beräkningar. I södra Hagavik (s.16) anges det om verksamheterna förändras (vilket det gjorts) bli cirka 200 nya bostäder. 1-4 våningar.

Skillnaden blir påtagligt fler bostäder inom området än vad som är angivet i planprogrammet då det enligt våra beräkningar kan bli cirka 1000 nya lägenheter i olika utförande så som flerbostadshus, parhus, kedjehus och ev. 74 nya villatomter. Detta beroende på privatpersoner styckar av eller inte. Exakta antal bostäder i slutändan är därmed svårt att säga och av den anledningen har vi inte tidigare angett detta i detaljplanen eller tagit fram någon illustrationsplan som redovisar bebyggelsen pga. att det hade gett en missvisande bild.

Vår beräkning grundar sig på fastighetsarea, byggrättsyta, teoretisk byggrätt utifrån andra genomförda projekt i vår stad samt verklig byggrätt och ca. 100 m<sup>2</sup> per lägenhet som har sin grund i vilken del av staden vi

befinner oss i och vilken typ av lägenhet som oftast byggs samt efterfrågas. Vi har också jämfört våra beräkningar med Östra Lugnets nyckelkodsområden där det finns flerbostadshus upp till 5 våningar och kedjehus som har en exploateringsgrad på 40%, 2,3 personer per lägenhet och får då fram att om vi ökar antalet boende per lägenhet till 2,5 eftersom vi har 6 våningar reglerat i vissa delar av planområdet att kommande antalet boende kommer ligga på cirka 2500 inklusive barn. Östra Lugnet ligger antalet personer på 1800 inklusive barn. Då efterfrågan på typ av bostäder i detta område är parhus, radhus och kedjehus samt stora lägenheter och inte små lägenheter i höghus kommer troligen inte bygggrätten i detaljplanen att nyttjas full ut och antalet personer inklusive barn vara lägre än 2500 och mer sannolikt landa under 2000 personer inklusive barn. Men för att hålla nere gatukostnaderna minskas inte angivet våningsantal i detaljplanen även om efterfrågan är annorlunda.

### **Samlad bedömning angående gatukostnad**

Inkomna synpunkter under tredje granskning berörande gatukostnadsutredningen finns redovisade i sin helhet med svar i dokument *Sammanställning av synpunkter på gatukostnadsutredning daterat 2023-10-13*. Efter den tredje granskningen av detaljplanen och gatukostnadsutredningen upptäcktes fel gällande beräkningen av fastighetsytorna i utredningen för fastigheterna Växjö 7:44, Växjö 6:50, Växjö 7:36, Växjö 7:27 och Växjö 7:28. Gatukostnadsutredningen reviderades och skickades ut på en fjärde granskning tillsammans med sammanställningen av synpunkter på gatukostnadsutredning under perioden 2023-10-16-2023-10-26, inga synpunkter inkom under remisstiden.

### **Ny kunskap och tillstånds & dispensansökningar efter granskningen**

Efter att granskningen utfördes fick kommunen en leverans av en uppdaterad naturvärdesinventering av området. I denna framfördes det att det fanns två skyddsvärda träd som behövdes utredas närmare hur dessa kunde hanteras i detaljplanen. Ett av träden växer mitt i en planerad gatukorsning där kommunen behöver sänka marken pga. att få till rätt fallhöjder för vatten- och avlopp, men andra ord kunde trädet inte vara kvar. Beslut att avverka trädet beviljades av Länsstyrelsen.

Det andra trädet växer i anslutning till ett område som är reglerat för NATUR i detaljplanen. Detaljplanen justerades så att området för NATUR utökades och trädet kunde bevaras. Då trädet utgör boplats för fladdermöss samråd

kommunen med Länsstyrelsen att vidtagna justeringar var tillräckliga, vilket Länsstyrelsen beslutade att de var.

I samband med att detaljplanen börjades färdigställas för inlämning till planerad antagande av nämnd i maj fick kommunen in ett samtal ifrån en boende i området att de påträffat nya fynd av den fridlysta och rödlistade orkidén knärot. Kommunekolog åkte ut på plats och kunde konstatera att det fanns ett nytt fynd av 15 knärötter norr om det östra området som är reglat som NATUR i detaljplan. En dispensansökan skickades in till Länsstyrelsen om att flytta dessa söderut till reglerat område för NATUR. Länsstyrelsen medgav dispens från förbuden i artskyddsförordningen för att gräva upp och flytta de aktuella plantorna. Dispensansökan beviljades 2024-06-19.

## Ändring av planförslaget efter granskningen

Efter granskningen har ändringar gjorts på plankartan i form av justeringar i gränsdragningar av vägar enligt fastighetsägares önskemål samt har det västliga skyddsområdet NATUR utökats norr ut. Ändringarna som gjorts på plankartan medför att planhandlingarna får ett revideringsdatum. Ändringarna innebär ingen negativ påverkan på allmänna intressen utan innebär främst säkerställande av befintliga naturvärden samt optimal VA- och gatudragning. De revideringar och justeringar som har gjorts efter granskningen bedöms inte vara av sådan karaktär att de innebär en väsentlig ändring av planförslaget och samhällsbyggnadsförvaltningen bedömer därmed att ingen ny granskning av planförslaget krävs.

Mindre redaktionella justeringar, kompletteringar, förtydliganden har också gjorts av planbeskrivningen men inte i den omfattningen så att innehållet har förändrats väsentligt så att en ny granskning krävs.

## Kommunens lämplighetsbedömning av detaljplanen

Enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företråde ska ges åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i [3 kap.](#) och [4 kap.1-8 §§miljöbalken](#) ska tillämpas. Hänsyn ska tas till både det allmänna och enskilda intresset.

I samband med framtagandet av planprogrammet och detaljplanen för planområdet har det gjorts en lokaliseringsbedömning utifrån plan- och bygglagen och annan berörd lagstiftning. Detaljplanens utformning av allmänplatsmark och kvartersmark samt reglering av byggrätt, utformning, placering, höjdsättning har anpassat utifrån de kunskapsunderlag som tagits fram i samband med planarbetet samt de reviderade och uppdaterade

versionerna för att klara kraven i 2 kap. plan- och bygglagen så som buller, översvämning, markförhållanden, natur- och kulturvärden, strandskydd, vatten- och luftföroreningar m.m.

Detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar för att kunna bygga ut kommunalt vatten- och avlopp inom området vilket är ett stort allmänt och kommunalt intresse för att kunna säkerställa en god vattenkvalité även för framtiden samt minska påverkan på angränsade sjö Helgasjön.

För att skapa underlag för utbyggnaden skapas nya byggrätter samt ges en ökad byggrätt för befintliga bostäder för att kunna tillgodose de behov som uppstått i samband med att området omvandlats till ett permanentboende. Andelen beräknat antal bostäder och byggrätt har förändrats och ökat från de beräkningar som gjordes i samband med framtagandet av planprogrammet till förslag till detaljplan på grund av ändrade förutsättningar under detaljplanens framtagande.

I och med en ökad byggrätt samt en möjlighet att dela större fastigheter får den enskilda fastighetsägaren ett ökat ekonomiskt värde på sin fastighet vilket är av intresse då avgifter för utbyggnad av gata samt anslutning till vatten- och avloppsnätet kommer tas ut. De nya byggrätterna har därför anpassats så att de håller nere kommande avgift för gatukostnad till en skälig nivå för den enskilda fastighetsägaren. De nya byggrätterna skapar också möjlighet till en varierad bebyggelse och blandstad som i sig möjliggör för fler invånare att bosätta sig i denna attraktiva del av staden.

Andelen byggrätter har inte ändrats efter senaste granskningen även om kritik och skarpa synpunkter har framförts under granskningen. En översyn av beräkningar av antalet bostäder och reglerad exploateringsgrad har gjorts. Likaså en översyn av samhällsbyggnadsförvaltningens bedömning av vad ett genomförande av området medför eller kan få för effekter för angränsande område och vår stad så som skola, trafik och karaktär på stadsdelen mm.

Detaljplanen medför en påtaglig förändring av området men vid ett genomförande av detaljplanen ska stor hänsyn tas till utformningen av de nya bostäderna och kommande gaturum för att säkerställa att området blir tryggt och säkert samt en god bebyggd miljö. Detaljplanen anger utformningsprinciper och har utformningsbestämmelser i plankartan för att påverka så att de nya byggrätterna blir anpassade så att de tar hänsyn till kulturvärdena på platsen. Vid utformningen av detaljplanen har hänsyn tagits till natur- och kulturvärden på platsen, stads- och landskapsbild för att ge en god helhetsverkan. Anpassningarna har gjorts utifrån framtagna utredningar.

Sammanfattningsvis har samhällsbyggnadsförvaltningen genom detaljplanens långa planprocess och inkomna synpunkter, framförda önskemål, ny kunskap från boende och i samband med olika utredningar justerats, vridit och vänt och uppdaterat förslaget till detaljplan allt efter att åren gått där avvägningar

mellan det enskilda och allmänna intresset har gjorts i varje enskild del. Utifrån dessa avvägningar som grund har Samhällsbyggnadsförvaltningen gjort en samlad bedömning att föreslagen markanvändning i detaljplan är lämplig utifrån hela 2 kapitlet plan- och bygglagen där marken ska användas till de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Samhällsbyggnadsförvaltningen gör också bedömningen att miljömålet en god bebyggd miljö kan uppnås vid ett genomförande av detaljplanen utifrån de avvägningar och regleringar som gjorts i detaljplanens utformning och områdets placering i vår stad.

Detaljplanen är i enlighet med kommunens översiktsplan och intentionerna i tidigare beslutat planprogram för området.

### **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

## Övriga sakägare och berörda

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

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun

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

## **Inkomna synpunkter och samhällsbyggnads- förvaltningens kommentarer**

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

## Länsstyrelsen i Kronobergs Län

*Länsstyrelsen synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap 10§ PBL*  
Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i 11 kap 10§ PBL och nu kända förhållanden har frågor som rör strandskydd har tagits om hand sedan kommunens tidigare granskning. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter avseende prövningsgrunder enligt 11 kap 10§ PBL.

### *Övriga frågor - Natur*

Länsstyrelsen konstaterar att detaljplanens handlingar till denna granskning 3 har arbetats om så att anpassningar har gjorts till fyndet av orkidén Knärot. Plankartans reglering av användning Natur har justerats och överensstämmer med de avstånd som krävs avseende knäroten. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

### *Fornlämningar enligt 2 kap. Kulturmiljölagen (1988:950)*

Under rubriken "Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar", står det i bemötandet av Länsstyrelsens tidigare kommentar: "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."

Länsstyrelsen vill här påtala att det bör stå: "Men i plankartan tillförs upplysning om att eventuella planerade markarbeten skall föregås av en ansökan om en arkeologisk utredning steg 2 via Länsstyrelsen."

## Trafikverket

Trafikverket har tagit del av granskningshandlingarna för rubricerat ärende. Trafikverket har yttrat sig under tidigare samråds- och granskningsskeden och de synpunkter som då framfördes har beaktats eller kommenterat på ett tillfredsställande vis i omarbetat planförslag. Utöver dessa synpunkter har Trafikverket inget att erinra gällande planförslaget.

## Region Kronoberg

Region Kronoberg har tagit del av rubricerad detaljplan och har inget att erinra

### **Polismyndigheten**

Polismyndigheten har tagit del av handlingarna i ärendet och känner väl till förhållanden på platsen. Polismyndigheten har inget att erinra.

### **Räddningstjänsten**

I ärende rörande detaljplan för Hagavik etapp 2, Norremark. Diarienummer PLAN.2015.657. Värends räddningstjänst yttrar sig på begäran av samhällsbyggnadsförvaltningen i Växjö kommun. Värends räddningstjänst har inga ytterligare synpunkter utan hänvisar till svar från samrådsskedet

### **Lantmäterimyndigheten**

#### *Strandskydd*

På ett flertal ställen längs strandområdet finns befintliga byggnader som ligger utanför planområdet eller där planområdets gräns går rätt igenom byggnaden. Om dessa byggnader avses behållas blir denna dragning av plangränsen olämplig. För att underlätta genomförandet av detaljplanen och göra den tydligare för fastighetsägarna i området anser Lantmäterimyndigheten att det i samband med detaljplanen bör göras en noggrann utredning av vilken mark som är lagligen ianspråktagen som tomtmark och kvartersmarken bör anpassas till detta förhållande. Den mark som ska vara tillgänglig för allmänheten längs stranden bör tas med i planområdet som allmän plats NATUR.

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.

Då det i flera befintliga bostadsfastigheter ingår mark som omfattas av strandskydd kommer planens avgränsning innebära att dessa fastigheter enligt fastighetsbildningslagens definition är olämpliga. Att bilda nya bostadsfastigheter som innehåller strandskyddat område kommer vara omöjligt utan strandskyddsdispens med tomtplatsavgränsning eller att det går att konstatera att berört område är lagligen ianspråktaget som tomtmark. Inom tre områden planläggs mark som kvartersmark för bostad utan att strandskyddet upphävs (en passage i nordvästra delen av området samt två remsor med u-område från allmän plats GATA till Helgasjön).

Lantmäterimyndigheten avråder starkt från att planlägga strandskyddad mark för bostadsändamål då det är klarlagt i praxis att mark med strandskydd inte kan överföras till bostadsfastigheter även om marken är utlagd med

bostadsändamål i en detaljplan (jmf bl.a. MÖD F489-21, F10196-20 och F14045-20)

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/till vattnet bör dessa områden istället läggas ut som allmän plats NATUR.

#### *Plankartan*

Samtliga planbestämmelser ska redovisas i plankartan, inklusive bestämmelser om fastighetsstorlek och upphävande av strandskydd. Att det finns illustrationskartor som ett komplement för att förtydliga bestämmelserna är bra men det ersätter inte redovisningen av bestämmelserna i plankartan. I illustrationskartan för bestämmelser om fastighetsstorlek syns inte heller hela planområdet.

Planbestämmelserna k och n1 som finns i plankartan saknar bland planbestämmelserna. Även betydelsen av en enskild romersk siffra saknas bland planbestämmelserna.

Bestämmelsen om tomtplatsavgränsning ser lantmäterimyndigheten som svårbedömd. Då det är samma begrepp som används vid strandskyddsdispenser blir det oklart om bestämmelsen enbart gäller mot mark där strandskyddet inte är upphävt och ska vara allmänt tillgänglig eller om bestämmelsen avses gälla även mellan bostadsfastigheter. Bedömningen om en fastighetsbildningsåtgärd 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.

Då det saknas begränsning av antal byggnader på varje fastighet kan bestämmelsen e1 resultera i att det för fastigheter med markområde utanför planområdet tillåts en mycket hög exploatering på den del av fastigheten som ingår i planområdet.

Illustrationskartan med bestämmelsen f<sub>2</sub> stämmer inte överens med var bestämmelsen finns i plankartan.

#### *Planbeskrivningen*

Gällande de u-områden som finns på plankartan står det i planbeskrivningen att det ska anläggas en underjordisk ledning eller ett dike.

Lantmäterimyndigheten vill tydliggöra att markreservatet endast är för underjordisk ledning och att en rättighet för ett dike inte kan säkerställas med stöd av den planbestämmelsen. Om avledandet av dagvatten ska ske ovan mark rekommenderar Lantmäterimyndigheten att området läggs ut som allmän plats.

Det framgår i planbeskrivningen att ledningsrätt eller servitut ska bildas för VA-ledningar över kvartersmark till några befintliga fastigheter som inte gränsar mot allmän plats. Att bilda ledningsrätt för allmänna ledningar på kvartersmark utan att det finns ett markreservat för ändamålet strider nästan alltid mot detaljplanen. Om det är meningen att kommunens allmänna VA-ledningar ska dras in på kvartersmark rekommenderar Lantmäterimyndigheten att dessa ledningssträckningar säkerställs med markreservat för underjordiska ledningar (u-område) i detaljplanen.

Redovisningen av bestämmelserna BD, B10 och B1 i planbeskrivningen hänger inte ihop med respektive område i plankartan.

Förteckningen av befintliga detaljplaner invid området behöver kompletteras. Befintliga planer söder om området saknas i förteckningen.

Under rubriken förhandsbesked anges att avstyckningar som innebär nybyggnation inte medges i området. Det är inte möjligt för vare sig kommunen eller Lantmäterimyndigheten att fatta ett sådant beslut. Däremot blir det en konsekvens av att kommunen inte beviljar några förhandsbesked eller bygglov för nybyggnation att inte heller några avstyckningar kan genomföras.

Redovisningen av konsekvenser på fastighetsnivå behöver kompletteras med servitutet 0780K-2021/49.1 på Växjö 6:50, 7:32, 7:33, 7:34 och 14:1.

Beskrivningen av konsekvenser på fastighetsnivå behöver generellt ses över för att få en konsekvent och heltäckande redovisning av konsekvenserna för respektive fastighet.

Växjö 7:40 har befintlig utfart mot Hagaviksvägen där det i planen läggs ut ett utfartsförbud. Konsekvenserna av detta behöver framgå i planbeskrivningen. I det underlag som finns att hämta på Växjö kommuns hemsida är förändringskarta 5 och 6 samma karta. Av redovisningen i planbeskrivningen är det dock uppenbart att förändringskarta 5 är en annan karta. Denna karta har inte kunnat granskas av Lantmäterimyndigheten då den inte varit tillgängligt.

Texten i avsnittet Genomförandefrågor under rubriken "Mark inom området med planbestämmelsen minsta fastighetstorlek" behöver kompletteras för att tydliggöra konsekvenserna av bestämmelsen d2 om minsta fastighetsstorlek 840 m<sup>2</sup>.

Under rubriken "Utbyggnad allmän plats" är det för gatunätet angivet att kommunen kan behöva göra intrång på kvartersmark vid anläggandet av gatan och att överenskommelse kan tecknas med fastighetsägare. Lantmäterimyndigheten vill tydliggöra att det inte finns någon möjlighet för

kommunen att tillförsäkra sig en sådan rätt annat än genom en frivillig överenskommelse med berörd fastighetsägare. Området som läggs ut som allmän plats GATA bör anpassas så att hela väganläggningen får plats inom området.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Gällande strandskyddat område så är strandskyddslinje prövad och fastställd i områdesbestämmelser 1995. Ökad byggrätt och förändringar av strandskyddslinje har varit föremål för prövning i denna planprocess. Tidigare Stadsbyggnadskontoret har efter den första granskningen och inkomna synpunkter i frågan, beslutat att undanta strandområdet och därmed bibehålls 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.

Gällande plankarta och planbeskrivningen så justeras den enligt framförda synpunkter.

### **Fastighetsägare till 7:23, 7:24, 7:35, 7:36**

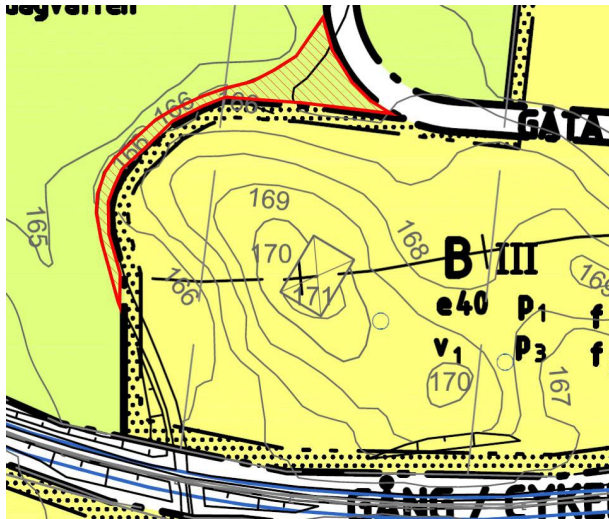
Skanska har tagit del av granskningsversionen av detaljplanen och har följande synpunkter.

Önskar att källare ska vara tillåtet för flerbostadshus på kvartersmark söder om smalspåret. Marknivån på detta område ligger så högt över Helgasjön att ett källargolv hamnar på betryggande nivå över högsta noterade nivå i sjön. Avloppsledningar från bostadsvåningar kommer att vinklas ut med självfall mot gatan i underkant nedersta bjälklaget. Om det finns behov av avlopp i källaren är det endast vatten från en brunn i källargolvet. Detta vatten samlas då i en pumpgrop i källargolvet och pumpas upp till högre liggande ledningar med självfall till gatan.

Önskar att det ska vara tillåtet med underjordiskt garage för flerbostadshus på kvartersmark söder om smalspåret.



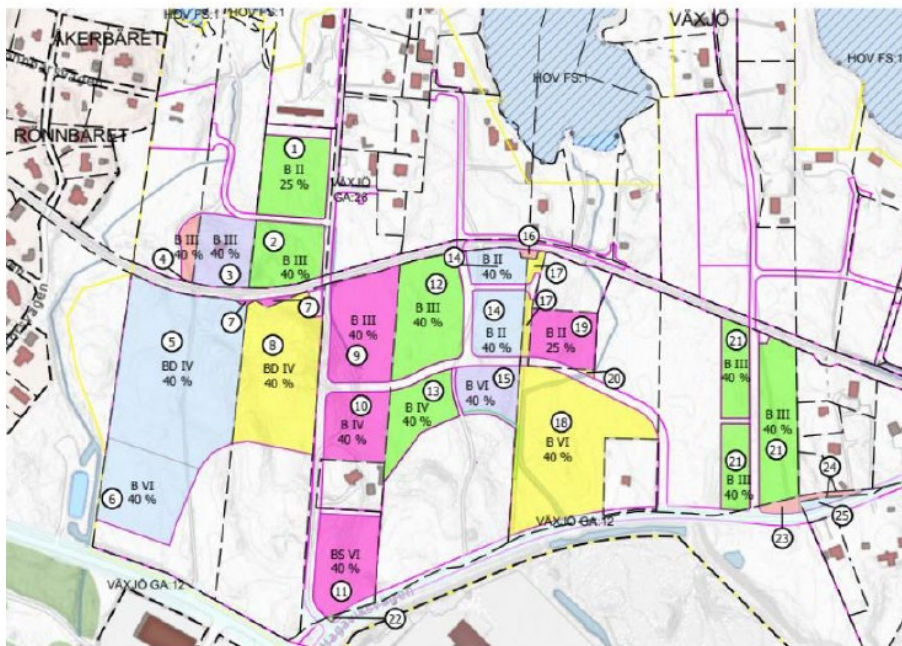
Vill utöka kvartersmarken norr om smalspåret enligt röd markering i figur nedan. Västra gränsen för kvartersmarken är i västra kanten av nuvarande väg. Detta så att det går att göra en vettig gatanslutning till kommunal gata samt att anlägga en gata inom kvartersmark.



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



Fastighet	Område i karta	Fast.area minus allmän plats	tillåtna byggnadsarea/fast.area	Tillåten våningshöjd	(Fast.area-allmän plats)* Tillåtna byggnadsarea* Tillåtna våning BTA	% av BTA (BTA/Total BTA)	kr
Växjö 7:35 5		6000	0,4	4	9 600	6%	1 621 733 kr
Växjö 7:35 6		16 780	0,4	6	40 272	25%	6 803 169 kr
Växjö 7:36 8		9 452	0,4	4	15 123	9%	2 554 770 kr
Växjö 7:27 9		3 680	0,4	4	5 888	4%	994 663 kr
Växjö 7:27 10		6 000	0,4	3	7 200	4%	1 216 300 kr



### Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Plankartan har justerats så att det rödskrifferade området har lagts till som bostadsmark samt har planbestämmelser för era fastigheter tagits bort gällande att källare får ej finnas. Berörande synpunkter på beräkningsfelen av fastighetsytorna är tillrättade i den fjärde granskningen av gatukostandsutredningen.





Vit streckad linje är granskningsförslaget, rosa linje är förslag till antagande.

### **Fastighetsägare till Växjö 7:53**

Vi ställer oss emot det nya granskningsförslaget (granskning 3) enligt punkterna nedan:

1. Att utesluta vårt bostadshus vid sjön från detaljplanen strider mot detaljplanens syfte och planbeskrivning. "Planen skapar också ökad byggrätt för befintliga bostäder". Bostadshuset har varit med i både samrådshandlingen och granskningshandling 1, se nedan från vänster samråd, granskning 1, granskning 3.



Att vi som enda fastighetsägare inte ska få vårt bostadshus planlagt och därmed inte få en byggrätt likt alla andra bostadshus i området menar kommunen i sin granskningskommentar är likabehandling, det anser inte vi. PBL 1 kap 1§ syftar till att, *med hänsyn till den enskilda människans frihet, främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktig hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.*

2. Kommunen har vid framtagandet av områdesbestämmelserna år 1995 inte varit ute på platsen och bedömt byggnaden intill sjön. Kommunen har således inte uppfyllt sin undersökningsplikt. Dåvarande fastighetsägare fick inte möjlighet att yttra sig om områdesbestämmelserna pga. dödsboet inte fick ut handlingarna i tid. Detta har överklagats i efterhand, enligt nedan. Nu har kommunen i pågående detaljplanarbete möjlighet att rätta till den felaktiga bedömning av bostaden man gjorde år 1995. Hade kommunen uppfyllt sin plikt år 1995 hade detta varit en icke fråga i dag.

Umeå, 01/07/99

VÄXJÖ KOMMUN  
Byggnadsförvaltningen

1999-07-02

Dag Rudin

Biologigränd 41  
90732 Umeå  
Tel./Fax: 090/199873

Växjö Kommun  
Stadsarkitektkontoret  
Box 1222  
35112 Växjö

Re: ÖVERKLAGANDE AV BYGGNADSRESTRIKTIONER  
FÖR VÄXJÖ 7:53

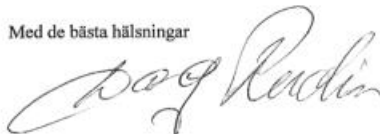
Undertecknad tidigare delägare i Karin Wallander sterbhus numera  
lagfaren delägare i ovannämnda fastighet överklagar härmed de  
byggnadsrestriktioner som ni lagt på vår fastighet.

Skälen till detta är följande:

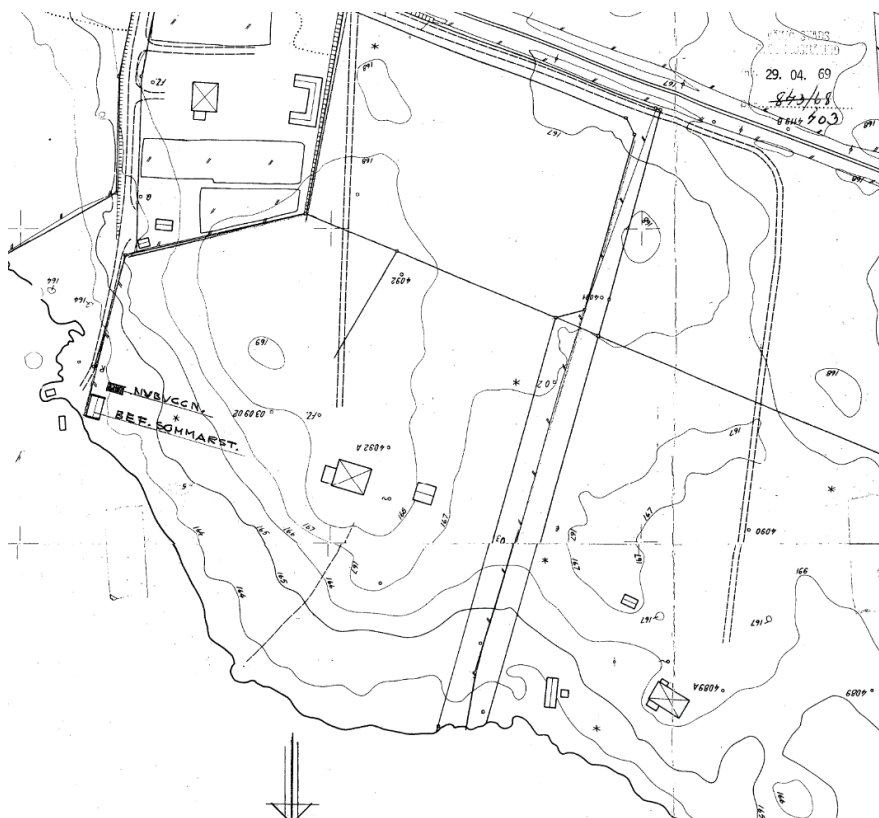
1. Jag anser att vi som dödsbodelägare aldrig fick kunskap om kommunens planer för området i fråga och därför aldrig kunnat yttra oss.
2. Grannfastigheterna på tre sidor om 7:53 (även 8-fastigheten) har åtskilligt liberalare byggnadsrestriktioner.

Vi förväntar oss en skyndsam handläggning av ärendet!

Med de bästa hälsningar



3. Byggnaden vid sjön har använts som bostad av tidigare ägare se nedan handling från 1969. Fastighetsgränsen är på denna karta inte helt genomdragen mellan Växjö 7:53 & 7:52. Det som benämns som bef. Sommarstuga dvs bostad är den enda byggnad som fanns på Växjö 7:53 vid tillfället dvs byggnaden var inget komplementhus då det inte fanns något annan bostad att agera komplement till.



4. Varför tar kommunen bort vår byggrätt och vårt bostadshus ur detaljplanen när Länsstyrelsen lämnat synpunkter i granskning 1 enligt nedan?

*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.

Kommunen har upprepade gånger vägrat bedöma vår hemfridszon och ge oss tomtplats för våra bostadshus. Således har kommunen ej utfört sitt tillsynsarbete enligt ovan.

5. Bilder från försäljningsmaterialet år 2015 på bostadshuset vid sjön. Bostadshuset består av två gedigna eldplatser varav en går att tillaga mat på och den andra används för att värma upp huset. Det finns även radiatorer för stödvärme. Köket består utav kyl med frysack, spis och Micro. Vidare är bostaden en isolerad gedigen timmerstuga troligen från år 1929 och innehar sängar. När vi köpte fastigheten 2015 fanns det ett utedass på fastigheten som servat bostaden, vatten har hämtats från sjön likt andra bostäder i området. Miljö och Byggnämnden har 2023-07-06 godkänt dispens för ledningsdragning av VA, vatten, fiber och el på den strandskyddade marken. Varför ska inte detta bostadshus tas med i detaljplanen?



Planarkitekt och projektledare för Hagaviks området har 2023-06-14 besökt fastigheten och sett bostadshuset vid sjön invändigt och båda kunde konstatera att det är ett bostadshus.

Sammanfattningsvis vill vi se att kommunen tar med vårt bostadshus vid sjön innan antagande för att uppfylla syftet med detaljplanen och att uppfylla en jämlik hantering enligt PBL 1kap 1§ i detaljplanearbetet.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Gällande strandskyddat område så är strandskyddslinje prövad och fastställd i områdesbestämmelser 1995. Ökad byggrätt och förändringar av strandskyddslinje har varit föremål för prövning i denna planprocess. Tidigare Stadsbyggnadskontoret har efter den första 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.

Områdesbestämmelserna är framtagna enligt plan- och bygglagen och i samband med detta har markens lämplighet prövats där området där eran befintliga lilla stuga vid vattnet reglerades med punktprickad mark som innebär att "byggnad får ej uppföras". Det innebär att i praktiken att det lilla stuga får vara kvar i sitt befintliga skick, dock inte ersättas med en ny byggnad eller byggas om eller till. Samhällsbyggnadsförvaltningen står fast vid att det är olämpligt med ett bostadshus så nära vattnet med hänvisning till 2 kap 5§ plan- och bygglagen och gör därför bedömningen att stugan ska inte tas med i planområdet och ges en byggrätt dvs. att bedömningen av markens lämplighet som gjordes vid framtagandet av områdesbestämmelserna är fortfarande aktuell och gällande områdesbestämmelser reglerar ytan.

**Fastighetsägare till Växjö 7:115**

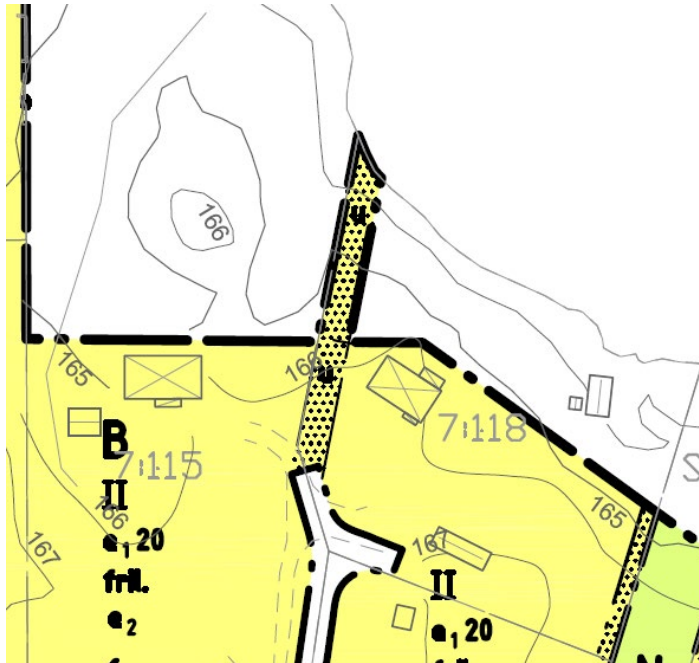
Ett av u-områdena har ni tänkt gräva ner på min fastighet, med gräns mot 7:118. På 7:115 finns idag en jätterabatt, som jag anlade 2019. Den är 5,5m bred och 14m lång. Där växer även ett äldre bokträd, yngre bokar och ekar på byggbar- som strandskyddad mark. Önskar att u-området grävs på 7:118, där inga träd etc. Finns. Fastigheten 7:118 ägs av min syster, Borghild Frantz, och har inga synpunkter på detta. Jag ifrågasätter också varför den "nya vägen", som går norrut mot 7:115 och 7:118, läggs på nästan enbart min fastighet. Önskar att vägen läggs på halva 7:115 och halva 7:119. 7:119 ägs av Henrik Frantz och Peter Hamarså (Borghild Frantz söner). Vill bara informera er om att min filtration (till det enskilda avloppet) ligger idag precis där den nya vägen kommer att korsa över min fastighet och vidare till 7:119. Välkommen att besöka mig på fastigheten för vidare dialog.

**Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Vi har justerat detaljplanen och dess u-område så att perennrabatten kan behållas. Vi har även justerat vägens placering enligt önskemål.



Vit streckad linje är tidigare granskningsförslag och heldragen vit/streckad rosa linje är förslag till antagande dvs. området är flyttat öster ut.



### **Fastighetsägare till Växjö 7:28, yttrande 1**

Undertecknade som är ägare Växjö 7:28 har efter möte med Kerstin Ivansson och Johan Andersson diskuterat den nya planen för området.

Där föreslås det att gatan förbi vår tomt som är belägen på bägge sidor vägen skall ha kommunal standard på 5,4 meter. Detta skulle innebära att kommunen exproprierar en del av vår tomt vid sjön. Vi motsätter oss detta å det bestämdaste. Vårt förslag att man utgår ifrån tidigare utredningar (2017-10-12) där gatubredden anpassats efter rådande förhållanden (4,2-5,0). Då vägen sett i princip likadan ut sedan fastighetsbildningen 1901 bör kulturhistoriska hänsyn ha företräde. I kommunikation med Markus Hulenvik och Johan Andersson (2017-12-04) fick vi besked om att vi skulle kunna äga och bruka fastigheten som i dag. Självklart är det detta vi vill fortsätta göra. I Gatukostnadsutredningen står det att 5,4 är utgångspunkten för vägbredd men att den kan anpassas vissa sträckor. På sidan 13 i Gatukostnadsutredningen står det att bredden kan anpassas på bitar av sträckningen vid Wrangels udde, vilket är precis vad vi önskar.

Vi vill ha en fortsatt dialog kring lösningar på bästa sätt för alla inblandade.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Efter dialog och avstämning med er har vi justerat detaljplanen linjer.





Vita linjer är granskningsförslagets linjer och rosa är justerade linjer till antagande på kartan.

### **Fastighetsägare till Växjö 7:28, yttrande 2**

Undertecknade som är ägare till Växjö 7:28 har vid ett möte med Kerstin Ivansson och Johan Andersson 2023-06-07 diskuterat den nya planen för Hagaviksområdet. Där föreslås att gatan förbi vår fastighet som är belägen på bägge sidor om nuvarande väg skall ha kommunal standard på 5,4 meter. Det skulle innebära att kommunen exproprierar den del av vår fastighet som vetter åt sjön. Vi motsätter oss detta å det bestämdaste.

Vårt förslag är att man utgår ifrån tidigare utredningar (2017-10-12) där gatubredden anpassats efter rådande förhållanden (4,2 - 5,0 meter). Då vägen sett i princip likadan ut sedan vår fastighetsbildning 1901, och länge innan dess, bör kulturhistoriska hänsyn ha företräde. I kommunikation med Markus Hulenvik och Johan Andersson (2017-12-04) fick vi besked om att vi även fortsättningsvis skulle kunna äga och bruka fastigheten som i dag. Självklart är det detta vi vill fortsätta göra. I gatukostnadsutredningen står det att 5,4 meter är utgångspunkten för vägbredd men att den kan anpassas vissa sträckor. I gatukostnadsutredningen slås också fast att bredden ska anpassas

på bitar av sträckningen vid Wrangels udde, vilket är precis vad vi föreslår för sträckningen vid vår fastighet.

Vi vill ha en fortsatt dialog kring lösningar på bästa sätt för alla inblandade.

### Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Efter dialog och avstämning med er har vi justerat detaljplanens linjer.



Vita linjer är granskningsförslagets linjer och rosa är justerade linjer till antagande på kartan.

### Fastighetsägare till Växjö 7:105

#### Sammanfattning

I planprogrammet för Hagavik 2009-08-11 anges inriktningen 200 nya bostäder för södra Hagavik.

I aktuell detaljplan Växjö 6:50 Hagavik etapp 2 anges byggrätten (BTA) till 160 795 m<sup>2</sup>, vilket omräknat till boyta (BOA) motsvarar ca 1.600 möjliga bostäder. Det vill säga så föreligger det en diskrepans mellan planprogrammet och detaljplanen på 1.400 bostäder.

#### Analys:

Planprogrammet för Hagavik 2009-08-11 ger inriktningen för Hagaviksområdet där området i sin helhet beräknas i framtiden innehålla ca 480 bostäder (sid 14). Strandområdet beräknas kunna rymma ca 70 nya



bostäder. Med befintliga 60 bostäder blir det ca 130 bostäder i strandområdet (sid15).

Västra Hagavik beräknas kunna innehålla ca 150 nya bostäder (sid 16). Södra Hagavik föreslås i planprogrammet få en tätare bebyggelsestruktur. Utifrån scenario 1 där inga bullerstörningar finns (flytt av befintliga bullerstörande verksamheter) kan södra Hagavik planläggas för ca 200 nya bostäder.

I detaljplan för Dalbostrand (etapp 1) färdigställde Växjö kommun inom strandområdet 9 kommunala tomter.  
I detaljplan för västra Hagavik (etapp 3) möjliggörs ett bostadsområde med 150-300 lägenheter.

I detaljplan för Hagavik etapp 2, där både delar av strandområdet och södra Hagavik ingår och som nu är ute på samråd, finns ingen beskrivning av antalet bostäder.

Utifrån de olika detaljplanernas beskrivningar kan man anta att inriktningen av totalt 130 bostäder i strandområdet och att antalet bostäder på 150-300 nya bostäder i västra Hagavik ligger i linje med planprogrammet. Däremot finns det en stor avvikelse av antalet tillkommande bostäder mellan detaljplanen för etapp 2 södra området och planprogrammet. Utifrån tillåten bygggrätt BTA kan de tillkommande bostäderna beräknas till ca 1.600 det vill säga en avvikelse på 1.400 bostäder. År 2015 kom nya riktvärden och vägledning för industribuller vilket kan ge förutsättningar att uppnå planprogrammets inriktning på 200 nya bostäder. Även om vägledning för buller vid planläggning och bygglov har förändrats sedan planprogrammets togs fram står det ökade antalet bostäder i detaljplanen inte i intention med planprogrammet. Beräkning av tillkommande bostäder har skett utifrån gatukostnadsutredningen (2023-05-15 sidan 15) tabell över fastigheter i södra området. Tabellen visar bland annat hur stor byggnadsarea (BTA=tillåten bygggrätt) som detaljplanen möjliggör. Den sammanlagd BTA uppgår till 160 795 m<sup>2</sup>. BTA kan omräknas till boyta BOA genom att multiplicera BTA med en faktor om ca 0,7-0,8. Om man multiplicerar BTA med 0,75 får man en boyta på ca 120 600 m<sup>2</sup>. Om man antar att en genomsnittlig bostad har en boyta på 75 kvm så blir antalet möjliga bostäder i södra området ca 1.600. Mer än hälften av dessa bostäder kan enligt detaljplanen möjliggöras i 6 våningshus (se tabeller i slutet av denna skrivelse).

Enligt SCB så bor det i genomsnitt i Växjö kommun ca 1,8 personer per bostad (lägenhet). Med ca 1.600 nya bostäder kan antal boende (personer) i området komma att öka med närmare 2.900 personer.

Reflektion: Hagaviksområdet kommer efter en sådan utbyggnad att bli ungefär hälften så stort som hela Araby, Dalby och Nydala tillsammans!

### *Synpunkter*

1. Någon redovisning av avvikelsen i antalet möjliga bostäder och antal boenden i området ges inte i detaljplanen vilket bör göras. Avvikelsen mellan planprogrammets förslag på 200 bostäder och detaljplanens möjliga bebyggelse på 1.600 bostäder är avsevärd och ligger inte i linje med planprogrammets syfte. Syftet med planprogrammet (planprogram sid 1) är att definiera en övergripande struktur för en exploatering samt en framtida karaktär. Programmet ska vara vägledande och utgöra underlag för de detaljplaner som tas fram.
2. Den kommunala servicen för barn och ungdomar behöver preciseras tydligare. Enligt SCB är antalet barn mellan 0-6 år i Växjö kommun ca 8,3% av befolkningen (2022) och antalet ungdomar mellan 7-16 år uppgår till 12,2% av befolkningen. Antal barn mellan 1-6 år kan i området med 2.900 boende bli ca 240 barn och antalet ungdomar ca 350.
3. Det bör i detaljplanen bättre beskrivas hur en varsam exploatering kan ske med det stora antalet bostäder och boende som planen medger. I detaljplanen beskrivs på sidan 26 att södra Hagavik bör utvecklas genom:
  - En blandad bebyggelse bestående av flerbostadshus, parhus/radhus/kedjehus samt småhus på mindre tomter.
  - En varsam exploatering med hänsyn till befintlig topografi och vegetation. Naturlig vegetation bibehålls så långt som möjligt.
4. Med den stora byggrätten och stort antal boende kommer belastningen på infrastrukturen att bli hög. Detta bör utvecklas bättre i detaljplanens avsnitt under gator och trafik.
5. Med så omfattande byggande och ökning av boenden behöver trygghetsfrågorna i området hanteras i ett separat avsnitt.

### Bilaga 1

Analys av byggrätter, boarea, antal bostäder och boende i södra området med utgångspunkt i gatukostnadsutredningen daterad 2023-05-16.



Fastighet	Område i karta	Fast area minus allmän plats	Tillåtna byggnadsarea/ fast area	Tillåtna våningshöjd	(Fast area - allmän plats)* Tillåtna byggnadsarea* Tillåtna våningshöjd	Boyta BOA om 0,75% av BTA	Antal bostäder om bostad = 75kvm	Antal personer om 1,8 per bostad
Växjö 7:35	5	6 000	40 %	4	9 600	7 200	96	173
Växjö 7:35	6	16 780	40 %	6	40 272	30 204	403	725
Växjö 7:36	8	9 452	40 %	4	15 123	11 342	151	272
Växjö 7:27	9	3 680	40 %	4	5 888	4 418	59	106
Växjö 7:27	10	6 000	40 %	3	7 200	5 400	72	130
Växjö 7:27	11	4 750	40 %	6	11 400	8 550	114	205
Växjö 6:50	12	2 635	40 %	6	6 324	4 743	63	114
Växjö 6:50	13	3 410	40 %	4	5 456	4 092	55	98
Växjö 6:50	14	6 235	40 %	3	7 482	5 612	75	135
Växjö 6:50	15	4 530	25 %	2	2 265	1 699	23	41
Växjö 7:38	17, 18	12 494	40 %	6	29 965	22 490	300	540
Växjö 7:38	20	770	25 %	2	385	289	4	7
Växjö 7:44	21	9 720	40 %	3	11 664	8 748	117	210
Växjö 7:10	22	44	40 %	6	106	80	1	2
Växjö 7:25	1	4 740	25 %	2	2 370	1 778	24	43
Växjö 7:25	2	3 910	40 %	3	4 692	3 519	47	84
Växjö 7:10	24	340	40 %	3	408	306	4	7
Växjö 7:10	23	435	20 %	2	174	131	2	3
Summa		95 925			160 795	120 596	1 608	2 894

Antal bostäder fördelade på olika byggnaders våningshöjd

Byggnadshöjd	Antal bostäder	Antal personer
6 våningar	881	1 586
4 våningar	361	649
3 våningar	314	566
2 våningar	52	93
Summa	1 608	2 894

### Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Se inledande stycke och rubrikerna *Samlat bedömning av synpunkter* angående möjlig byggrätt inom detaljplanen och *beräkning av antal bostäder* och *Kommunens lämplighetsbedömning* för svar.

### Fastighetsägare till Växjö 7:34

#### Bebyggelse

Längs med hela Helgasjöns strand, Kronoberg, Evedal, Dalbostrand, Knutstorp, Långa Rör osv, är bebyggelsen uteslutande av typ villor, eller "sommrastugor". Byggnader av högre höjd saknas i sin helhet. Att då bygga 4 och 6 våningshus som bryter mot den befintliga strukturen vore ett stort misstag. Det kan knappast benämnas som en varsam exploatering.

#### Vägar, kostnad

Vår fastighet ska i detaljplanen avstå mark för att andra fastighetsägare ska få tillträde till sina fastigheter. Att nuvarande väg breddas är naturligt. Men den nya vägen längs med smalspåret tar en stor del av vår mark i anspråk. Ersättningen för detta är nära noll. Trots detta ska vi enligt planen betala

300.000 kr för vägar. Vi anser därmed att det är orimligt att vi ska erlägga någon som helst avgift för vägar.

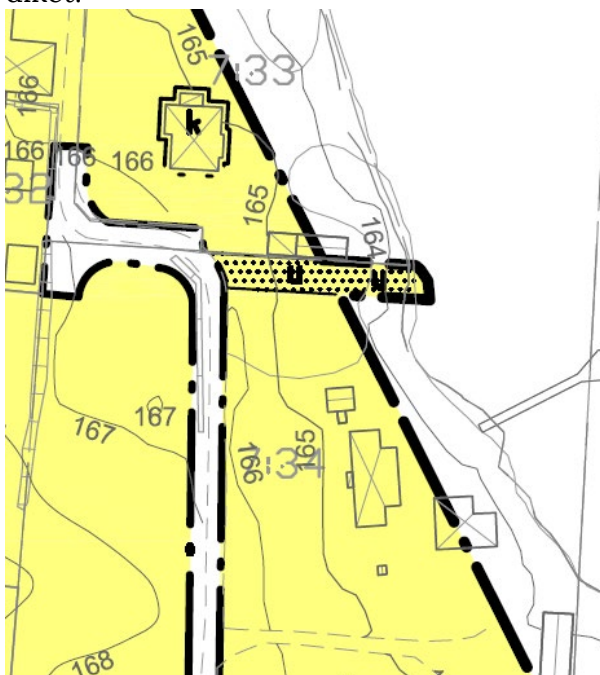
#### *"u" område*

Vi motsätter oss placeringen av detta på vår mark.

Det är önskvärt att en diskussion mellan oss och kommunen inleds snarast möjligt.

#### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Gällande bebyggelse och vägar, kostnader se inledande stycke i detta granskningsutlåtande. Gällande u-området har vi undersökt och beräknat om det går att kulvertera eller hitta en annan placering, men tyvärr inte hittat andra lösningar. Så för att det ska kunna leda av vatten vid kraftiga regn kommer vi behöva nyttja den lilla remsa som är idag näst intill ett igenväxt dike på eran fastighet. Om det skulle visa sig att vi inte behöver leda av vatten från angränsande vägmark av kan området behållas i samma karaktär som idag, vid användning av ytan kan det vara så att vi behöver ta bort en del av vegetationen och skåla diket.



#### **Fastighetsägare till Växjö 7:119**

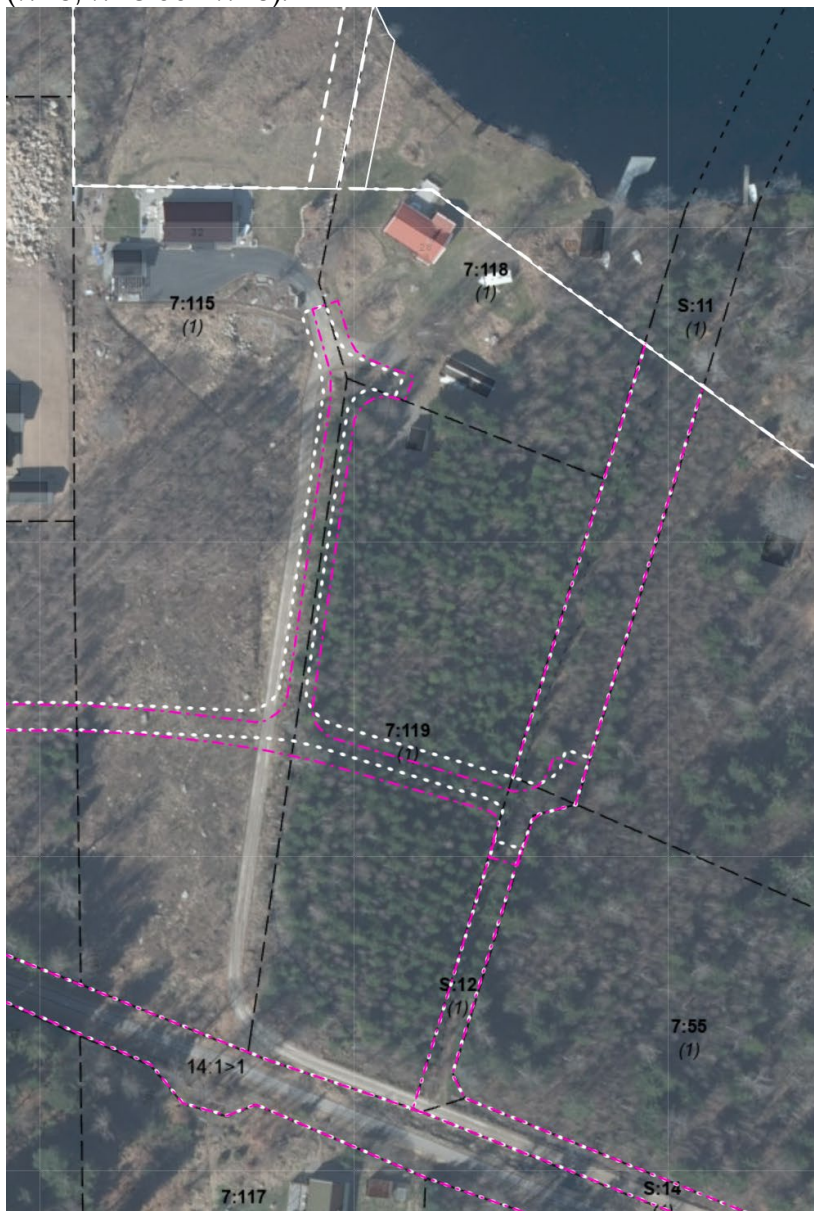
Jag ifrågasätter också varför den "nya vägen", som går norrut mot 7:115 och 7:118, läggs på nästan enbart min fastighet. Önskar att vägen läggs på halva 7:115 och halva 7:119. 7:119 ägs av Henrik Frantz och Peter Hamarså . Problemet är att om man flyttar vägen mer in på våran fastighet så räcker inte marken till för tre tomter då arean är 3700 m2

Om det inte går att lösa hur man ska placera vägen mellan

7:115 och halva 7:119, så kan vi som äger 7:119 kompensera min moster som äger 7:115 för hennes mark, så att det blir tre tomter på våran sida 3x1200 kvadratmeter

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Vi har justerat vägdragningen norr ut i detaljplanen i enlighet med framförda önskemål. Vägdragning/kommunal gata är lagt utifrån att nå kommande fastigheter, att den läggs på mitten av nuvarande fastigheter och därmed tar lika mycket mark på berörda fastigheter (7:115, 7:118 och 7:119).



Vit streckad linje redovisar granskningsförslag till detaljplan och rosa streckad linje förslag till antagande handling.

Gällande möjlighet till antal tomter så skapar detaljplanen förutsättningar för att kunna stycka av 5 tomter inom fastigheten.

### **Fastighetsägare till Växjö 7:42**

Jag har tagit del av planbeskrivning och ärendeinformation enligt ovan. Fastigheten Växjö 7:42 kommer att påverkas i södra delen av en ny väg med vändplats. Fastigheten är sist på en återvändsgata och omgivningen är sådan i sin beskaffenhet att det finns begränsade möjligheter för fordon att vända, förslaget är därför rimligt i sig. Jag vill emellertid att kommunen justerar utformningen något, enligt följande:

Det vägavsnitt som löper norrut har jag ingen kommentar till. Jag uppfattar att den inkräktar till lika delar på de två tomter som den påverkar och ingen av fastighetsägarna vill väl rimligen att den ska ta upp mer plats på respektive tomt.

Det vägavsnitt som löper österut kommer enligt nuvarande skiss att göra omfattande ingrepp, dels på den kulle som bostadshuset ligger på, dels på den plantering som finns. Det går även en trappa upp till bostadshuset här.

Genom att justera dragningen av det vägavsnitt som löper österut, till att svänga några grader söderut, så skulle ingreppen i den befintliga miljön bli avsevärt mindre. Det skulle även bli billigare eftersom mindre del av kullen måste schaktas bort.

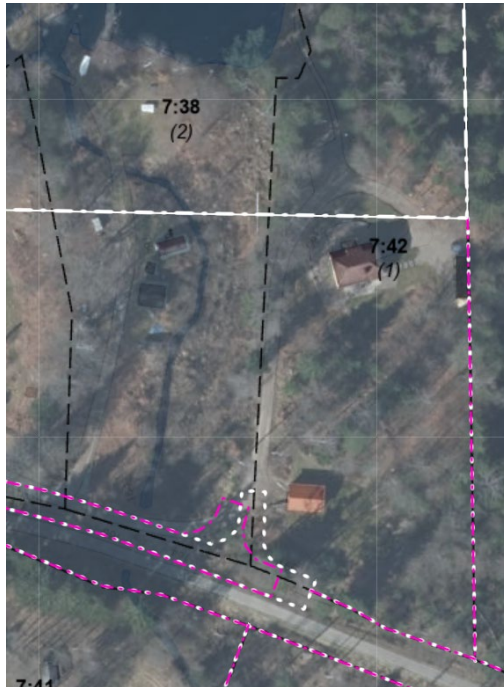
Eftersom vägavsnittet endast är till för att kunna vända med fordon (inga möten kan uppstå eftersom det är en återvändsgata) så bör även det österutgående vägavsnittet kunna göras något smalare.



### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**



Vi har försökt att göra en kompromisslösning som funkar för er båda berörda fastigheter och går att genomföra. Mindre justering av placering av vändplats har gjort på plankartan för att tillgodose era önskemål.



Vit streckad linje redovisar granskningsförslag till detaljplan och rosa streckad linje förslag till antagande handling.

### **Fastighetsägare till Växjö 7:28**

Med hänvisning till inskickade frågor och synpunkter från oss Växjö 7.28 godkänner vi inte planförslaget. Om vi har tolkat det rätt innebär föreslagen exploateringen en alltför stor belastning på området. Det gäller infrastruktur, miljö, natur, djur, människor och växter.

*Några konkreta frågor kring planbeskrivningen:*

1. Hur många personer kommer maximalt rymmas i området utifrån planbeskrivningen? I planprogrammet för Hagavik nämns siffran cirka 480 bostäder och varsam exploatering med hänsyn till befintlig topografi. Jag har fått till mig att planbeskrivningen tillåter mångdubbelt antal bostäder.

2. Hur värnar man djur, natur och människor vid en så stor exploatering som föreslås? Fler människor på en liten yta innebär givetvis större slitage. Större delen av granskogen tas bort konstaterar kommunen och att det också påverkar ekosystemet och naturvärden. Samtidigt vill man värna det gröna och stärka den biologiska mångfalden...

3. Vilka nya grönområden skapas i stället för de som tas bort? Och hur stora är de i jämförelse med de som tas bort?

På flera ställen talas det om kompensation för de grönområden som tas i anspråk och varsam exploatering.

4. Finns det några tvingande skrivningar i planprogrammet när det gäller att ta hänsyn till topografin och naturlig vegetation? Orden nämns på flera ställen men också tillsammans med bör och så långt som möjligt. Alltså inget som är förpliktigande.

5. Hur värnar man Knäroten?

Skyddszoner på 50 meter och på vissa ställen 25 meter skapas. Räcker det med tanke på att området kring orkidén kommer vara en av de platser som exploateras hårdast?

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Gällande bebyggelse och beräknat antal bostäder se inledande stycke och rubrikerna Samlat bedömning av synpunkter angående möjlig byggrätt inom detaljplanen och beräkning av antal bostäder och Kommunens lämplighetsbedömning.

Berörande naturvärden och den biologiska mångfalden har vi reglerat områden för natur för orkidén Knärot inklusive mark runt om plantorna som medför också att andra växter och vegetation bevaras. Åtgärden är godkänd av Länsstyrelsen som även har godkänt skyddsområdena till plantorna.

Stora områden för dagvatten regleras som NATUR i detaljplanen som även är gynnsamma områden för växter och djur. I dessa delar finns även promenadstråk och område för lekplats. Även stora delen av strandområdet regleras så att gällande områdesbestämmelser behålls och den natur som finns där kan behållas och ej äventyras av byggrätter. I övrigt har vi anpassat och utformat detaljplanen utefter den kunskap vi fått ifrån alla de olika framtagna naturutredningarna för området.

### **Fastighetsägare till Växjö 7:99**

Vi vill börja med att påtala att: Detaljplaneförslaget är väldigt otydligt då det INTE framgår hur vårt område kommer att se ut. Hur många villor, radhus, kedjehus, flerfamiljshus med olika våningshöjder det kommer att byggas och var de ska placeras. Som vi skrev ang. föregående förslag så tycker vi fortfarande att det framförallt behövs småvillor och radhus i Växjö (det råder stor brist på villatomter i Växjö. Vi bad ER då tänka efter och göra rätt då MEN vad har ni gjort???? Istället tränger ni in ännu mer bostäder på höjden och bredden. Det är verkligen att förstöra ett underbart område.



Det kommer ju även att byggas hyreslägenheter under etapp 3 på Björnbärsvägen. Och det byggs ju väldigt många hyreslägenheter och insatslägenheter på Hovshaga.

Som sagt vi har inget emot att det byggs villor och kedjehus upp till 2 våningar här ute i Hagavik. Angående gatukostnadsförslaget ska vi betala 150.000 kr. Tidigare förslag låg på 87.000 kr. hur kan det ha ökat så mycket??

Ni vill ju ha in fler personer här på mindre yta (på grund av att ni inte fick flytta på Knäroten) hur kan då kostnaden bli högre då vi är fler som ska dela på kostnaden?. Bra att ni har tänkt till att vi inte behöver gator som är 10-12 meter breda med dubbla gångbanor

### Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Se inledande stycke gällande beräkna och rubrikerna *Samlat bedömning av synpunkter angående möjlig byggrätt inom detaljplanen och beräkning av antal bostäder och Kommunens lämplighetsbedömning.*

### Fastighetsägare till Växjö 7:65

PM rörande värdeminskning och ersättning för fastigheter som avstår mark till gata och grönområde enligt utkast till detaljplan för Växjö 6:50 med flera fastigheter, daterad 2023-01-16

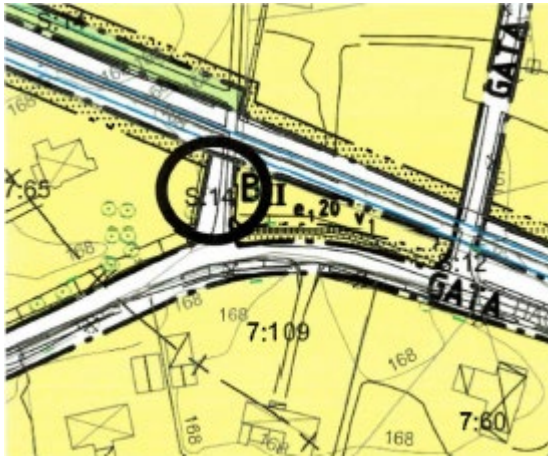
Där hanteras och beskrivs ersättningsnivåerna för anläggning och mark som kommunen övertar/exproprierar. För GA:12 beskrivs att det inte skall utgå någon ersättning till de fastigheter som är delägare i GA:12, med hänvisning till en dom, MÖD F 9371-21. Domen hanterar helt korrekt övertagandet av gemensamhetsanläggning.

Dock hanterar domen inte expropriering av marken för en gemensamhetsanläggning där gemensamhetsanläggning är beläggen på en mark som ägs av fastighet.

I dokumentet beskrivs att fastigheter som är markägare för Hagaviksvägen inte skall ersättas för en expropriering. Detta är inte sakligt korrekt med den hänvisning som ges i dokumentet till domen och bestrids i sin helhet.

Utöver detta skall även Hagaviksvägen breddas med ett antal meter och detta beskrivs i samma andemening att ingen ersättning skall utgå för en utökad expropriering mot dagens sträckning av Hagaviksvägen, vilket är en ny utökad markanvändning som inte innefattas i dagens GA:12. Detta är inte sakligt korrekt och bestrids i sin helhet.

Inläsning delar av S:14, se bild plan karta inringad del av S:14.



Ser ingen direkt anledning till att göra en väg på ca 20 meter här, men det finns kanske andra orsaker till att marken löses in.

Som boende är det väsentligt att det trots en expropriering förblir en väg fram till gamla smalspåret och att vägen fortsättningsvis binds ihop som idag med fortsättningen av S:14. Detta för att säkerställa en möjlighet att ta sig från Hagaviksvägen till kvarstående delen av S:14.

Förtydligande för S:11, se bild plankarta inringad del av S:11



Området är markerat med "N". Förutsätter att marken förblir som idag S:11, och ingen exploatering sker av marken. Är inte helt tydligt på karta hur långt S:11 sträcker sig (S:11 finns markerad i strandskyddet på kartan).

Finns det någon möjlighet att styra upp i detaljplanen eller andra dokument kopplat till den stora förändringen av området hur fördelningen/fördelningstalen skall hanteras kopplat till de olika samfällighetsområdena (S:område). Arbetet med detaljplanen och syftet med förändringen av området är att förtäta byggnationen och ge möjlighet till fler fastigheter. Detta kommer att ge att fler fastigheter på automatik kan komma att ges del i dessa samfällighetsområde. Grundtanken och dimensioneringen

av samfällighetsområdena var att ursprungliga fastighet skulle ges rätt och möjlighet att komma ner till sjön och kunna förtöja båtar för fiske osv ... Men nu är det uppenbart att grundtanken och dimensioneringen av samfällighetsområdena inte blir balanserade till de kommande fastigheterna. En framtida konsekvens kommer med all sannolik bli att båtbyggare av olika slag och längd kommer bli aktuellt för att hantera ett utökat antal delägare i samfällighetsområdena, detta kommer inte bli problemfritt i ett strandskyddat område.

Nu finns det en möjlighet att styra upp samfällighetsområdena och dess dimensionering, vilket bör hanteras för att förhindra framtida konsekvenser av den stora förändringen av området.

### Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Hagaviksvägens reglering finns ursprungligen i nu gällande områdesbestämmelser (bild nedan). Nu fullföljs och säkerställs vägens sträckning, som allmän gata, i detaljplanen. Nuvarande samfälligheter ändras inom detaljplanområdet i bl.a. syftet att säkerställa allmänna intresset att ta sig till stranden. Inom N1 (friluftssändamål) är det tillåtet att ha anläggningar som kan kopplas till bla. båtverksamhet



### Fastighetsägare okänd

Detaljplanen Hagavik omfattar en areal av 80 hektar med delvis av tät granskog men även lövskog.

I EU-kommissionens meddelande till EUROPAPARLAMENTET, RÅDET, EUROPEISKA EKONOMISKA OCH SOCIALA KOMMITTÉN SAMT REGIONKOMMITTÉN - EU-skogsstrategi för 2030 (COM 2021, 572 final) - betonar EU-kommissionen att "Vi behöver skogarna för luften vi andas och vattnet vi dricker, och deras rika biologiska mångfald och unika naturliga system utgör hem och livsmiljö för de flesta landlevande arter. Där kan människor knyta an till naturen och stärka sin fysiska och psykiska hälsa, och de är centrala när det gäller att bevara en levande och välmående landsbygd." "Skogen är en naturlig bundsförvant när det gäller att anpassa sig till och bekämpa klimatförändringarna, och kommer att spela en avgörande roll för att göra Europa till den första klimatneutrala kontinenten 2050." "För att lyckas med denna omställning kommer det att behövas större, friskare och mer varierade skogar än vad som finns i dag, särskilt med avseende på lagring och bindning av koldioxid, minskning av luftföroreningarnas effekter på människors hälsa och hejlandet av förlusten av livsmiljöer och arter." "Mot bakgrund av klimatförändringarna och förlusten av biologisk mångfald finns det ett akut behov av anpassningsbara strategier för återställande av skog." Dessutom innehåller "EU:s strategi för biologisk mångfald 2030 en utfästelse om att plantera ytterligare minst tre miljarder träd senast 2030" Omsättning av detaljplan Hagavik etapp 2 betyder avverkning av ca 80 hektar skog motsvarande ca 4.800 träd. I detaljplanen finns det ingen plan för återplantering av träd. Ett träd tar i genomsnitt upp mellan 10 till 40 kg koldioxid varje år. Det betyder att Hagaviksområde bidrar i dagsläge med upptagande av ca 48.000 till 192.000 kg koldioxid varje år och bidrar med att kraftigt minska växthuseffekten. Vidare bidrar skogen i Hagavik med en produktion av ca 48.000 kg syre per år. Detta motsvara 160 personers syreupptag per år. Att avverka skog strider därmed mot EU-skogsdirektiv 2030. Därför kräver jag att bibehåller skogen i Hagavik och bygga istället på områden i och kring Växjö, där ingen skog behövas avverkas!

Planprogrammet beskriver vidare att "det finns värdefull natur och vackra platser inom Hagavik. Bäckar rinner genom lågstråken, här väster om Annevik. I bakgrunden skyntas Helgasjön. Natur och sjö i södra Hagavik dominerar den täta granskogen." ... "Bäckar och diken rinner genom lågstråken. Längs Helgasjöns strandlinje finns flera visuellt vackra vattenrum och utsiktsplatser." ... "Ett antal värdefulla naturområden pekades ut utifrån deras biologiska förutsättningar. Bland annat anses sumpskogarna värdefulla med en rik flora och fauna." .... "Även banvallen och Helgasjöns strandlinje har en rik och värdefull flora. Längs Helgasjöns strand finns också ett rikt fågelliv m. bl.a. Häckande fiskgjuse. Strax väster om Hagavik finns en värdefull tallmosse och mellan Dalbostrand och Vilhelmshill finns ett alkärr med höga naturvärden. Helgasjön har enligt länsstyrelsens

naturvårdsprogram (Länsstyrelsen i Kronobergs län 1989) stora landskapsmässiga, biologiska och geovetenskapliga värden.” ”Idag är Hagavik ett naturskönt område där både skog och sjö bjuder in till rekreation och friluftsliv.” Enligt detaljplanen medför ”En exploatering av Hagavik att stora delar av de rekreationsområden som finns idag försvinner.” Detaljplanen kunde inte visa att sådana områden kan och ska återskapas. EU-skogsstrategi poängterar vikten av skog och natur för människans fysiska och psykiska hälsa. Med Hållbarhetsprogrammet Hållbara Växjö 2030 ”lovat Växjö kommun att ta lokala och globala ansvar för människa, miljö och ekonomi.” ”Genom att bevara den invånarnära naturen och stärka gröna livsmiljöer och landskap kan vi undvika en ökad förlust av biologisk mångfald, försvagade ekosystemtjänster och därmed vår sårbarhet inför klimatförändringarna.” Både EU-skogsstrategi 2030 och Växjös Hållbarhetsprogram 2030 poängterar vikten av natur, skog och gröna livsmiljöer. Därför kräver jag att bibehålla skogen och alla natursköna områden som finns i Hagavik idag!

I takt med att den globala uppvärmningen fortsätter kommer både temperaturen stiga och värmeböljor bli allt vanligare. Enligt Thomas Elmqvist, professor i systemekologi vid Stockholms universitet, är ett av de effektivaste sätten att lindra hettan i städer att behålla natur, anlägga grönytor och plantera fler träd. Bara genom att öka ytan som täcks av trädkronor i en stad från 10 till 20 procent så kan temperaturen sänkas med mellan 3 och 8 grader. Flera städer inom och utanför EU har påbörjat en ombyggnation från att minska asfalt och ökar grönområden. Även om det är bra att plantera ett träd i bostadsområden så ges betydligt större effekt med flera träd. Dessutom tar det tid innan planterade träd är tillräckligt stora för att erbjuda ordentlig skugga. Att bevara befintliga träd är därför ”av största vikt” (utdrag från Marco Amati och Lauren Rickards vid RMIT University i Melbourne). Det byggs många nya hus i grönområden. Första steget steg är att avverka befintliga träd för att göra det lättare för byggfordon och bilar att komma fram. Även om några av dessa träd kompenseras senare av trädplantering så kan nettoförlusten, osäkerheten och fördröjningen för de ekologiska tjänster som träden tillhandahåller, vara enorm. Hagaviksområde är lokaliserat inom stadsgränsen och bidrar därmed till en minskning av uppvärmning av Växjö. Att avverka skogen i Hagavik är en motsägelse mot den senaste forskningen.

Jag kräver därför att skogsområden Hagavik ska bibehållas!

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Klimatfrågan är global men det vi gör i den lilla skalan spelar också roll. Detaljplanen för Hagaviksområdet görs framförallt i syftet att skydda miljön/vatten i Helgasjön då området har enskilda avlopp. För att minska utsläpp, övergödning mm planerar nu kommunen att utöka verksamhetsområde och införliva Hagavik i kommunalt VA. I samband med detta, säkerställs också en del andra allmänna intressen som tillgänglighet till vattnen, naturmarken för att skydda värdefull natur, hantera dagvattenfrågor, minska risker för framtida översvämningar.

Vi har också ansvar att se till att våra städer och samhällen kan utvecklas på ett hållbart sätt

### **Fastighetsägare till Växjö 7:48**

Jag har tidigare två gånger lämnat synpunkter vid samråd på ovanstående förslag. Dessa synpunkter gäller fortfarande då jag inte anser att Växjö Kommun gjort några större justeringar från tidigare förslag. Minsta möjliga ändringar har gjorts för att försöka hålla sig inom gällande regelverk. (I vissa fall har t.o.m. försämringar föreslagits.)

Men jag nämner ändå igen:

Jag motsätter mig upphävandet av strandskyddet. Bostäder bör inte uppföras så nära vatten varken i Hagavik eller på andra sjönära platser. Växjö kommun har tillgång till andra områden som bättre lämpar sig för bostäder. De skäl som nämns för att strandskyddet ska kunna upphävas anser jag inte kunna gälla för detta område. Ni skriver: " För djur och växtlivet närmst vattnet sker därför ingen större förändring då stor del av områdets strandnära mark som kvarstår som idag". Självklart påverkas växt o djurlivet av att det nära ligger bebyggelse och inte natur.

Inga nya bostäder bör byggas norr om smalspåret. Området bör även fortsättningsvis vara naturområde för växtliv, djurliv och friluftsmänniskor. Alldeles för små områden med orörd natur sparas. Den hårda exploateringen skadar befintligt växt- och djurliv allvarligt. De små områden som föreslås vara naturskyddade kan omöjligtvis bli boplats och växtplats för det som finns där idag. Detta på grund av ökad närvaro av människor som promenerar, plockar blommor, rastar hundar m.m. Samt barn som leker och bygger kojor. Likaså kommer dessa små naturområden att vara utsatta för belysning dygnet om samt buller från trafik, lekande barn m.m. När omgivande skog huggs ner kommer träden i dessa små områden att bli extra känsliga för stormar. Pumpstationer och transformatoranläggningar för el ska ju också ligga i dessa små naturområden. Även trummor och ledningar ska ju också dras under och genom vissa naturområden. Under själva byggfasen kommer det vara extrema störningar i form av tunga maskiner, buller mm. I hela området.

Det är för mig helt obegripligt hur man kan tro att fladdermöss ska kunna bo kvar och att knäroten och revslummer överleva där.

Att tomterna i området skulle bli trädgårdar som gynnar växt- och djurliv kommer att ta många, många år. Dessutom vet vi en hel del husägare, huggar ner allt befintligt, planar ut samt lägger asfalt, stenplattor och trätrall i sina trädgårdar. Hur ska kommunen kunna hindra dem från att göra detta? Vidare är 200 m2 alldeles för stor byggyta på fastigheterna ni föreslår. Det blir en väl en boyta på 400 m2 om man bygger två våningar. Det är inte klimatsmart att bygga så stora hus längre.

Växjö kommuns slutsats att de planerade förändringarna inte innebär någon betydande miljöpåverkan håller jag absolut inte med om. Ett nytt



bostadsområde med gator och höghus påverkar miljön i allra högsta grad. Inte heller ser vi skynten av någon miljökonsekvensbeskrivning.

I området söder om smalspåret måste Växjö kommun vara hårda i sina bedömningar hur husen ska se ut och att befintliga träd även mindre än 1 meter i diameter bör sparas. När bygglov och marklov för fällning av träden senare ska beviljas måste Växjö kommun skärpa sig. Flera fastigheter som etablerat sig i området senaste åren har fällt gamla stora träd och byggnaderna är inte alls anpassade efter naturen eller de historiska byggnaderna i området. 2007 skrev Växjö kommun att området bör präglas av stora luftiga tomter med de största tomterna i norr. Nu verkar det som kommunen lägger ett sämre förslag. Själva plankartan är så diffus och otydlig att vi som ska tolka den inte alls får någon överblick av hur området ska se ut. Men känslan är att det blir trängre bebyggelse och mer invånare än vad ni skissat på tidigare. Det är helt olämpligt att bygga sexvåningshus i området. Dessa hus kan Växjö kommun bygga någon annanstans. Det framgår inte hur många som kommer att bo i området men det känns när man läser som att Växjö kommun tänker klämma in så mycket folk som möjligt och detta ökar ju belastningen på det lilla kvarvarande naturen.

Lekplatser i hela området bör vara s.k. Naturlekplatser, inte vanliga med typ gummimattor. Finns redan många ställen och uppskattas verkligen av barnen.

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

Området på fastigheten Växjö 7:44 ska INTE omvandlas till park, båtplats eller badplats. Det ska bevaras orört. Här häckar sjöfågel och växer blåbär och hallon.

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

Avsnitten om fastighetsbildning, mark inom område med planbestämmelserna minsta fastighetsstorlek, markanvisningar m.fl. Är svåra för att en lekman att förstå det är därför svårt att ha synpunkter.

I tidigare samråd har vår fastighet Växjö 7:48 kunna avstyckas till två. Nu står det att vi inte kan göra ett längre pga. Att ni dragit nya strandskyddslinjer inne i vår tomt i samband med att ni vill att strandskyddet ska upphöra. Vår



tomt på 3141 m<sup>2</sup> har enligt ert förslag på planlagd yta endast 924 m<sup>2</sup> och får därför inte avstyckas. I förstahand anser vi att strandskydd på 300 meter bör gälla. Om domstolar framöver kommer döma till Växjö kommuns favör att upphäva strandskyddet enligt nya plankartan motsätter vi oss att vi undantas från möjligheten att stycka av vår fastighet till två som föreslog i förra samrådet 2019.

Angående gatukostnadsutredningen är vi fortfarande negativa till att vi fritidshusägare måste vara med och bekosta gatunät, belysning m.m. Som vi verkligen inte vill ha. Avgifterna bör bekostas via skatter som sker i många kommuner idag.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Vi noterar era synpunkter, se även inledande textstycke gällande beräkna och rubrikerna *Samlat bedömning av synpunkter angående möjlig byggrätt inom detaljplanen och beräkning av antal bostäder och Kommunens lämplighetsbedömning.*

Strandskyddslinje inom fastigheten Växjö 7:48, som är fastställd i områdesbestämmelser, ändras inte utan är densamma. Kvarteretsmarken inom Växjö 7:44 (som ägs av kommunen) ändras till det allmänna ändamålet NATUR, för att säkra värdena på plats men också det allmänna badet som är särskilt anpassat till personer med särskilda behov.

### **Fastighetsägare till Växjö 7:56**

Inskickade synpunkter på gatukostnadsutredningen redovisas och besvaras i dokumentet *redogörelse av synpunkter på gatukostnadsutredning daterad 2023-10-13.*

#### *Strand / samfälligheter*

Samfälligheterna S:11-14 ägs idag av mellan 11-20 fastigheter. Vi anser att smärtgränsen redan är nådd när det gäller antal delägare. För att trygga vår tillgång till dessa samfälligheter vill vi att kommunen begränsar uppdelningen vid styckning så att rätten till dessa samfälligheter bara följer med stamfastigheten eller flyttas så att samma antal delägare bibehålls (Samma sak bör gälla VÄXJÖ HOV FS:1). Med fler delägare kommer det bli ohållbart att underhålla anläggningar och upprätthålla allas rätt till att till exempel lägga en båt vid strand eller brygga. I dagsläget finns det ingen förening eller liknande som hanterar dessa samfälligheterna och dess anläggningar, vilket kommunen tycks tro.

#### *Knärot*

Det är relativt tydligt att kommunen inte tar bevarandet av knäroten på allvar, med de i planen små avsatta skogsytorna och den extremt höga exploateringsgraden i området runt om. Hur skall kommunen hindra alla som lever i detta området i framtiden från att förstöra livsvillkoren för knäroten?

En ganska central frågeställning. Hoppas kommunen att knäroten skall själv dö så att man om några år kan exploatera även givna skyddsområden? Är det baktanken? Det är obegripligt hur Länsstyrelsen kan godkänna en sådan plan. Vi och knärotterna kan bara hoppas på att Mark- och Miljodomstolen åter slår kommunen på fingrarna. Det absolut minsta kommunen kan göra är att upprätthålla buffertavståndet för samtliga växtlokaler i området. I synnerhet område B där det växer en betydande population över en ganska stor yta (inga enstaka plantor). Det finns ingen anledning att begränsa buffertavståndet (i alla fall inte norrut) då området ändå är skog och en liten bit grusväg som ändå inte planerats som väg i planen. Kommunen är ålagd att skydda växterna, inte att maximera exploaterbar yta. Gör om, gör rätt. Vad händer om nya växtlokaler upptäcks efter att planen vunnit laga kraft? Det kan ju ta några år...

### Övrigt

Hela denna planprocessen har varit ganska illa skött från start måste vi säga. Utgångspunkten var att dra kommunalt vatten och avlopp till området, inte att fullständigt bygga sönder området. Kommunen påstod att man var tvungen att förtäta området för att täcka kostnaderna för vatten och avlopp och undvika särtaxa. Det bedrövliga är att vi aldrig fick ett val. Hade vi i området fått ansluta med särtaxa när denna processen startade hade det paradoxalt nog blivit billigare än dagens normaltaxa då avgiften för VA-anslutning idag är mer än 100% dyrare. Politikerna som tidigare skyddat området med strikta områdesbestämmelser, ville plötsligt exploatera ett "attraktivt område", ivrigt påhejade av de stora fastighetsägarna, där ibland kommunens gunstling Skanska. Och nu står vi med en plan där vi som bott i området i många år skall betala för att andra människor skall få bo i ett av kommunens "attraktiva områden". Det ingen tycks fatta är dock att området kommer förlora hela sin själ och bli ett i mängden av förtätade, tråkiga och fula bostadsområden skapade i kommunens iver att skaffa sig fler skattebetalare och utformade av inkompetenta arkitekter som numera helt glömt bort hur man bygger stilsköna och väl fungerande byggnader.

### Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

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

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

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

4) PBL 4 kap 7§ ”Alla allmänna platser ska ha en huvudman. Huvudmannen för de allmänna platserna är ansvarig för att ställa i ordning och förvalta de allmänna platserna, till exempel för att bygga ut och sköta gatorna. Huvudregeln i plan- och bygglagen, PBL, anger att kommunen är huvudman för de allmänna platserna i en detaljplan. Om det finns särskilda skäl för att ha enskilt huvudmannaskap kan kommunen bestämma detta i detaljplanen och det regleras då genom en egenskapsbestämmelse om huvudmannaskap på de allmänna platserna. Särskilda skäl kan till exempel vara att området är avsett för bostadsbebyggelse som endast används under delar av året, för industriområde eller för att få en enhetlig förvaltning vid ny eller kompletterande detaljplaneläggning i ett område där det finns enskilt huvudmannaskap sedan tidigare.

Även om det finns särskilda skäl för enskilt huvudmannaskap finns det inget krav på att kommunen ska besluta om det i detaljplanen utan det innebär bara att möjligheten finns. I övervägandet om den allmänna platsen ska ha kommunalt eller enskilt huvudmannaskap bör kommunen bland annat beakta i vilken omfattning allmänheten utnyttjar den allmänna platsen eller de anläggningar som finns på den. Om kommunen anser att allmänhetens tillträde till platsen är viktig bör kommunen planlägga med kommunalt huvudmannaskap.” När detaljplanen har vunnit laga kraft och är utbyggd kommer vägsamfälligheten att lösas in av kommunen och byggas om till en gata med kommunal standard. Fastigheterna utmed gatan kommer att ha sin utfart mot den kommunala gatan och skall därmed vara med och betala gatukostnader. De servitutsvägar som idag har direkt anslutning mot Hagaviksvägen kommer fortsättningsvis att förvaltas och skötas av de enskilda fastighetsägarna och ha sin utfart mot Hagaviksvägen.

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

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

### **Fastighetsägare till Växjö 7:112**

I granskningshandlingen står det att karaktären på området har ändrats påtagligt för att fritidsvillor har ändrats till permanentbostäder. Det stämmer inte, miljön har fortfarande karaktären av fritidsbebyggelse och det finns gott

om skog och naturmark i området. Låt det fortsätta att vara så. Med detta förslag på exploatering kommer området verkligen att förändras, det underbara läge som beskrivs kommer helt att försvinna. Med anledning av det emotsätter vi oss en exploateringsgrad på 40 % på den sydöstra sidan om smalspåret. Vi föreslår att 20 % även ska gälla för detta området. Vi emotsätter oss även våningshöjden på 6 !!! våningar. Håll höjden nere på max tre våningar. En sådan här stor exploatering kommer att förvanska området och områdets karaktär kommer helt att förändras och förstöras.

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

Vi yrkar även att vår väg undantas från vägkostnadsutredningen och bibehålls i nuvarande skick. Vägen ligger idag på samfälligheten S12 och bör fortsätta med det. Vi fyra fastigheter har möjlighet att sköta denna själva och gemensamt stå för de kostnader som tillkommer för grävning av kommunalt vatten och avlopp. Kostnaden för genomförandet har höjts väsentligt. Vi yrkar på att ni ser över antal vägar och begränsar dessa ytterligare för att spara tid och resurser. En annan sträckning av vägarna skulle innebära lägre kostnader. Vi anser även att fördelningen av kostnader mellan fördelningsgrund 1 och 2 bör ses över. En större del eller hela kostnaden borde bekostas av nyexploatering. Mest rättvist vore att denna avgift tas ut i samband med försäljning av mark eller i samband med beviljat bygglov istället för gatukostnadsutredning. Det är också anmärkningsvärt att vår synpunkt från granskning 1 inte har beaktats eftersom den skickades in i rätt tid tillsammans med synpunkt för detaljplan vilken finns noterad. Till sist undrar vi om våra folkvalda politiker verkligen vet vad en gatukostnadsutredning innebär för privata fastighetsägare? Jag uppmanar er tjänstemän att förklara vägkostnadsutredningen vid dragning av ärendet och hur den drabbar oss privata fastighetsägare. Det är orimligt att vi ska betala utbyggnaden av vägar som vi inte vill ha och som Växjö kommun driver fram. Vi väddar till er att göra om och göra rätt!

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Hagaviks området har sedan planprogrammet från år 2009 varit utpekad som ett stadsomvandlingsområde och detaljplanen varit igång sedan år 2010. Eran fastighets styckades av år 2016 och såldes därefter att den var bebyggd. Som köpare har man undersökningsplikt att ta reda på både husets skick men även vad som gäller för fastigheten. Säljaren och mäklaren har upplysningsplikt och båda parter har varit väl informerade om pågående detaljplanearbete. Om denna information inte framkommit till er vid ert köp så är det ytterst anmärkningsvärt och beklagande.

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

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

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

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

Enligt politiska beslut ska kommunen vara huvudman för allmän platsmark och bygga ut gatorna. För att finansiera standardhöjning av gatorna och övrig allmän platsmark ska en gatukostnadsavgift tas ut av respektive berörd fastighetsägare i enlighet med PBL 6 kap. 24§. Enligt Lagen om allmänna vattentjänster (2006:412) skall kommunen inom va-anläggnings verksamhetsområde anordna en förbindelsepunkt till respektive fastighets omedelbara närhet och kommunen som huvudman är ansvarig att ledningar och andra anordningar för vattenförsörjning till eller avlopp från varje förbindelsepunkt anläggs.

Samtliga gator och VA anläggningar inom området kommer att upphandlas enligt LOU (lag om offentlig upphandling.) Vägen som ni idag använder för att ta er till och från er fastighet är en vägsamfällighet. När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer samfälligheten att lösas in och befintlig väg kommer att byggas om och omvandlas till allmän platsmark (Gata). Fastigheterna utmed den inlösta gatan har inte en direkt anslutning mot Hagavikvägen, därav skall en gatukostnad belasta respektive fastighet.

### **Fastighetsägare till Växjö 7:50**

#### *Sammanfattning:*

Vi godkänner inte aktuellt förslag till detaljplan huvudsakligen på grund av att den medger en extremt stor byggrätt som om den utnyttjas fullt ut kan innebära ca 1600 bostäder inom Södra Hagavik, det vill säga området söder om gamla smalspåret. Detta utgör en mycket stor förändring jämfört med det planprogram som togs fram över området och godkändes av kommunstyrelsen 2009-08-11. En sådan mycket kraftig exploatering kommer att ändra områdets karaktär totalt och bland annat omöjliggöra knärotens överlevnad. I planprogram Hagavik 2009-08-11 betonas att områdets karaktär skall bevaras och skall därför exploateras mycket varsamt. Man skriver "befintlig natur och topografi är kvaliteter som bevaras och utvecklas för ökad upplevelse och rekreation." Utifrån detta kan området planeras för bostadsbebyggelse med ca 200 nya bostäder söder om smalspåret, enligt planprogrammet 2009.

#### *Synpunkter:*

Området öster om vår fastighet 7:50 är markerat som " Gata ". Detta område är mycket brett enligt kartmarkeringen. Enligt muntligt besked ska här endast vara en smal gata och resten skall utgöra naturområde. Här ska inte finnas några parkeringsplatser utan endast en vändplats. Viktigt att detta tydliggörs inte bara muntligt utan även skriftligt. Vi föreslår att den lilla vändplatsen inte planeras längst ner på gatan. På detta sätt får man ett större sammanhängande grönområde ner till vattnet med bryggan. I enlighet med planprogrammets intentioner om att bevara topografin bör tvärvägarna ner mot sjön behålla sin nuvarande lätt kurviga sträckning och inte rätas ut enligt föreliggande förslag. På detta sätt bevaras områdets karaktär och blir mer spännande och trevligt och det bidrar till att hålla nere bilhastigheterna.

Vår fastighet 7:50 kommer att byta mark med Växjö kommun. (Bilaga 2:11) I den mark som Växjö kommun på detta sätt förvärvar finns idag en häck som

insyningssskydd till vår tomt. Om denna häck tas bort av Växjö kommun förutsätter vi att ett nytt insyningssskydd i form utav en ny häck planteras utmed nya tomtgränsen.

Förslaget till detaljplan medger en mycket stor byggrätt söder om smalspåret vilket kraftigt avviker från uppgifterna i planprogrammet för Hagavik 2009-08-11. Enligt aktuell gatukostnadsutredning är den tillåtna byggnadsarean (BTA) räknat utifrån antalet tillåtna våningar mycket stor. Omräknat till boyta (BOA) om 75% av BTA kan det byggas drygt 1600 bostäder (om 75kvm). Detta avviker därmed mycket kraftigt från planprogrammets cirka 200 bostäder. Om detta utnyttjas fullt ut innebär det en extrem exploatering av området söder om smalspåret. Ett mycket stort antal parkeringsplatser behövs också till dessa bostäder. Områdets naturmark utgörs till viss del av sankmark som kommer att omvandlas till dagvattenområde. Kvarvarande naturområde kommer därmed att belastas extremt mycket. Om man räknar med 1,8 personer per bostad (genomsnittet i Växjö kommun) kommer ca 2900 personer att kunna bo och röra sig här. Bara utmed vår lilla väg kan man söder om smalspåret bygga ca 170 bostäder.

En anledning till den senaste omarbetningen av detaljplanen var att skydda den fridlysta Knäroten. Om byggrätten utnyttjas fullt ut kommer förstas de mindre naturområdena där Knäroten finns att slitas oerhört mycket och omöjliggöra Knärotens överlevnad. Intentionen att bevara områdets karaktär och närheten till stora naturvärden går helt förlorad.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Plankartan har justerats så att ert muntligen framfört önskemål om att köpa till mark från fastigheten Växjö 7:44 kan genomföras. Vid ett markköp kommer ni kunna dela er fastighet enligt önskemål samt behålla befintlig häck i största möjliga mån. Gällande hur mycket bostäder som detaljplanen möjliggör för se avsnitt *Samlad bedömning av synpunkter angående möjlig byggrätt inom detaljplanen*.





Vit streckad linje redovisar granskningsförslag till detaljplan och rosa streckad linje förslag till antagande handling.

### **Fastighetsägare till Växjö 7:57**

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

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Lokalgatan kommer att ha en överbyggnad och asfalteras i enlighet med den tekniska handboken som är framtagen av Samhällsbyggnadsnämnden för att uppnå kommunal standard. De föreslagna gatubredderna baseras på kommunens krav på att säkra framkomligheten för utryckningsfordonen, sophantering, kommunens driftfordon, samt åtkomst av de kommunala ledningarna som finns i gatan. Dagvatten som hamnar på allmän gatumark ska tas om hand och ledas bort via kommunens ledningssystem eller via

utpekade grönstråk i plankartan. Detaljplanen möjliggör till avstyckningar och byggrätter som inte finns idag. Gatukostnaden har fördelats per fastighet utifrån bedömd framtida potential: exempelvis byggrätt, storlek, avstyckning. Fastighet 7:57 ingår i fördelningsprincip 1 i gatukostnadsutredningen kap 5:4. En avbetalningsplan av gatukostnaden kan erbjudas.

Gällande strandskyddat område så är strandskyddslinje prövad och fastställd i områdesbestämmelser 1995. Ökad byggrätt och förändringar av strandskyddslinje har varit föremål för prövning i denna planprocess. Tidigare Stadsbyggnadskontoret har efter den första 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 bibehålla 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.

### **Fastighetsägare till Växjö 7:45**

Vägbredden mellan fastigheten 7:49 och 7:46 fram till 7:48 ska inte överstiga 4,5 meter. På samma sätt som ut mot Wrangels udde är det en återvändsgata och området är begränsat av granhäckar och äldre naturmark.

För att bevara de värdena som tas upp i karaktärsbeskrivningen för området bör minsta möjliga intrång för gata göras. Annars är risken att det som idag utgör den vackra miljön och områdets karaktär går förlorad. Området är även viktigt för att länka samman naturområdena väster och öster om vägen.

Vi ifrågasätter kostnaden och fördelningsunderlaget samt att kommunen väljer att finansiera standardhöjning och utbyggnad av gatorna genom uttag av gatukostnadsersättning från befintliga fastigheter med endast en bostad / fritidshus i detaljplaneområdet.

*Vi avstyrker uttag av gatukostnad på grund av:*

Påtvingad förändring

Kostnaderna medför att vi tvingas in i en situation som medför att vi måste göra förändringar i ägandet av fastigheten.



Att ta ut förhöjda avgifter bara för att EN fastighet med ett fritidshus räknas som TVÅ bara för att den utifrån detaljplanebestämmelserna kan delas i två är inte skäligt. Kostnader för "en andra" fastighet bör tas ut om den en dag skulle styckas av till två fastigheter.

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

Hänsyn måste tas till de totala kostnaderna för oss enskilda. Från den tidigare gatukostnadsutredningen har kostnaden för vår fastighet ökat från 130 000 till 200 000 kr. Vi hade även då synpunkter på såväl kostnaden som principen för uttag av gatukostnad. Det framgår inte om beräkningsgrunden för anslutningsavgift till vatten och avlopp är densamma som i förslaget i gatukostnadsutredningen. Det framgår inte heller av planförslaget. Gatukostnaden plus tillkommande kostnader för vatten och avlopp, som möjligen också grundas på att fastigheten kan bli två, är orimlig. Vi vet tyvärr att lån inte kommer att beviljas för oss alla separat. Tyvärr är verkligheten så för bland annat ensamstående pensionärer. Sammantaget innebär det alltför ingripande konsekvenser för oss som enskilda i Växjö kommun.

Särbehandling genom beslut att ta ut gatukostnadsersättning  
Att kommunen har rätt att ta ut gatukostnadsersättning från fastighetsägare för att anlägga eller förbättra gator och allmänna platser innebär inte att kommunen har krav på sig att göra det. Det är ett val som görs. Utbyggnaden bör bekostas av allmänna medel för befintliga fastigheter med en bostad / fritidshus, eftersom området är beläget inom Växjö stad med endast 4,5 km till centrum.

Utgångspunkt i fördelningsunderlaget  
Vi ifrågasätter de fyra nivåer på fast avgift som används där fastighetens yta inom planområdet avgör vilken nivå fastigheten hamnar i för kostnad och inte den befintliga användningen, utan enbart på grundval att fastigheten kan avstyckas utifrån detaljplanen.

Utgångspunkt borde snarare vara likvärdigt baserad på de mindre normalfastigheter som finns inom området. Det är knappast skäligt att vi som använder vår fastighet på samma sätt som grannar ska betala högre kostnad. Det enda skäliga för att minska orättvisor och oskäliga konsekvenser är därför att utbyggnaden av gator för mindre enskilda permanentboende och fritidshus bekostas av allmänna medel.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Enligt PBL 6 kap 24§ har kommunen rätt att ta ut kostnaderna för att förbättra gatorna och andra allmänna platser på ägarna till

fastigheterna inom området. Gatukostnad utfaller alltid när kommunen övertar och bygger om en befintlig väg som inte är kommunal. I nyexploaterade områden bygger kommunen ut gatunätet. Kostnaden för gatuutbyggnaden tas då ut via tomtförsäljningen.

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

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

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

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

### **Fastighetsägare till Växjö 7:29**

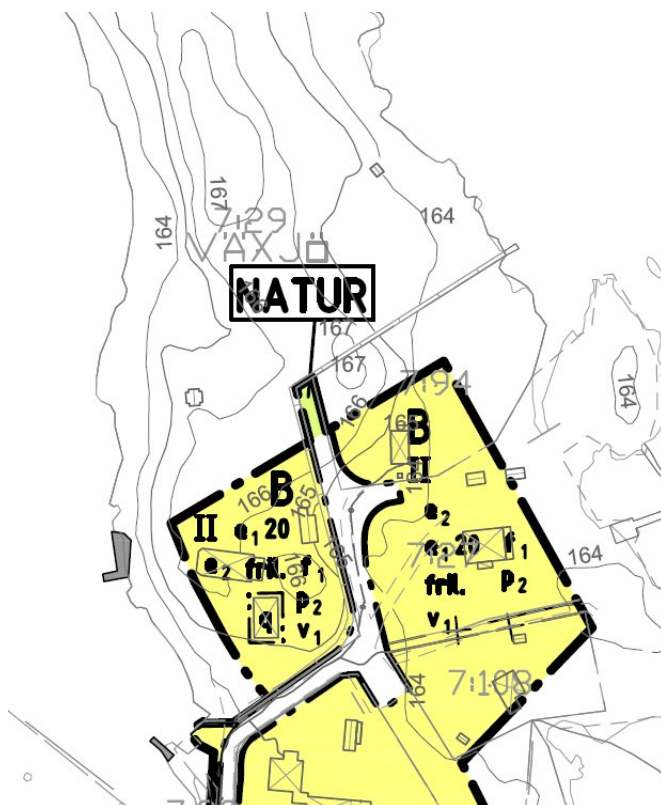
Att inte ta med hela tomtplatsavgränsningen på fastigheten i detaljplanen skapar en otydlighet i vad som gäller. På fastigheten finns bodar troligen äldre än 1995 som ligger inom området där områdesbestämmelserna kommer fortsätta gälla. Dena gör att vi ställer vi oss tveksamma till att tomtplatsavgränsningen verkligen legat till grund för upphävandet av strandskyddet vid upprättandet av områdesbestämmelserna 1995. Eller finns det någon mer tydlig beskrivning över vad som låg bakom beslutet 1995 mer än den text om att strandskyddet inte upphävdes inom hela bebyggelseområdet främst berodde på att det därigenom erfordras tillstånd även för friggebodar och båthus?

Vi önskar att området som var planlagt i detaljplanen som var ute på granskning tom. 2019-11-11 ska bestå på fastigheten Växjö 7:29 om ingen bättre motivering finns än den som anges i framtagandet av områdesbestämmelserna angående upphävandet av strandskydd.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Vi har justerat vägen i den mån det är möjligt enligt framförda önskemål.

Gällande strandskyddat område så är strandskyddslinje prövad och fastställd i områdesbestämmelser 1995. Ökad byggrätt och förändringar av strandskyddslinje har varit föremål för prövning i denna planprocess. Tidigare Stadsbyggnadskontoret har efter den första 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.



### **Fastighetsägare till Växjö 7:105**

Vi motsätter oss detaljplanens genomförande. Vi menar att det utifrån tidigare inskickat material ger detaljplanen en absurd exploatering med orimligt stora byggrätter söder om smalspåret som kan ge uppåt 1.600 bostäder. Den fysiska utformningen av området som tex vägsträckningar, storlek på områden för bostäder, kommunal service, trafik, natur mm menar vi är inte tillräckligt beskrivna utifrån en befolkning på närmare 3.000 personer. I planprogrammet för Hagavik 2009-08-11 anges inriktningen 200 nya bostäder för södra Hagavik. I aktuell detaljplan Växjö 6:50 Hagavik etapp 2 anges byggrätten (BTA) till 160 795 m<sup>2</sup>, vilket omräknat till boyta (BOA) motsvarar ca 1.600 möjliga bostäder och uppemot 3.000 boenden. Det vill säga så föreligger det en diskrepans mellan planprogrammet och detaljplanen på 1.400 bostäder.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Se inledande stycke gällande beräkna och rubrikerna *Samlat bedömning av synpunkter angående möjlig byggrätt inom detaljplanen och beräkning av antal bostäder och Kommunens lämplighetsbedömning.*

### **Fastighetsägare till Växjö 7:97**

Vi är i huvudsak positiva till Växjö kommuns plan för Hagaviksområdet och har förståelse för behovet av mark för ny bebyggelse och att det kräver ingrepp i ett relativt orört naturområde. I planprogrammet för Hagavik 2009-08-11 uttrycks ett möjligt byggande av ca 480 bostäder och en varsam exploatering med hänsyn till topografi och vegetation. I det aktuella förslaget på detaljplan för Hagavik etapp 2 ges emellertid möjlighet till ett avsevärt mer omfattande byggande. Detta anser vi skulle innebära en stor belastning för området och få stora konsekvenser för oss som bor där och för de som kommer att bo där.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

Se inledande stycke gällande beräkna och rubrikerna *Samlat bedömning av synpunkter angående möjlig byggrätt inom detaljplanen och beräkning av antal bostäder och Kommunens lämplighetsbedömning.*

### **Fastighetsägare till Växjö 7:53**

Vi ställer oss positiva till gatukostnadsutredningen med kommunalt huvudmannskap och ser en stor vinning i att kommunen tar över ansvaret för vägen ner till vår fastighet 7:53 med följande synpunkt: Det är av största vikt att kommunen förlänger gatubelysningen ner till planerad vändzon för att öka tryggheten och säkerheten längs vägen för våra barn, gående, cyklister och bilar. Förberedelse gjordes för gatubelysning i samband med att VEAB grävde ner en ny elmatning för byggnationen på Växjö 7:112.

### **Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar**

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