

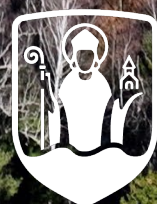
§

Detaljplan

Växjö 6:50 Hagavik etapp 2 Växjö kommun

Antagande

Antagandehandling
Dnr PLAN.2015.657
2023-03-28, reviderad 2024-09-10



Växjö
kommun

Planbeskrivning

Ärendeinformation

Detaljplan för VÄXJÖ 9:50, Hagavik etapp 2 i Växjö kommun
Diarienummer: PLAN.2015.657, tidigare 2015BN657

Handläggare:
Kerstin Ivansson, planarkitekt
Telefon: 0470-43667
E-post: kerstin.ivansson@vaxjo.se

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN/Ärendeinformation

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande.

Skede	Tidplan
Planprogram	Beslut om planbesked i KS 2009-08-11 § 216
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i BN 2015-06-22§ 139
Samråd	Samråd 2017-11-27 tom. 2018-01-15
Granskning 1	Granskningsbeslut i BN under 2019-06-24§143
Granskning 2	Granskningsbeslut i BN under 2021-05-27§ 96 skickades ej ut pga. Knärot
Granskning 3	Granskningsbeslut i BN 2023-04-14 §47
Antagande	Antagandebeslut i SBN/KF under hösten/vintern 2024
Laga kraft	Våren 2025

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN/Ärendeinformation

Handlingar

Planhandlingar

Planbeskrivning
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Plankarta
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande 1

Gatukostandsutredning

Gatukostandsutredningen är en separat handling i ett separat ärende som handläggs av Växjö kommuns samhällsbyggnadsförvaltningen. Detaljplanen och gatukostandsutredningen är dock kopplade till varandra och följer samma process. Under planprocessens gång är de därför tillgängliga tillsammans, dels digitalt på kommunens hemsida dels på gemensam plats i utställningslokal under samråd och granskning.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN/Ärendeinformation

Grundkarta

Grundkarta med fastighetsförteckning, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Växjö kommun

PLANERINGSUNDERLAG/Grundkarta

Utredningar

Ett utdrag av utredningar och underlag som har tagits fram i samband med framtagandet av detaljplanen:

- Bullerutredning Hagavik, trafik och verksamheter (konsult Tyréns)
- Arkeologisk utredning, steg 2 (konsult SWECO, Länsstyrelsen)
- VA-utredning (Växjö kommun)
- Kulturhistoriskt planeringsunderlag Hagavik-Dalbostrand (Smålands museum)
- Naturinventering, naturvärden i Hagavik (konsult Tobias Ivarsson, biolog)
- Inventering av fladdermöss (konsult Naturcentrum AB)
- Illustration
- Gatusektioner
- VA-skiss
- Bullerutredning (utdrag)
- Kartbilagor, konsekvenser på fastighetsnivå
- Fågelinventeringar; från sjösidan samt nattlyssning på land (konsult Mikael Persson)
- Inventering och utredning angående Knärot (konsult WSP)
- PM flytt av knärot, WSP
- Kulturmiljöunderlag & PM 2023-03-23, Thyrens
- Naturmiljöinventering 2023-10-20, WSP

Innehåll

Planbeskrivning.....	1
Ärendeinformation.....	1
Planprocessen	1
Handlingar	1
Detaljplanens syfte.....	5
Bakgrund.....	5
Planområdet.....	6
Planförslaget	7
Generella utformningsprinciper	7
Utformningsprinciper norr om smalspåret.....	7
Utformningsprinciper söder om smalspåret.....	8
Användning allmän plats.....	10
Egenskapsbestämmelser allmän plats.....	13
Användning kvartersmark	14
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	18
Administrativa bestämmelser	22
Upphävande av strandskydd	22
Lämplighetsbedömning	23
Genomförandetid	24
Planeringsförutsättningar.....	24
Kommunala ställningstaganden	24
Riksintressen	29
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	30
Geotekniska förhållanden.....	30
Hydrologiska förhållanden.....	31
Miljökvalitetsnormer	32
Hälsa och säkerhet	33
Bebyggelse	37
Service.....	38
Natur och rekreation.....	38
Kulturmiljö	56
Gator och trafik	63
Teknisk försörjning.....	65
Konsekvenser.....	68
Fastigheter och rättigheter.....	68
Natur.....	87

Miljö	89
Miljökvalitetsnormer	90
Hälsa och säkerhet	91
Sociala konsekvenser	99
Påverkan på riksintressen	100
Trafik	101
Genomförandefrågor	101
Fastighetsrättsliga frågor	102
Tekniska frågor	103
Ekonomiska frågor	105
Organisatoriska frågor	107
Kulturmiljövärden	108
Prövning enligt annan lagstiftning	109
Upplysningar	109

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar samt underlag för att kunna bygga ut kommunalt vatten- och avlopp till området, för att säkerställa en god vattenkvalité för framtiden, för de boende och Helgasjön. Därmed kan enskilda VA anläggningar som finns i området bytas ut. Detaljplanens syfte är också att säkerställa en ändamålsenlig bebyggelsestruktur, med allmän platsmark för gata/natur/park/gång och cykelvägar samt mark för ny bebyggelse med bostäder i varierad karaktär. Detaljplanen ger förutsättningar till blandad bebyggelse i enlighet med beslutat planprogram: lägre och glesare bebyggelse norr om smalspåret, med möjlighet till delning/avstyckning av större bostadsfastigheter till småhusbebyggelse och mer blandad och tätare bostadsbebyggelse söder om smalspåret. Syftet är att ge möjlighet till olika boendetyper, storlekar och upplåtelseformer som kan täcka större befolkningsbehov. Under planprocessen upptäcktes rödlistad art Knärot inom delar av planområdet. Syftet är nu att också säkerställa mark där Knärot växter idag (planläggs som NATUR).

DETALJPLANENS SYFTE/Syfte

Bakgrund

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

För ett antal år sedan påbörjades planläggning av Hagaviksområdet med syfte att omvandla området från ett fritidshusområde till ett område för permanentboende samt bygga ut området med mer bostäder för att skapa underlag för utbyggnad av kommunalt vatten- och avlopp samt tillgodose kommunens behov av bostäder. År 2009 antog kommunstyrelsen ett planprogram som ligger till grund för pågående detaljplan samt varit grund för låga kraft-vunna detaljplaner. 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 där det huvudsakliga syftet är att skapa möjligheter samt underlag för att kunna bygga ut kommunalt vatten- och avlopp för att få bort alla enskilda små avlopp inom området för att kunna säkra en god vattenkvalité för framtiden. Detta genom att befintliga byggnader integreras med nya villor norr om smalspåret och söder om smalspåret skapas en tätare bebyggelsestruktur med varierad bebyggelse i form av flerbostadshus, parhus, kedjehus i skiftande våningsantal.

Den sista utbyggnadsetappen – Hagavik etapp 3 (Västra Hagavik) vann laga kraft 2021-05-19 och håller på nu att byggas ut med skola samt bostäder i mer stadsmässig karaktär utmed Björnvägen och i en tät men låg bebyggelsestruktur mot Hovs göl.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN/Hela detaljplanen

Planområdet

Planområdet är ca 436 000 m² stort och är beläget i Hagavik invid Helgasjöns södra strand, ca 4,5 km norr om Växjö centrum. Marken inom planområdet ägs av både Växjö kommun och flertalet privata fastighetsägare. Fastigheterna varierar mycket i storlek och en hel del avstyckningar har genomförts de senaste åren. Bebyggelsen är främst lokaliserad norr om smalspåret och i den östra delen av planområdet. Bebyggelsen har skiftande storlek och karaktär samt är från flera tidsepoker.



Området angörs idag från Hagaviksvägen via fyra grusade mindre vägar som går norrut in i området. Vägarna är samfälliga och ska bli allmänna gator i samband med planens genomförande. Genom planområdet går också smalspåret som är ett populärt rekreationstråk samt promenadstråk till Evedal badplats.

I de södra delarna av planområdet finns det äldre granskog samt blöta större partier i anslutning till de större avvattningsdikena som går genom områdets västra del och planområdets mellersta del.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN/Hela detaljplanen

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN/Befintligt

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN/Hela detaljplanen

Planförslaget

Detaljplanen möjliggör för en utbyggnad av vatten- och avlopp inom området. Planen skapar också en ökad byggrätt för befintliga bostäder och en möjlighet att dela större fastigheter. Norr om smalspåret tillåts villor och annan lägre bebyggelse. Minsta fastighetsstorlek är reglerad inom detta område för att knyta an till befintlig bebyggelsestruktur. Söder om smalspåret skapas nya byggrätter för bostäder i en varierad karaktär och våningshöjd i enlighet med planprogrammet för området. För att knyta an till befintligt område norr om smalspåret regleras utformning av tak och fasad till sadeltak och träfasad. Inom planområdet säkerställs även 6 större naturområden för rekreation, dagvattenhantering och lek. Två av dessa naturområden är avsatta för orkidén Knärot. Planområdet angörs via tre infarter från Hagaviksvägen varav två är nya. De vägar som inte kommer bli kommunal gata i nord-sydlig riktning kommer att finnas kvar som promenadstråk.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN/Hela detaljplanen

Generella utformningsprinciper

Sedan planprogrammet togs fram år 2009 har bebyggelsen inom området gått från fritidshusbebyggelse till permanentboende i skiftande karaktär vilket skapar nya behov så väl på den egna fastigheten som infrastrukturen inom området. För att möta upp detta behov skapas nya lokalgator och en ökad byggrätt medges för befintlig bebyggelse samt skapas nya byggrätter i söder. Planförslagets utformning har sin grund i de utformningsprinciper som redovisas i programmet, men då karaktären har förändrats till viss del sedan år 2009 har också nya ställningstaganden gjorts. Ett uppdaterat kulturmiljöunderlag har tagits fram. Utifrån det underlaget och gällande planprogram har utformningsprinciperna för området uppdaterats samt kompletterats med ledord. De gemensamma ledorden för hela planområdet är träfasad, sadeltak, grönska med en färgsättning av bebyggelsen i naturnära nyanser för att knyta an till den äldre bebyggelsen norr om smalspåret (område A) samt för hänsyn landskapsbilden från sjösidan. Rumsligheten inom området är en viktig del i utformningen.

Utformningsprinciper norr om smalspåret

Norr om smalspåret skapas ökad byggrätt för befintliga bostäder för att kunna tillgodose det behov som uppkommit i samband med att området övergått till permanentboende. Detta innebär att de äldre sportstugorna kan komma att ersättas med ny bostadsbebyggelse i större volym. Likaså skapas möjlighet till avstyckning av nya villatomter. Dock är det viktigt att ta hänsyn till den äldre bebyggelsens karaktär och områdets luftiga och gröna bebyggelsestruktur. Ledord för

utformningen av bebyggelsen och områdeskaraktären utöver reglerade planbestämmelser är låg bebyggelse med varierat formspråk i träfasad med sadeltak med en färgsättning i naturnära dämpade, matta kulörer som tar hänsyn till den äldre bebyggelsen (område A) samt visar respekt mot landskapsbilden från sjösidan. Luftiga stora tomter med grönska där rumsligheten mellan bebyggelsen och gatorna är en viktig del för att bevara del av befintlig karaktär inom området. Nedan redovisas en lista på regleringar i plankartan för utformningen av området.

- Tomtstorlekarna för bostadsbebyggelse i området får ej understiga 1200 m². Det innebär att avstyckningar från vissa av dagens stora fastigheter är möjliga, men att en relativt gles bebyggelsestruktur kan bibehållas. Det finns några befintliga fastigheter som är mindre än 1200 m². Dessa fastigheter får ligga kvar med nuvarande fastighetsstorlek, men får ej fastighetsbildas till mindre storlek.
- Bostadshus får byggas i högst två våningar. Vind tillåts ej inredas utöver angivet våningsantal. Anledningen till denna bestämmelse om förbud mot vindsinredning är att bibehålla en låg skala på bebyggelsen i dessa delar av planområdet.
- Byggnadshöjd på gårdsbyggnader och garage får ej överstiga 3,5 m.
- Bostadshus, gårdsbyggnader och garage får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea (BYA) på marken som motsvarar 20 % av fastighetens markareal inom detaljplan. Betoningen på markareal syftar till att fastigheters eventuella utbredning över Helgasjöns vatten ej ska räknas med vid beräkning av byggnadsarean, utan det är endast de delar som ligger på land som ska ligga till grund för hur mycket mark som får byggas. Dock får inte någon enskild byggnads byggnadsarea uppta mer än 200 m² av markytan.
- Bostadshus ska vara friliggande.
Det är tillåtet att uppföra fler än ett bostadshus inom fastigheten under förutsättning att övriga bestämmelser om byggrätt m.m. uppfylls.
Dessa bestämmelser innebär en relativt frikostig byggrätt, men att en viss luftighet samtidigt kan uppnås inom och mellan tomterna.
- Byggnaders fasader ska vara av trä. Det innebär att majoriteten av byggnadernas fasader ska ha träpanel. Enstaka fasad i annat material kan därmed medges om det stilmässigt bedöms förenligt med områdets karaktär.
- Bostadshus ska placeras minst 4 m från gatan och fastighetsgränser.
Komplementbyggnader och garage skall placeras minst 4 meter från gatan och minst 1 meter från fastighetsgräns.
Befintliga byggnader som avviker från ovanstående bestämmelser om placering får dock ligga kvar.
- Lägsta tillåtna nivå för s.k. färdigt golv är satt till + 165,0 m över nollplanet dock minst 30 cm över gatumitts höjdnivå i förbindelsepunktens läge.
- Avsikten är att använda LTA-system (lågtrycksavlopp) för spillvatten i de norra och östra delarna av planområdet där det är glesare bebyggelse. Därmed kommer flertalet befintliga och framtida fastigheter i norr och öster ha en egen pumpstation.

Utformningsprinciper söder om smalspåret

Söder om smalspåret skapas en tätare bebyggelsestruktur med en blandad bebyggelse i rik variation i typ, volym, våningsantal och formspråk i enlighet med planprogrammets intentioner.

Detta för att skapa underlag för utbyggnad av vatten- och avlopp samt för att tillgodose kommunens bostadsbehov. Inga nya friliggande enbostadshus skapas inom detta område utan bebyggelsen består ut av parhus, kedjehus i de områden som har lägre våningsantal och i de områdena med högre våningsantal skapas flerbostadshus i rik variation. Genom att skapa en blandad bebyggelse öppnas området även upp för fler invånare att ta del av det natursköna och centrala läget, vilket i sig också skapar underlag för den skolan som byggs ut i västra Hagavik etapp 3. Reglerad våningshöjd återfinns i västra Hagavik etapp 3 samt i Östra Lugnets bebyggelse som har bebyggnader upp till 5 våningar och en blandad bebyggelsestruktur. För att skapa en anknytning till bebyggelsen norr om smalspåret regleras utformningen av fasad och tak till träfasad och sadeltak. Det är väldigt viktigt att det blir en rik variation på bebyggelsen i området både i höjd, typ, volym och formspråk. Stort fokus ska läggas på rumsligheten inom den nya bebyggelsen områden och hur den ansluter ut mot de nya lokalatorna. Ledord för området som kan med fördel nyttjas i eventuella framtida markanvisningar är träfasad, sadeltak, luftighet och grönska med en färgsättning i naturnära dämpade, matta kulörer som tar hänsyn till landskapsbilden från sjösidan. Ett nytt bostadsområde med egna hemskänsla i ny modern tappning berörande bebyggelse typ, våningsantal, volym där stor vikt ska läggas på rumslighet och grönska. Nedan redovisas en lista på regleringar i plankartan för utformningen av området:

- Generellt för alla hus i området är lägsta tillåtna nivå för s.k. färdigt golv satt till + 165,0 m över nollplanet och + 167,9 över nollplanet i planområdet sydvästligaste del inom fastigheten Växjö 7:35, dock minst 30 cm över gatumitts höjdnivå i förbindelsepunktens läge.
- I de fall där befintliga källare finns kan spillvattnet från källaren behöva pumpas fram till kommunens ledningsnät. I så fall kan man alltså behöva egen pumpstation även för fastigheter som inte är anslutna till LTA-systemet.
- Områden med tillåten våningshöjd på upp till tre våningar är företrädesvis avsedda för radhus, kedjehus och liknande tät småhusbebyggelse med relativt små tomter, alternativt låga flerbostadshus. I dessa kvarter får därför byggnader sammanbyggas i fastighetsgräns. Kvarteren tillåts ha ett relativt tätt gaturum. Därför tillåts byggnader placeras 2 meter från gata.
- Huvudbyggnad och gårdsbyggnader och garage tillåts uppföras till en sammanlagd byggnadsarea (BYA) på marken som motsvarar 40 % av fastighetsarean inom detaljplan. Avsikten med dessa kvarter är att bebyggelsen i första hand ska variera mellan 2–3 våningar. Därför tillåts 3 hela våningar, men vind får ej inredas ovan våning 3. Därmed kan bostäder byggas i exempelvis två plan plus takvåning alternativt 3 hela våningar utan inredd vind.
- Kvarter med tillåten byggnadshöjd på upp till fyra respektive sex våningar är i första hand avsedda för flerbostadshus. I dessa kvarter tillåts huvudbyggnad och komplementbyggnader och garage uppföras till en sammanlagd byggnadsarea (BYA) på marken som motsvarar 40 % av fastighetsarean inom detaljplan. De högsta tillåtna våningshöjderna (sex våningar) är lokaliserade längst i söder. I dessa bostadshus får vind inredas utöver angivet våningsantal. En vindsvåning på dessa lite högre bostadshus (4–6 våningar) bedöms medföra en begränsad skillnad i hur

byggnadsvolymen upplevs från marken, men innebär att eventuell utsikt kan tas tillvara ytterligare.

Kvarteren för flerbostadshus tillåts ha ett relativt tätt gaturum. Därför tillåts byggnader placeras 2 meter från gata.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN/Hela detaljplanen

Användning allmän plats

GATA

Befintliga grusade gator i området ägs och sköts idag av privata fastighetsägare. Intentionen med planen är att kommunen istället ska bli huvudman för gatorna i området och därmed äga och ansvara för dess skötsel och underhåll. Därför ska gatorna i området ges s.k. *kommunal standard*. Det innebär att nuvarande gator kommer att ersättas med nya gator med hållfast grundläggning och nytt ytskikt anpassade för framkomlighet och regelbundet underhåll.

Utgångspunkten i detaljplanen är att befintlig gatustruktur med nord-sydgående återvändsgator fortsatt ska gälla som utgångspunkt. Men detaljplanen innebär vissa justeringar. Bl.a. reduceras antalet utfarter mot Hagaviksvägen. Inga utfarter sker mot Björnvägen. Även antalet korsningspunkter över smalspåret minskas för att öka trafiksäkerheten längs med smalspåret. Vissa gatusträckningar tas bort, andra gatuavsnitt tillkommer och i vissa delar justeras gatornas läge i sidled för att bättre anpassas till föreslagna bostadskvarter.

Upprustning och ombyggnad av gatunätet avses i enlighet med Plan- och bygglagen 6 kap 24 § bekostas genom uttag av s.k. gatukostnadsersättning från fastighetsägare i detaljplaneområdet. Parallellt med detaljplanen har därför Samhällsbyggnadsförvaltningen via konsult tagit fram en gatukostnadsutredning som redovisar vilka kostnader för gator som uppstår i och med planens genomförande samt hur dessa kostnader ska fördelas.

För mer information om kostnader, fördelningsgrunder mm, hänvisas till framarbetad gatukostnadsutredning.

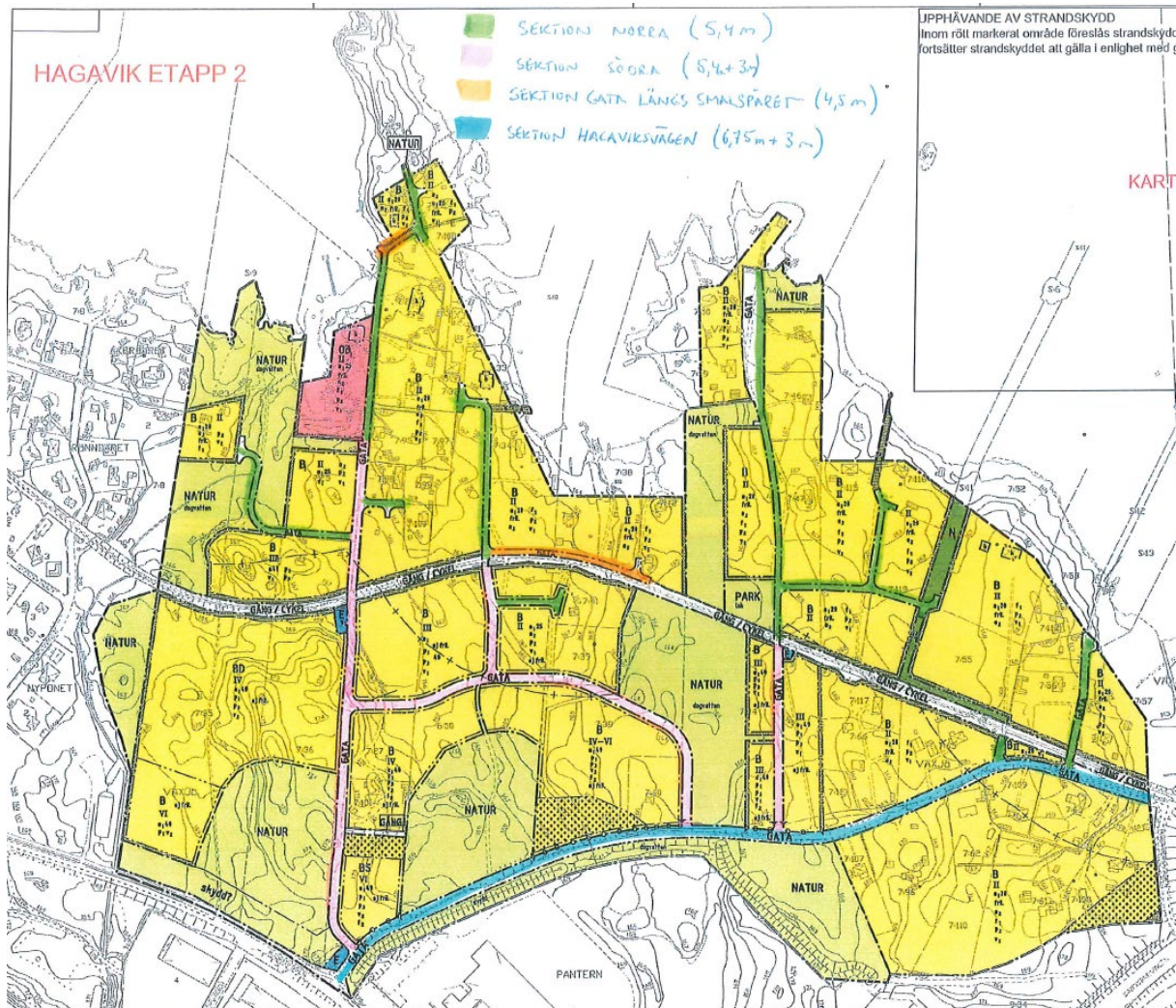
Gatornas utformningsprinciper

Gatornas utformningsprinciper är framtagna med hänsyn till att större underhållsfordon mm förhållandevis tillfredsställande ska kunna ta sig fram och vända i området, samtidigt som andra värden såsom norra områdets gatukaraktär av småskalighet och lummiga inramning ej ska gå förlorad. Detaljplanens plankarta anger gränserna för markanvändningen "GATA". Inom denna zon kan marken disponeras för gatu- och trafikändamål samt vatten/avloppsinfrastruktur m.m. Detaljplanen styr således ej exakt markfördelning mellan exempelvis hårdgjord körbana, dike, gång- och cykelväg, infiltrationsytor, bevarade träd m.m. Men i planhandlingen finns bilaga med illustrerade gatusektioner framtagna i samråd med kommunens trafikavdelning och projekteringsavdelning. Dessa visar principer för hur gatorna i området avses utformas. Detta kan detaljstuderas i samband med detaljprojektering och genomförandeskedet.

Murar, häckar och staket får uppföras minst 0,5 m från tomtgräns mot gata. Dessa bestämmelser är till för att underlätta skötsel och framkomlighet på gatorna i området, t.ex. vid snöröjning.

Hela området planeras för låga hastigheter. Men detaljplanen styr ej hastigheter eller gators detaljutformning. Särskilda bestämmelser för gatornas användning kan istället regleras genom lokala trafikföreskrifter.

Se även bilaga med illustrerade gatusektioner.



Övergripande bild var vilken gatusektion gäller

Planområdets norra delar

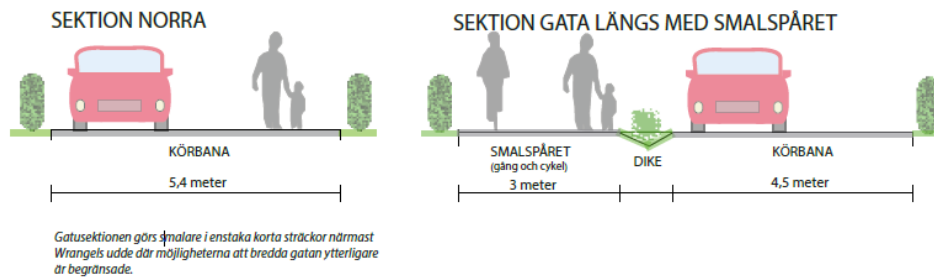
I norr finns största delen av områdets befintliga bostadstomter. Här är gatuutrymmet i vissa delar begränsat av befintliga murar m.m.

Norr om smalspåret är utgångspunkten att gatornas bredd ska vara 5,4 meter. Allra längst ut mot Wrangels udde i norr blir vägbredden något smalare på ett par ställen. Även den planerade återvändsgatan längs med smalspåret avses ha en något smalare körbana (ca 4,5 m) eftersom utrymmesbehovet på gatan där är mindre tack vare att smalspåret i detta läge utgör parallell gång- och cykelbana.

Den norra delen av gatufastigheten ut mot natuptytan på den östra udden (fastighet Växjö 7:44) är så pass bred att det sannolikt finns möjlighet att spara grönytor vid sidan om gatan samt

eventuellt utrymme för att kunna hantera dagvatten (t.ex. grusad infiltrationsyta) bredvid körbanan. Detaljer kring utformningen regleras dock inte i detaljplanen.

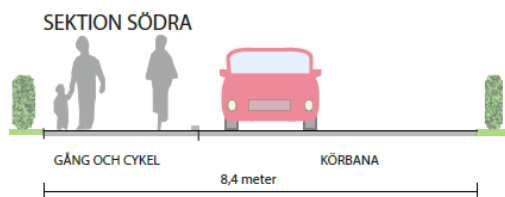
Ett par vändplatser behöver skapas och förbättras för att möjliggöra att renhållning, driftfordon och andra större fordon enkelt kan komma till och från området. Detaljplanen innebär även ett par nya vägdragningar.



Planområdets södra delar

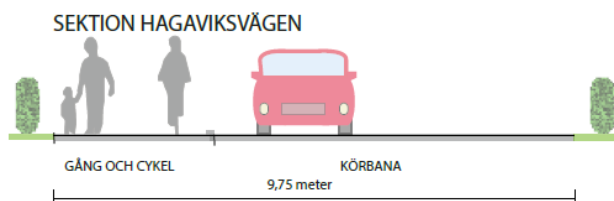
Planområdets södra och västra delar är mindre exploaterade än strandområdet. Här finns därför större möjligheter att skapa gator som uppfyller kommunens hela standardkrav vad gäller bredd etc.

Söder om smalspåret är utgångspunkten gatusektionsbredder på 8,4 m, vilket inkluderar både körbana för bil (5,4 m) och yta för gång och cykel (3,0 m).



Hagaviksvägen

Hagaviksvägen ses över och breddas till en sektion på 9,75 m som möjliggör gång- och cykelbana på ena sidan om bilvägen. För att kunna genomföra detta krävs att fastigheter som idag ligger över Hagaviksvägens östra del fastighetsregleras så att gatumarken kan försälas till kommunen som därefter ansvarar för anläggande och drift av vägområdet.



Cykeltrafik

Smalspåret avses rustas upp. Dock är smalspåret i första hand avsett som "rekreationscykelväg" vilket innebär att snabb framkomlighet, komfort och belysning inte nödvändigtvis prioriteras på denna sträcka. Huvudcykelstråket skall istället vara utmed Björnvägen. Ambitionen är att skapa

möjlighet för att även kunna bygga ut en cykelväg längs med Hagaviksvägen som kan ansluta till Björnvägens cykelväg.

Parkering

Parkering ska i första hand ske på kvartersmark. Inom planens markanvändning "GATA" kan parkeringsmöjligheter förekomma, om ej annat föreskrivs i form av lokala trafikföreskrifter eller motsvarande.

NATUR

I väster, och delvis utanför planområdet, samt i planområdets östra del finns naturmarksstråk som sträcker sig i nordsydlig riktning. I dessa två stråk planeras för dagvattenhantering men också för en del rekreativa inslag. I det östra stråket, i anslutning till smalspåret, planeras för en lekplats och mötesplats. I planområdets södra del, direkt norr om Hagaviksvägen/Björnvägen sparas två naturmarksavsnitt som båda innehåller knärot. I dessa partier blir inriktningen att bevara skogsbiotoperna så att livsbetingelserna för knärot värnas.

Flytt av dagvattendike

Ett dike går idag från Hagaviksvägen och ner till Helgasjön. Diket går först genom ett hygge och sedan in genom ett sumpskogsområde. Därefter passerar det smalspåret för att återigen rinna över ett hygge innan det når Helgasjön. Det senare hygget var tidigare klassat som skog med höga naturvärden, men avverkades 2014/2015. Sumpskogsområdet söder om smalspåret är klassat som skog med höga naturvärden med mycket multnande ved.

Med anledning av den planerade detaljplanen och byggnationen i området behöver diket dras om till att gå på kommunal mark. Diket kommer därför få en ny sträckning öster om eller genom östra kanten av sumpskogsområdet. Eftersom det råder förbud mot markavvattning och eftersom området har höga naturvärden avser kommunen ej sänka vattennivån. Sumpskogsområdet kommer fortsatt att fungera som en naturlig miljö för rening av dagvatten

N₁ - Friluftändamål, ej camping Samfälld naturmark

Inom planområdet planläggs kommunal mark som natur i ett läge ned till vattnet. Inom planområdet finns även en samfälld väg- och naturytor som idag ägs gemensamt av flera fastigheter. Markområdet leder fram till en grillplats och möjlighet att komma i vattnet, lägga i båt m.m. Den samfällida ytan som ligger närmast vattnet ligger utanför detaljplanens planområde, och påverkas därmed ej av detaljplanen. Det samfällida markområden som ligger inom planområdet planläggs som "friluftsändamål" samt delvis som allmän gatumark. Mark för friluftsändamål kan fortsatt ägas och skötas av samfällighetsförening som grönytor med nuvarande rättigheter så som idag. Strandskydd kommer fortsatt gälla för dessa ytor. Därmed tryggas allmän tillgänglighet till vattnet. Mark som planläggs som gata kommer kommunen lösa in och sköta.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN/Allmän plats

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING/Motiv till reglering

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN/Allmän plats/Huvudmannaskap

Användning kvartersmark

B - Bostäder

Detaljplanens huvudsakliga användning är bostäder. Dessa får kompletteras med mindre områdesanknutna verksamheter och service. Det kan t.ex. vara frisersalong, cykelverkstad, kiosk, pizzeria eller liknande service med liten omgivningspåverkan

Nya husens golvnivå skall ligga på +165,0 m eller högre. Denna bestämmelse är till för att klara både ev. översvämning och s.k. nödavlopp från pumpstation. För att eventuell ytavrinning av dagvatten från gatan, i samband med kraftig nederbörd, inte skall riskera att påverka byggnadsgrunder etc. ska färdigt golv dessutom placeras minst 30 cm över gatumitts höjdnivå

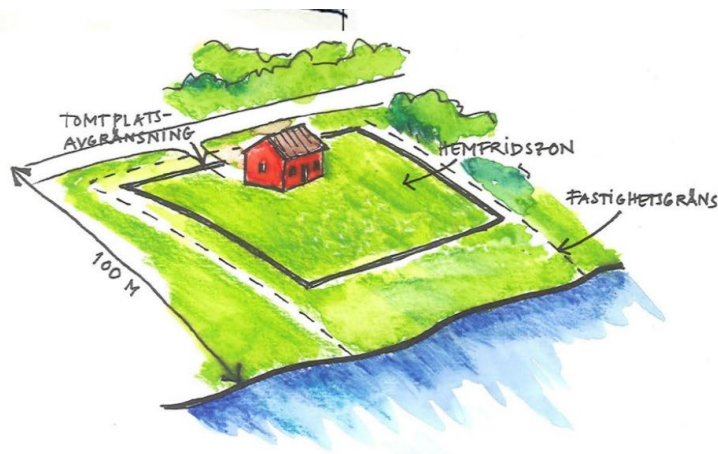
Det är eftersträvarvärt att i möjligaste mån bevara de naturliga höjderna inom kvarteren. Nya tomter i området skall i så hög utsträckning som möjligt anpassas till befintliga höjdnivåer och terrängförhållanden. På de tomter som har sluttande terräng är det därför viktigt att de anpassningar som görs är väl avvägda och smälter in i omgivningen. Det innebär bl.a. att branta tillskapade slänter mot naturmark och intilliggande tomter i möjligaste mån skall undvikas. Eventuell nivåanpassning på nya tomter ska hanteras på kvartersmark och inte inom allmän platsmark. För att motverka risken för att bostadstomter släntar ut i naturmark, t.ex. på grund av uppfyllnad och grundläggning, är bostadsmark närmast naturområdena prickmarkerad ("byggnad får ej uppföras").

Husen i området ska ha en tydlig tomtplatsavgränsning. Det betyder att reglerad tomtplats ska vara lätt att tyda, och därmed enkelt att veta vad som är allmänt tillgänglig mark och vad som är privat. Avgränsning kan t.ex. göras med staket, häck eller helt enkelt i form av en klippt gräsmatta. En anledning till att det är viktigt att ha en tydlig avgränsning av reglerad tomtplats är då strandskydd i vissa delar av planområdet avses upphävas.

Tomtplatsavgränsning

Tomtplatsavgränsning (hemfridszonen) är det område runt ett bostadshus där allemansrätten inte råder. Där har ägaren en privat zon. Tomtplatsavgränsningen sker vid beslut om strandskyddsdispens och anger hur stort markområde som får tas i anspråk som tomt eller användas för ändamålet.

En tomtplats är inte samma sak som en fastighet och den behöver inte sammanfalla med fastighetsgränserna.



Häckar, murar och staket etc. får uppföras vid gränsen av reglerad tomtplats. Häckar ska dock placeras minst 0,5 m från gränsen mot gata. Dessa bestämmelser är till för att underlätta skötsel och framkomlighet på gatorna i området, t.ex. snöröjning.

BD – Bostäder och vård

I västra delen finns ett stort område där det planeras blandbebyggelse främst bostadsbebyggelse i olika utförande så som flerbostadshus och eventuellt radhus/kedjehus. Detaljplanen medger även vård för att skapa möjlighet att även tillgodose andra typer av bostäder som kan behövas för samhällets behov så som äldreboende m.fl. Vid utbyggnad av området är det viktigt att föreslagna bebyggelse anpassas efter detaljplanens utformnings principer och stor vikt läggs vid gaturum och områdena mellan husen så att området upplevs tryggt och får en god bebyggd miljö.

OB₁ Bostäder och gruppboende samt tillfällig vistelse konferenslokal

I områdets nordvästra del, där Annevik ligger, medges både användningarna tillfällig vistelse/konferens och bostäder. Det innebär att planen säkerställer att nuvarande anläggning med daglig verksamhet kan finnas kvar. Men om intresse finns är det möjligt att även komplettera eller ersätta verksamheten med olika typer av boende (permanentbostäder, särskilt boende, korttidsboende m.m.) eller konferensanläggning, pensionat, vandrarhem och liknande typer av tillfällig övernattning. Generellt sett kan ett visst inslag av vård, t.ex. gruppboende och träningsbostäder, inrymmas inom användningen B- Bostäder.

Det är eftersträvarsvärt att i möjligaste mån bevara de naturliga höjderna inom kvarteren. Nya tomter i området skall i så hög utsträckning som möjligt anpassas till befintliga höjdnivåer och terrängförhållanden. På de tomter som har sluttande terräng är det därför viktigt att de anpassningar som görs är väl avvägda och smälter in i omgivningen. Det innebär bl.a. att branta tillskapade slänter mot naturmark och intilliggande tomter i möjligaste mån skall undvikas. Eventuell nivåanpassning på nya tomter ska hanteras på kvartersmark och inte inom allmän platsmark. För att motverka risken för att bostadstomter släntar ut i naturmark, t.ex. på grund av uppfyllnad och grundläggning, är bostadsmark närmast naturområdena prickmarkerad ("byggnad får ej uppföras").

Husen i området ska ha en tydlig tomtplatsavgränsning. Det betyder att reglerad tomtplats ska vara lätt att tyda, och därmed enkelt att veta vad som är allmänt tillgänglig mark och vad som är privat. Avgränsning kan t.ex. göras med staket, häck eller helt enkelt i form av en klippt gräsmatta. En anledning till att det är viktigt att ha en tydlig avgränsning av reglerad tomtplats är då strandskydd i vissa delar av planområdet avses upphävas.

Häckar, murar och staket etc. får uppföras vid gränsen av reglerad tomtplats. Häckar ska dock placeras minst 0,5 m från gränsen mot gata. Dessa bestämmelser är till för att underlätta skötsel och framkomlighet på gatorna i området, t.ex. snöröjning.

B₁ – Bostäder och gruppbostäder

Planerade tomter direkt söder om Annevik bedöms särskilt lämpliga för eventuellt behov av gruppbostäder eller andra typer av boendeformer som exempelvis kan kopplas till Anneviks verksamhet. Därför är denna mark planlagd som bostadskvarter, men med förtydligande om att här även medges gruppbostäder.

Det är eftersträvarsvärt att i möjligaste mån bevara de naturliga höjderna inom kvarteren. Nya tomter i området skall i så hög utsträckning som möjligt anpassas till befintliga höjdnivåer och terrängförhållanden. På de tomter som har sluttande terräng är det därför viktigt att de anpassningar som görs är väl avvägda och smälter in i omgivningen. Det innebär bl.a. att branta tillskapade slänter mot naturmark och intilliggande tomter i möjligaste mån skall undvikas. Eventuell nivåanpassning på nya tomter ska hanteras på kvartersmark och inte inom allmän platsmark. För att motverka risken för att bostadstomter släntar ut i naturmark, t.ex. på grund av uppfyllnad och grundläggning, är bostadsmark närmast naturområdena prickmarkerad ("byggnad får ej uppföras").

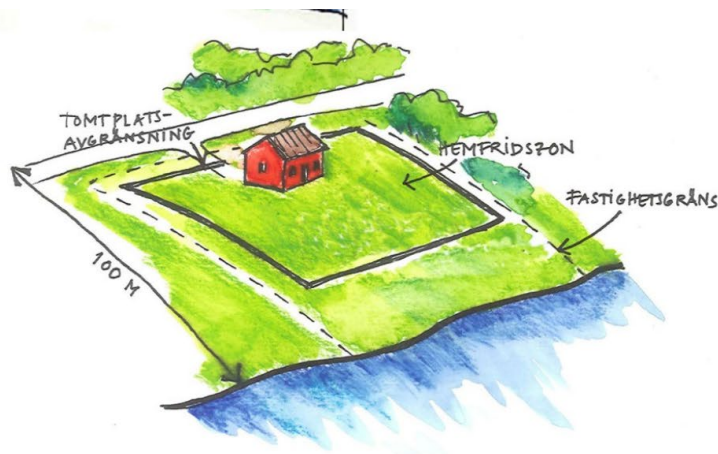
Husen i området ska ha en tydlig tomtplatsavgränsning. Det betyder att reglerad tomtplats ska vara lätt att tyda, och därmed enkelt att veta vad som är allmänt tillgänglig mark och vad som är privat. Avgränsning kan t.ex. göras med staket, häck eller helt enkelt i form av en klippt gräsmatta. En anledning till att det är viktigt att ha en tydlig avgränsning av reglerad tomtplats är då strandskydd i vissa delar av planområdet avses upphävas.

Häckar, murar och staket etc. får uppföras vid gränsen av reglerad tomtplats. Häckar ska dock placeras minst 0,5 m från gränsen mot gata. Dessa bestämmelser är till för att underlätta skötsel och framkomlighet på gatorna i området, t.ex. snöröjning.

Tomtplatsavgränsning

Tomtplatsavgränsning (hemfridszonen) är det område runt ett bostadshus där allemansrätten inte råder. Där har ägaren en privat zon. Tomtplatsavgränsningen sker vid beslut om strandskyddsdispens och anger hur stort markområde som får tas i anspråk som tomt eller användas för ändamålet.

En tomtplats är inte samma sak som en fastighet och den behöver inte sammanfalla med fastighetsgränserna.



BS – Bostäder och skola

I ett kvarter i planområdets södra del möjliggörs, utöver bostäder, även skolverksamhet. Med genomtänkt placering av byggnad är det möjligt att uppnå acceptabla bullervärden för utemiljön.

Det är eftersträvaransvärt att i möjligaste mån bevara de naturliga höjderna inom kvarteren. Nya tomter i området skall i så hög utsträckning som möjligt anpassas till befintliga höjdnivåer och terrängförhållanden. På de tomter som har sluttande terräng är det därför viktigt att de anpassningar som görs är väl avvägda och smälter in i omgivningen. Det innebär bl.a. att branta tillskapade slänter mot naturmark och intilliggande tomter i möjligaste mån skall undvikas. Eventuell nivåanpassning på nya tomter ska hanteras på kvartersmark och inte inom allmän platsmark. För att motverka risken för att bostadstomter släntar ut i naturmark, t.ex. på grund av uppfyllnad och grundläggning, är bostadsmark närmast naturområdena prickmarkerad ("byggnad får ej uppföras").

Husen i området ska ha en tydlig tomtplatsavgränsning. Det betyder att reglerad tomtplats ska vara lätt att tyda, och därmed enkelt att veta vad som är allmänt tillgänglig mark och vad som är privat. Avgränsning kan t.ex. göras med staket, häck eller helt enkelt i form av en klippt gräsmatta. En anledning till att det är viktigt att ha en tydlig avgränsning av reglerad tomtplats är då strandskydd i vissa delar av planområdet avses upphävas.

Häckar, murar och staket etc. får uppföras vid gränsen av reglerad tomtplats. Häckar ska dock placeras minst 0,5 m från gränsen mot gata. Dessa bestämmelser är till för att underlätta skötsel och framkomlighet på gatorna i området, t.ex. snöröjning.

E – pumpstation

Stora delar av området kan försörjas med självfall. Men avsikten är att använda s.k. LTA-system (lågtrycksavlopp) för spillvattenhanteringen i de glesa norra och östra delarna av planområdet. Därmed kommer de flesta befintliga och framtida fastigheterna i norr och öster att behöva en egen pumpstation som pumpar spillvattnet till de allmänna ledningarna i gatan.

Men för att klara av hanteringen av vatten- och avloppsvattnet inom området fullt ut, krävs att ett par pumpstationer anläggs. Dessa kan anläggas inom allmän platsmark alternativt inom s.k. E-områden för tekniska anläggningar.

I de fall där befintliga källare finns kan spillvattnet från källaren i vissa fall behöva pumpas. I så fall kan man alltså behöva egen pumpstation även för fastighet som ej ingår i LTA-systemet.

Upprättande och skötsel av sådan egen pumpstation och ledningar på egen tomt ansvarar fastighetsägaren själv för.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Prickmark- Byggnad får ej uppföras

Inom planområdet utmed gatorna samt ut mot naturmarken finns det en reglerad remsa med prickad mark för att säkerställa att bebyggelsen inte kommer i direktanslutning till angränsande markanvändning.

Kryssmark- endast komplementbyggnader får uppföras

I två områden i södra delen av detaljplanen regleras ytor med kryssmark för att säkerställa att bostadsbebyggelse inte uppförs inom dessa områden. Anledningen att enligt framtagna bullerutredning för såväl trafikbuller som omgivningsbuller bedöms dessa ytor inte klara gällande riktlinjer. Bullerplank och andra bullerskydd är tillåtet att uppföras.

II- Högsta antal våningar

Högsta tillåtna våningsantal finns reglerat på plankarta i våningsantal. Antal våningar skiftar inom område utifrån var byggrätten är placerad. Se tidigare avsnitt berörande utformningsprinciper.

frill. – Endast friliggande enbostadshus och tvåbostadshus

I delar av planområdet främst norr om smalspåret men även i östra delarna av detaljplanen finns det en planbestämmelse som reglerar att byggnaderna ska vara friliggande och inte får sammanbyggas med hänvisning till tidigare avsnitt berörande utformningsprinciper och framtaget kulturmiljöunderlag. Se även avsnitt bebyggelsekaraktär.

ej frill. – Ej friliggande enbostadshus

I delar av planområdet främst söder om smalspåret men även i östra delarna av detaljplanen finns det en planbestämmelse som reglerar att byggnaderna inte får vara friliggande utan ska vara sammanbyggas med hänvisning till tidigare avsnitt berörande utformningsprinciper och framtaget kulturmiljöunderlag. Se även avsnitt bebyggelsekaraktär.

källare – Biyta får uppföras under reglerad färdig golvnivå för bebyggelse

I sydvästra delen av planområdet får biyta så som ej inredd källare, garage, pannrum, soprum, teknikrum och kommunikationsutrymmen uppföras under lägsta färdig golvnivå på +167,9 för bebyggelse i över två våningar. Garagenedfarter, dörrar mm ska skyddas mot översvämning och inträngande vatten till en vattennivå på minst +167,6. Spillvatten från biyta ska pumpas ut på spillvattenservisen.

e₁ 100% - största tillåtna sammanlagda byggnadsarea i procent av fastighetsarean.

Hur mycket som får bebyggas regleras genom en planbestämmelse angivet i procent av fastighetsarean. Exempelvis i norra delen av planområdet få bostadshus och gårdsbyggnad och garage uppföras till en sammanlagd byggnadsarea (BYA) på marken som motsvarar 20 % av fastighetens markareal. Betoningen på markareal syftar till att fastigheters eventuella utbredning över Helgasjöns vatten ej ska räknas med vid beräkning av byggnadsarean, utan det är endast de delar som ligger på land som ska ligga till grund för hur mycket mark som får bebyggas. Dock får inte någon enskild byggnads byggnadsarea uppta mer än 200 m² av markytan.

e₂- Enskild byggnadsarea får ej överstiga 200 m²

Ingen enskild byggnads byggnadsarea uppta mer än 200 m² av markytan. Bestämmelse om största tillåtna sammanlagda byggnadsarea i procent av fastighetsarean ska uppnås.

f₁ - Byggnader ska ha träfasad

Byggnaders fasader ska vara av trä för att knyta an till den äldre bebyggelsen inom område A, se avsnitt om utformningsprinciper och bebyggelsekaraktär. Detta innebär att majoriteten av bebyggelsen kommer ha träpanel. Ytterst enstaka fasader i annat material kan medges om det stilmässigt bedöms förenligt med områdets karaktär.

f₂ - Nya bostäder ska ha tillgång till ljuddämpad sida

Ny bebyggelse ska ha tillgång till ljuddämpad sida avseende industri- och verksamhetsbuller. För de områden där omgivningsbuller riskerar att överstiga riktvärdena ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot den ljuddämpande sidan och uteplatser ska placeras på bostadens ljuddämpande sida.

Bullerutredningar har gjorts för trafikbuller respektive verksamhetsbuller. Utredningarna visar att det går att bygga nya bostäder i området som uppfyller framtagna riktvärden angående buller. Men i vissa fall längst i söder kan det i enlighet med framtagna bullerriktlinjer krävas särskild omsorg kring placering och utformning av husen för att säkerställa goda ljudmiljöer kring bostad. Bästa möjliga ljudmiljö bör alltid eftersträvas. Men i de fall det är behövligt kan tillgång till s.k. ljuddämpad sida åberopas, enligt Boverkets vägledning om buller. Genomförd bullerberäkning visar att godtagbara bullervärden kan uppnås. Olika utformningar och placeringar är möjliga, vilket prövas i samband med bygglov.

Bullervärden inomhus ska följa gällande riktvärden enligt Boverkets byggregler (BBR). Inomhusvärden blir därmed dimensionerande för byggnadstekniska lösningar vid byggnation av bostäder.

Byggrätten i berörda kvarter i planområdets södra delar är relativt flexibel så att man genom byggnaders placering och utformning ska kunna åstadkomma så goda ljudförhållanden som möjligt i kommande bostäder.

Bullerberäkningar visar alltså att acceptabla bullernivåer kan uppnås inom planens byggbara områden. Men det är ändå av vikt att i samband med bygglov, framförallt i de södra delarna av området, beakta ljudvågors egenskaper att ta sig runt och mellan fasader samt reflekteras mellan byggnader. I de fall där s.k. ljuddämpad sida åberopas bör därmed byggnaders utformning och placering i förhållande till varandra uppmärksammas extra för att säkerställa platser med goda ljudmiljöer enligt framtagna riktlinjer. Slutna/halvslutna gårdsrum är ett exempel på hur skyddade ljudmiljöer kan skapas. Kompletterande bullerberäkning kan således bli aktuellt i samband med bygglovsprövning för att säkerställa acceptabla ljudnivåer i och invid aktuell byggnad.

f₃ - Byggnader ska ha sadeltak

Byggnaders tak ska vara symmetriska sadeltak för att knyta an till den äldre bebyggelsen inom område A, se avsnitt om utformningsprinciper och bebyggelsekaraktär. Detta innebär att majoriteten av bebyggelsen kommer ha sadeltak. Ytterst enstaka avsteg kan medges för tillbyggnader om det stilmässigt bedöms förenligt med områdets karaktär.

d₁ - Minsta tillåtna storlek på fastighet som nybildas eller ombildas

Minsta tillåtna storlek på fastighet som nybildas eller ombildas är 1200 m²

Tomtstorlekarna för bostadsbebyggelse i området får ej understiga 1200 m². Det innebär att avstyckningar från vissa av dagens stora fastigheter är möjliga, men att en relativt gles bebyggelsestruktur kan bibehållas. Det finns några befintliga fastigheter som är mindre än 1200 m². Dessa fastigheter får ligga kvar med nuvarande fastighetsstorlek, men får ej fastighetsbildas till mindre storlek. Se avsnitt om utformningsprinciper och bebyggelsekaraktär.

d₂ - Minsta tillåtna storlek på fastighet som nybildas eller ombildas

Minsta tillåtna storlek på fastighet som nybildas eller ombildas är 840 m²
Se avsnitt ovan.

q - Särskilt värdefull bebyggelse som kräver särskild hänsyn vid om- och tillbyggnad

Inom området finns några byggnader som genom sin utformning och byggnadsteknik har ett historiskt värde. Byggnaderna är markerade med "q". Dessa byggnader får inte förvanskas och särskild hänsyn ska tas vid underhåll och åtgärder i övrigt till byggnadens särart. Se avsnitt om bebyggelsekaraktär och framtaget kulturmiljöunderlag.

p₁ - Byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns

Planbestämmelsen finns reglerad för att möjliggöra för kedjehus där varje hus är en enskild fastighet.

p₂ - Bostadshus ska placeras minst 4 m från gata och fastighetsgräns

Bostadshus ska placeras minst 4 meter från gata och fastighetsgräns. Komplementbyggnad/ garage ska placeras minst 4 meter från gata och minst 1 meter från fastighetsgräns.

Bostadshus ska placeras minst 4 meter från gatan och fastighetsgränser. Komplementbyggnader och garage skall placeras minst 4 meter från gatan och minst 1 meter från fastighetsgräns. Befintliga byggnader som avviker från ovanstående bestämmelser om placering får dock ligga kvar. Se avsnitt om utformningsprinciper.

p₃ - Byggnader ska placeras minst 2 m från gata

Bostadshus ska placeras minst 2 meter från gatan och fastighetsgränser.

Komplementbyggnader/garage skall placeras minst 4 meter från gatan och minst 1 meter från fastighetsgräns. Befintliga byggnader som avviker från ovanstående bestämmelser om placering får dock ligga kvar. Se avsnitt om utformningsprinciper.

v₁ - Vind får ej inredas ovan angivet våningsantal

Vind tillåts ej inredas utöver angivet våningsantal. Anledningen till denna bestämmelse om förbud mot vindsinredning är att bibehålla en låg skala på bebyggelsen i dessa delar av planområdet.

Garagebyggnader/komplementbyggnader får uppföras med en maximal byggnadshöjd om 3,5 m

Planbestämmelsen reglerar högsta tillåtna byggnadshöjd på

garagebyggnader/komplementbyggnader för att dessa ska underordna sig huvudbyggnaden.

Fastigheter som ligger utanför verksamhetsområde för dagvatten, och därmed ej anslutas till det kommunala ledningsnätet för dagvatten. Ska lokalt fördröja och ta omhand dagvatten som uppkommer inom fastigheten tex. Genom infiltration genom tomtmarkens grönytor.

Planbestämmelsens syfte är att minska belastningen på befintligt dagvattensystem och att det inte finns ett behov att lösa dagvattenfrågan i ett större sammanhang i denna delen av detaljplanen.

I de fall en uteplats anordnas, ska ljudnivåer avseende trafikbuller ej överstiga 50dBA ekvivalent nivå respektive 70 dBA maxnivå (kl. 06-22)

Bullerutredningar har gjorts för trafikbuller respektive verksamhetsbuller. Utredningarna visar att det går att bygga nya bostäder i området som uppfyller framtagna riktvärden angående buller. Men bebyggelsen ska utformas på ett sådant sätt av ovanstående planbestämmelse uppfylls.

Inom kvartersmark krävs marklov för fällning av träd med grövre stamdiameter än 1 meter, mätt 130 centimeter ovan mark.

Planbestämmelsens syfte är att bevara stora skyddsvärda träd enligt 12 kap. 6 § Miljöbalken.

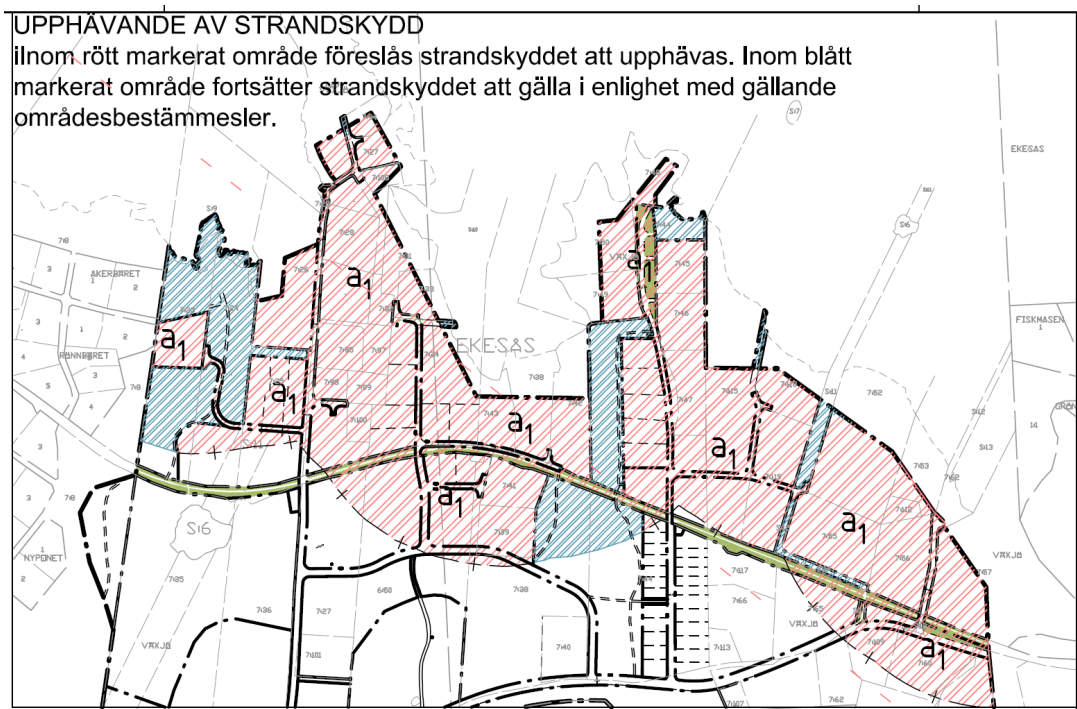
u- markresrevat för allmännyttiga ledningar

För att hantera extrema störtregn och minimera risk för översvämning placeras ett par 6 meter breda stråk med beteckningen "u" mellan gatans lågpunkt och sjön.

U-områdena reserverar alltså mark för att kunna bilda rättighet att nyttja marken för allmänna ledningar. Men u-områdena ger ingen automatisk rätt att använda marken för ledning. För att få utnyttja u-områdena måste avtal mellan kommunen och berörd markägare tecknas, alternativt att ansökan om bildande av ledningsrätt görs hos lantmäterimyndigheten.

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING/Motiv till reglering

I planförslaget föreslås att strandskyddet upphävs inom delar av planområdet enligt nedan. Dessa områden markeras i plankartan med röd markering och planbeteckning a₁. Särskilda skäl redovisas under avsnitt konsekvenser strandskydd.



BESKRIVNING AV DETALJPLANEN/Vattenområde

MOTIV TILL DETALJPLANENS REGLERING/Motiv till reglering

Lämplighetsbedömning

Enligt 2 kap. plan- och bygglagen ska mark- och vattenområden användas för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde 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 för att klara kraven i 2 kap. plan- och bygglagen så som buller, översvämning, markförhållanden, natur- och kulturvärden, strandskydd, vatten- och luftföroreningar m.m.

Utifrån inkomna synpunkter under samrådet och tidigare granskningar av detaljplanen har anpassningar och avvägningar gjorts i detaljplanen mellan enskilda och allmänna intressen så som byggrätt och våningsantal.

Detaljplanen skapar 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 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 området omvandlats till ett permanentboende. 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 flerinivåare att bosätta sig i denna attraktiva del av staden. Hänsyn i utformningen av de nya byggrätterna har tagits till natur- och kulturvärden på platsen, stads- och landskapsbild för att ge en god helhetsverkan.

Sammantaget bedöms därför detaljplanen lämplig utifrån 2 kap. plan- och bygglagen bestämmelser och i enlighet med kommunens översiktsplan.

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och hushållning av mark, vatten och andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN/Hela detaljplanen

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader, vilket motsvarar 5 år, från det datum detaljplanen fått laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN/Genomförandetid

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

För planområdet gäller kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14 § 240. Området är utpekad för sammanhängande bostadsbebyggelse där småhusbebyggelse ska prioriteras och planprogram för Hagavik ska tillämpas. I utvecklingen av området till ett sammanhängande bostadsbebyggelseområde ska det ske utöver vad som anges i planprogrammet för Hagavik i enlighet med de generella riktlinjer för området som anger följande:

Blandning och variation

- Område i huvudsak för bostäder men där möjlighet ges till viss blandning av andra funktioner som handel, service, kontor och andra icke störande verksamheter.
- Eftersträva blandade boendeformer, det vill säga småhus och flerfamiljshus, av olika storlek och ägandeform. Inom Växjö stad prioriteras tät småhusbebyggelse medan den i övriga tätorter ges mer utrymme.
- Eftersträva en bebyggelse som håller hög kvalitet med innehålls- och gestaltningsmässig variation för att möta många olika behov och önskemål samt för att främja god orienterbarhet. Ny bebyggelse ska anpassa sig till förutsättningar som platsen och landskapet ger exempelvis i form av topografi, vegetation och eventuell befintlig bebyggelses karaktär.

Värna och stärk det gröna och det blå

- Värna och stärk biologiska och ekologiska värden samt förmågan att leverera ekosystemtjänster.
- Eftersträva ett varierat utbud av naturmark och parker.
- Eftersträva att det inom 300 m från bostaden ska finnas ett grönområde på minst 0,5 hektar.
- Eftersträva att det inom 800 m från bostaden ska finnas ett mångfunktionellt grönområde på minst 10 ha.
- Eftersträva att det inom 2,5 kilometer från bostaden ska finnas ett natur- och rekreationsområde på minst 100 hektar.
- Värna mark som vid naturinventering fått mycket högt naturvärde eller levererar betydelsefulla ekosystemtjänster.
- Förtätning får inte ske på bekostnad av grönområden av stor vikt. Om ett grönområde tas i anspråk för annat ändamål ska detta kompenseras med ett nytt grönområde eller höjd kvalitet i ett annat närliggande grönområde.

- Eftersträva en stads- och tätortsmiljö med många träd, till exempel esplanader och alléer.
- Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt, genom rening, fördröjning och infiltration. Eftersträva öppna dagvattensystem eftersom de är mindre sårbara vid extrem nederbörd och tillför såväl estetiska som biologiska värden. Lågstråk och andra områden som identifierats som lämpliga för omhändertagande av dagvatten ska säkerställas för detta ändamål.

Skapa mötesplatser

- Eftersträva god tillgång på väl utformade offentliga platser och gröna miljöer som främjar möten mellan människor i olika åldrar och med olika förutsättningar och bakgrund. Sådana platser ska vara tillgängliga för alla, inkluderande och upplevas som trygga och trivsamma att vistas i, även under mörka tider av dygnet och året.
- Mötesplatser ska planeras på ett öppet, överblickbart sätt med bra siktlinjer för naturlig uppsikt på platsen.
- Säkerställa yta och skapa förutsättningar för kvalitativa lek- och aktivitetsmiljöer.
- Eftersträva en kvarterslekplats mindre än 200 meter från bostaden med en friyta på cirka 800 kvadratmeter. Målgrupp främst yngre barn.
- Eftersträva en områdeslekplats på allmänplatsmark eller i anslutning till park, service, knutpunkt, gärna mindre än 500 meter från bostaden eller cirka 10 minuter trafiksäker promenadväg. En lekplats per 1000 invånare. Cirka 2000 kvadratmeter friyta. Målgrupp olika åldrar, framförallt boende i närområdet.
- Eftersträva en aktivitetsplats på allmänplatsmark, gärna nära skola/förskola/fritidsgårdar och mindre än 2500 m från bostaden. Cirka 2000 kvadratmeter friyta. Målgrupp barn och vuxna över 12 år.
- Eftersträva en utflyktslekplats på allmänplatsmark, nära kommunikationer och service, avstånd varierar. Cirka 2000 kvadratmeter friyta. Målgrupp olika åldrar, besökare från hela kommunen och boende i närområdet.

Bygg hållbart

- Eftersträva byggande utan klimatpåverkan i ett livscykelperspektiv.
- Där det finns risk för förorenad mark ska markförhållandena noga utredas och marken anpassas för bostadsbebyggelse.
- Bostäder samt lokaler för skol- och vårdändamål lokaliseras och utformas så att
 - de får en god ljudmiljö avseende buller,
 - de får god luftkvalité,
 - radonhalten understiger referensvärde samt
 - de skyddas från störningar i form av vibrationer, ljus och lukt.
- All planering och tillståndsgivning ska följa riktlinjerna i Växjö kommuns VA-plan.
- Hänsyn ska alltid tas till recipientens statusklassning.
- Vid exploatering och förtätning ska det långsiktigt strävas efter att minska påverkan från fosfor, tungmetaller och miljögifter.
- För dagvattnet är utgångspunkten att det alltid finns skäliga åtgärder att vidta för att minska spridningen fosfor, tungmetaller och miljögifter.
- Åtgärder inom sjöarnas avrinningsområden får inte leda till att vattenkvaliteten försämras.

Värna värdefulla kulturmiljöer

- Kulturmiljövärden ska alltid beaktas. I samband med förändring och förnyelse ska en plats

kulturmiljövärden identifieras och analyseras. Historiska strukturer, planeringsideal, områdets befintliga bebyggelsekaraktär ska fortsatt kunna utläsas.

- Värna och framhäv särskilt tydliga fornlämningar och andra kulturhistoriska spår i gestaltningen av nya utbyggnadsområden.

I översiktsplanen finns även ett stråk för huvudcykelvägar utpekade längsmed smalspåret. För detta område gäller generella riktlinjer som anger följande:

- Eftersträva hög standard och hög framkomlighet för cykeltrafik. Cykelvägarna ska vara attraktiva, trafiksäkra och trygga att cykla på.
- Huvudstråk ska primärt ledas längs byggnadernas framsida och genom offentliga utrymmen i syfte att skapa goda förutsättningar för ett flöde av människor och trygga miljöer.
- Utforma korsningar med bilvägar så att motorfordonens hastighet inte överstiger 30 km/h, eller med planskildhet.
- Separera gång- och cykeltrafik med tydlig markering i vägbanan och skyltning.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

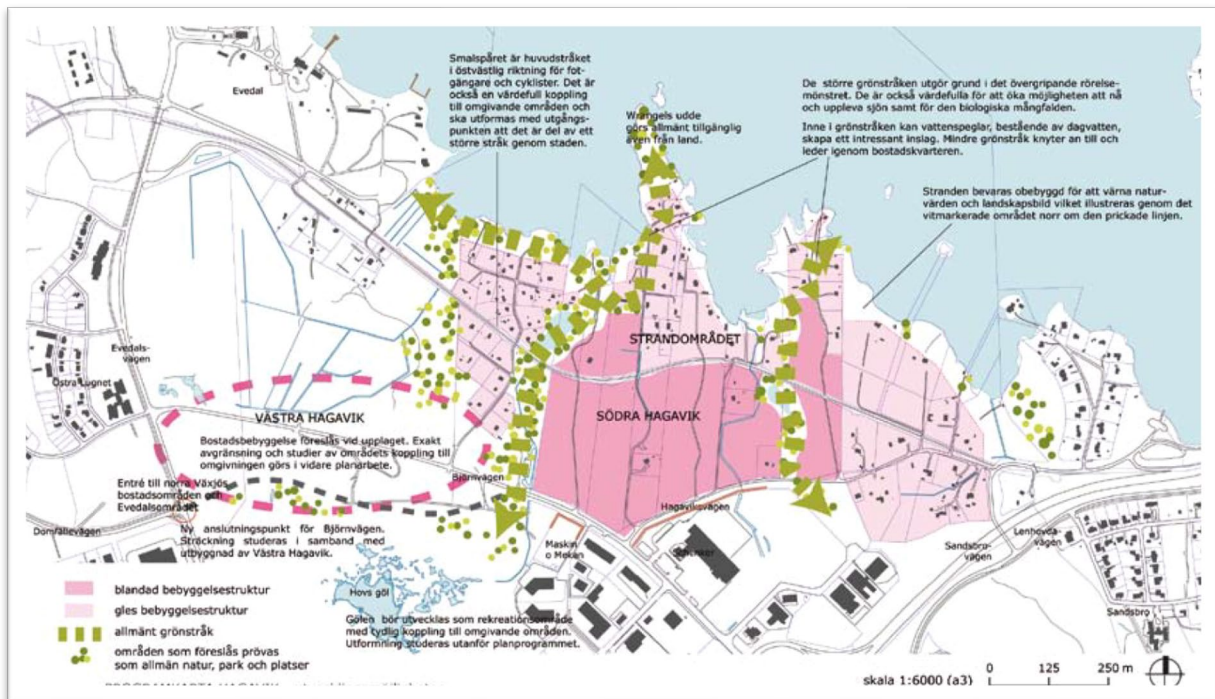
[PLANERINGSUNDERLAG/Kommunala/Översiktsplan](#)
[PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Kommunala/Översiktsplan](#)
[BESKRIVNING AV DETALJPLANEN/Hela detaljplan](#)

Planprogram

Planprogram Hagavik, antaget av kommunstyrelsen 2009-08-11 § 216/2009, behandlar hur Hagaviksområdet är tänkt att utvecklas. Syftet med planläggningen av Hagavik är att omvandla området från ett fritidshusområde till ett område för permanentbostäder. På så sätt skapas nya bostäder i en attraktiv boendemiljö nära både natur, vattenmiljöer och stadens servicefunktioner och utbyggda strukturer. Syftet är också att förbättra miljö- och resurshushållningen genom att inrymma området i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

Syftet med planprogrammet är att definiera en övergripande struktur för en exploatering av området samt identifiera värdefulla platser och miljöer. Syftet är också att beskriva en framtida tänkt karaktär. Planprogrammet är vägledande och utgör ett underlag för de detaljplaner som tas fram i nästa steg.

Tre karaktärsområden som alla får en egen, men sammanhängande, identitet skapas. Befintlig karaktär styr utvecklingen av Strandområdet (norr om Smalspåret samt hela Dalbostrand och Knutstorp). I de andra områdena, Södra Hagavik (söder om smalspåret men ej Dalbostrand och Knutstorp) och Västra Hagavik (nuvarande grus- och asfaltupplaget) finns chans att skapa något nytt. Västra Hagavik blir den sammankopplande delen med staden i väster. Den övergripande vägstrukturen utvecklas utifrån befintliga vägars karaktär. Vägarna behåller den tydliga riktningen mot vattnet och smalspåret utgör den viktigaste tvärförbindelsen



Strandområdet

I Strandområdet föreslås en gles småskalig struktur där luftigheten och grönskan i stort bevaras såväl mellan husen som på tomterna. På så sätt bevaras befintlig karaktär samtidigt som området knyter an till strukturen och den gröna strandlinjen längs Kronbergshalvön i stort. Befintlig bebyggelse anger förutsättningarna för områdets utveckling och den nya bebyggelsen bör anpassas efter dagens karaktär. Det innebär att

- bebyggelsen som helhet har en varierad placering utmed de nord-sydliga vägarna.
- exploateringsgraden i stort skall vara sådan att karaktären av luftighet och lummighet bibehålls.
- bebyggelsen håller en låg skala.
- bebyggelsen bör ha ett varierat formspråk och fasader i trä.

Området beräknas kunna rymma ca 70 nya bostäder i form av småhus, radhus och lägenheter. Tätare bebyggelse i form av t.ex. radhus och lägenheter provas främst på den kommunala marken. Med befintliga 60 bostäder blir det ca 130 bostäder i Strandområdet.

Södra Hagavik

I Södra Hagavik föreslås en tätare bebyggelsestruktur. Befintliga byggnader integreras i den nya strukturen i de fall de bevaras. 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.

Återplantering måste ske och nya grönytor skapas. Eftersom området berörs av bullerstörningar från verksamheterna söder om Hagaviksområdet måste bullerdämpande åtgärder göras för att bostäder ska kunna byggas i området. Med utgångspunkt i de bullerutredningar som har gjorts har fyra olika scenarios för utbyggnad av Södra Hagavik prövats.

PLANERINGSUNDERLAG/Kommunala/Planprogram

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Kommunala/Planprogram

Detaljplan

Området är inte tidigare planlagt med detaljplan.

Invid planområdet (väster om):

"Byggnadsplan för fritidsområdet Evedal mm i Växjö" (0780K-174).

"Detaljplan Växjö 7:8 m.fl. (Dalbostrand), Norremark, Växjö kommun" (0780K-P12/6).

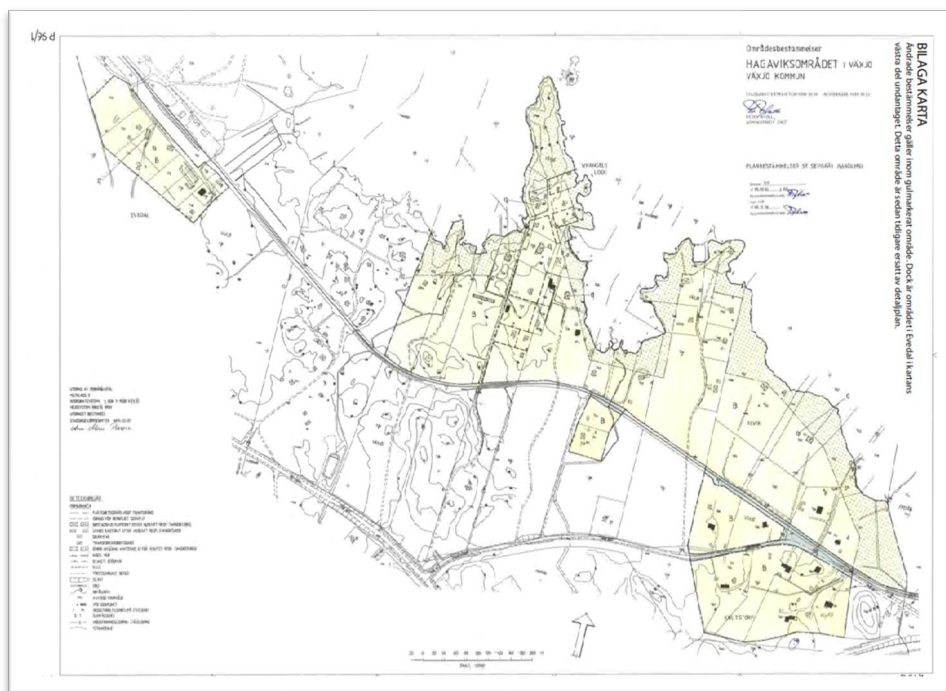
För samtliga ovanstående detaljplaner har genomförandetiden gått ut.

PLANERINGSUNDERLAG/Kommunala/Detaljplan

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Kommunala/Detaljplan

Områdesbestämmelser

Stora delar av områdets markanvändning styrs idag av s.k. områdesbestämmelser. De ursprungliga områdesbestämmelserna upprättades och antogs 1996 (0780K-P96/1). År 2014 upprättades och antogs ett antal ändringar och tillägg (0780K-P14/12) till de ursprungliga områdesbestämmelserna. De gällande områdesbestämmelserna begränsar bl.a. den tillåtna byggrätten för bostadshus till max 125 m² bruttoarea. Strandskyddet är upphävt inom delar av området men gäller fortfarande närmast stranden.



Karta tillhörande gällande områdesbestämmelser.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Kommunala/Områdesbestämmelser

Förhandsbesked

Under tiden arbetet med detaljplanen pågår beviljas inga förhandsbesked p.g.a. gatukostnadsutredningen utan gällande områdesbestämmelser gäller. Avstyckningar beviljas ej som innebär nybyggnation.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Kommunala/Förhandsbesked

Rikshintressen

Trafikkommunikation

Planområdet ligger inom civilt MSA-område för Växjö flygplats som är av riksintresse för trafikkommunikationer enligt 3 kapitlet 8 § miljöbalken.

Ett civilt MSA-område (Minimum Sector Altitude) utgör en yta med radien 55 km runt en flygplats inom vilken det finns fastställda höjder för högsta tillåtna objekt och installationer som får inte tillkomma. Fasta objekt och installationer som är högre än de fastställda höjderna får inte förekomma. Inom MSA-området gäller högsta tillåtna höjd 45 m inom tätort och 20 m utom tätort. Vid tillståndsprövning av byggnader eller objekt som är högre än fastställda MSA-höjder ska berörd flygplats remitteras.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset då högsta våningsantalet inom planområdet är 6 våningar som bedöms landa på en totalhöjd på cirka 20 meter.

[PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Riksintressen/Trafik kommunikation](#)

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Skogsbruk

Planområdet är ett område som är till stor del bebyggt och avgränsat med byggelse.

Då det rör sig om ett avgränsat område insprängt i befintlig stadsmiljö är det idag inget område som kan bedömas vara ett område för rationellt skogsbruk. Planerade åtgärder bedöms därför inte påtagligt försvåra ett rationellt skogsbruk enligt 3:4 MB.

[PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Hushållningsbestämmelser.../Skogsbruk](#)

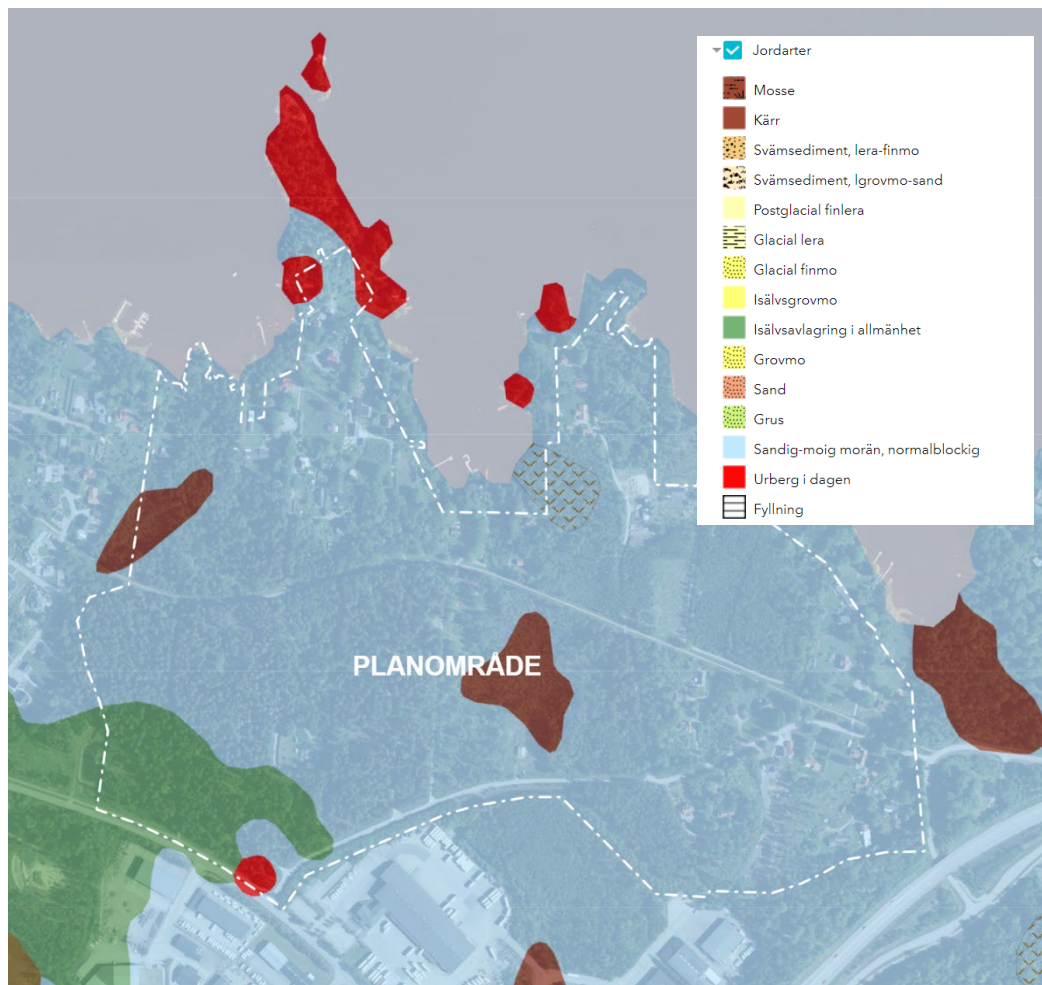
Ekologiskt särskilt känsliga områden

Inom planområdet bedöms inget ekologiskt särskilt känsligt område enl. 3 kap 3 § MB finnas. De områden som enligt naturvärdesinventeringen hyser mest värdefull ekologi inom planområdet bevaras och skadas ej i någon större omfattning av planerade åtgärder.

[PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Hushållningsbestämmelser.../Ekologiskt särskilt känsliga områden](#)

Geotekniska förhållanden

Den dominerande jordarten i området är normalblockig sandig-moig morän, vilket innebär goda grundförhållanden. På ett par platser finns en rikblockig morän med förekomst av större block över 1 meter i diameter och främst vid stranden finns förekomst av berg i dagen vilket kan innebära något ökade grundläggningskostnader. Undantag är blöta kärrområden med en torvmäktighet på 0.5 – 1 meter, För att bebygga dessa marker krävs extra grundläggningsarbeten.



Utdrag ur digital kartdatabas, jordartskartering Hagavik.

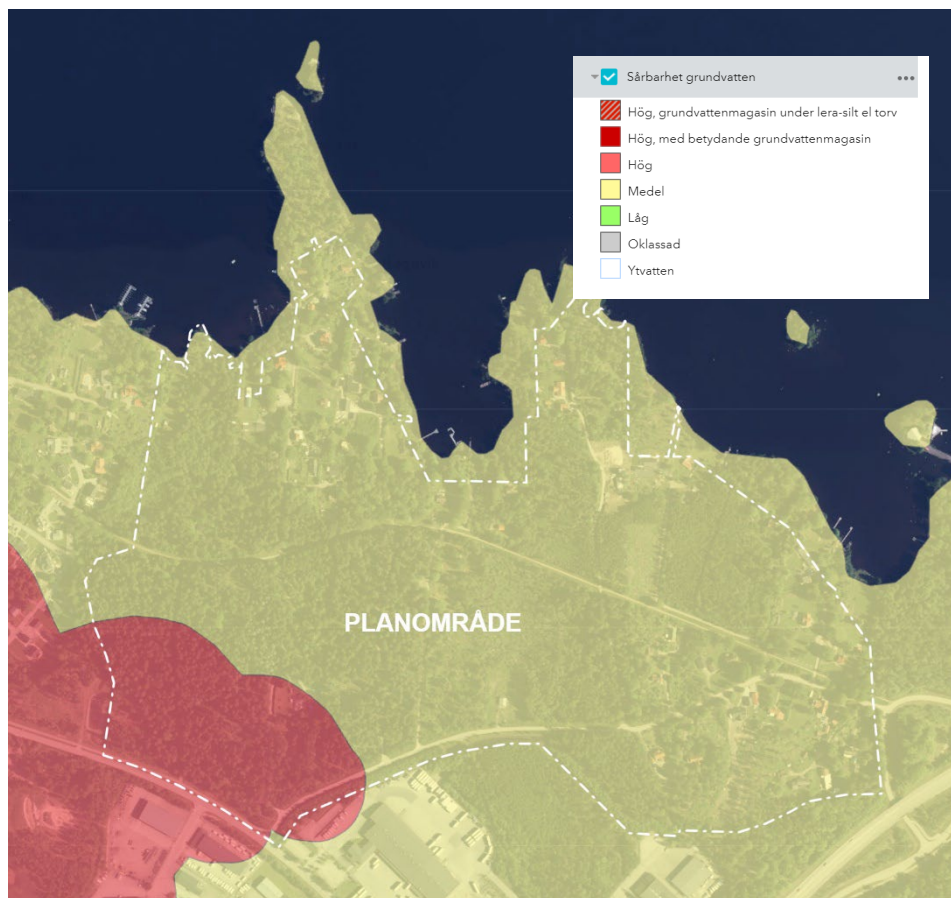
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Geotekniska förhållanden

Hydrologiska förhållanden

Planområdet tillhör avrinningsområde ”Utloppet av Helgasjön”. Högsta uppmätta vattenstånd för Helgasjön är 163,87 meter. Lägsta marknivå närmast sjön varierar mellan 163 och 164 meter över havet. Nederbörds mängden i Kronobergs län är ca 700 mm/år.

Större delen av planområdet ligger inom klassning för medelhög sårbarhet för grundvatten med undantag för den sydvästra delen som ligger inom klassning för hög sårbarhet.

Sårbarhetsklassningen är kopplad till jordarterna i området där den sydvästra delen som har hög sårbarhet består utav isälvsavlagring i allmänhet enligt SGU dvs. att marken består utav en större andel grus och sand än resterande del av planområdet som består utav sandig-moig morän och har därför lägre grundvattensårbarhet.



Utdrag ur digital kartdatabas, sårbarhet grundvatten Hagavik.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Hydrologiska förhållanden

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvalitet. Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljö kvalitetsnormer finns för luft och vatten.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Miljö kvalitetsnormer

Luft

En preliminär bedömning av luftkvaliteten (med hjälp av VOSS – Verktyg för Objektiv Skattning med Spridningsmodellering) med avseende på kvävedioxid och partiklar (PM10) har utförts för 2023-02-09 i anslutning till planområdet, utifrån planerad byggnation och trafikmängd för prognosår 2040. Enligt den preliminära bedömningen underskrider halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10) den nedre utvärderingströskeln, vilket innebär att ingen fördjupad kartläggning eller kontinuerliga mätningar behöver utföras för att kontrollera att miljö kvalitetsnormerna följs.

Enligt bedömningen beräknas inte heller det politiskt beslutade miljö målet *Frisk luft* att överskridas. Tillåtna halter av luftföroreningar för miljö målet är skarpare än för

miljökvalitetsnormen då de utgår från lågrisknivåer för cancer och riktvärden för skydd mot sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material eller kulturföremål. Riktvärdena sätts med hänsyn till känsliga grupper.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Miljökvalitetsnormer/Luft

Vatten

För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status (miljögifter och föroreningar) och ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer). För grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status och kvalitativ status (dvs att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten).

Eftersom dagvatten från planområdet leds ut i Helgasjön berörs aktuell detaljplan av kraven på vattenstatusen i ytvatten. Idag bedöms Helgasjön ha en måttlig ekologisk status, medan sjöns kemiska status bedöms som god (med undantag för kvicksilverhalten och bromerade difenyletrar). Genom att inrymma området i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp kommer bl.a. utsläppen av näringsämnen som kan leda till övergödning att minska. Detaljplanen avser även förbättra hantering och rening av dagvatten innan det når Helgasjön. Inom lågstråken planeras för olika typer av rening och fördröjning. Exakt vilken typ av reningstyp och utformning är ej fastlagt. Detta utreds parallellt med planarbetet. Därmed bedöms detaljplanen inte försämra Helgasjöns status och inte försvåra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

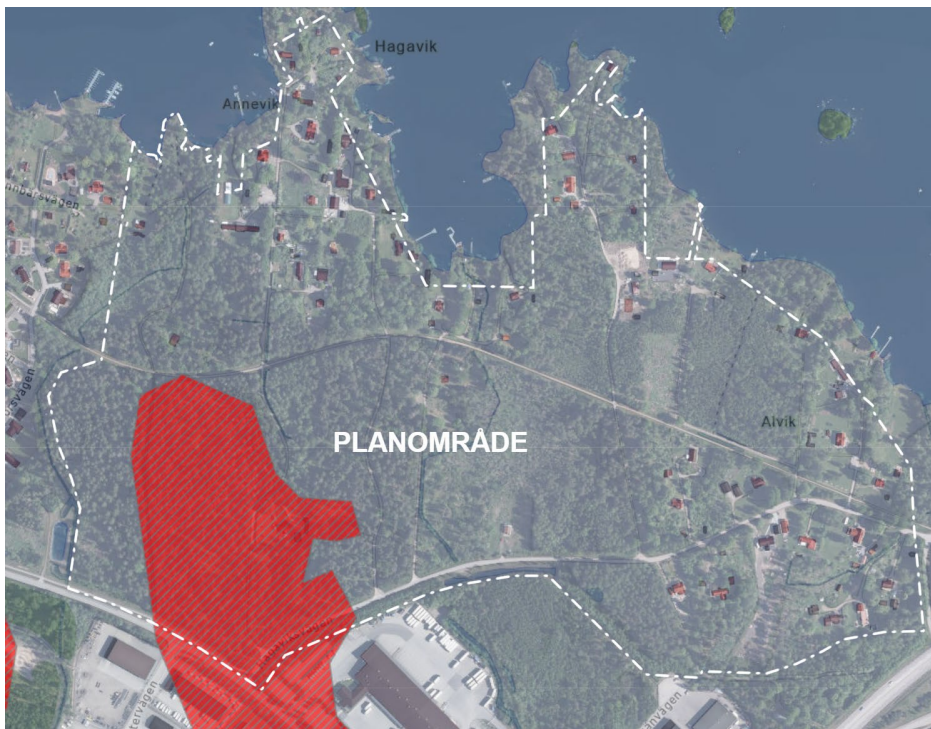
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Miljökvalitetsnormer/Vatten

Hälsa och säkerhet

Radon

Marken inom planområdet är i södra delen markerat som högriskområde för markradon. Resterande delar av planområdet bedöms som normalriskområde för markradon. Kommunens radonkarta är endast översiktlig och markradonhalten ska alltid kontrolleras så att byggnader ges rätt radonskydd.

Radonsäkert ska byggande användas inom område för högriskradon. I övriga delar av planområdet bör åtminstone radonskyddat byggande tillämpas.



Utdrag ur digital kartdatabas, högriskområde radon markerat i rött Hagavik.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Hälsa och säkerhet/Radon (egen tagg?)

Förorenad mark

Smalspårets banvall betecknas som förorenad mark. Så länge man inte rör banvallen behöver det dock inte innebära några problem, men om man gör ingrepp i banvallen måste man ta hänsyn till att massorna är förorenade. Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Hälsa och säkerhet/Förorenad mark (egen tagg?)

Omgivningsbuller

Buller kan förekomma från trafik och verksamheter söder om planområdet. Därför har bullerberäkningar arbetats fram av konsult för att säkerställa att planerade bostäder ej riskerar att utsättas för oacceptabla bullernivåer. Bullerutredningarna bifogas planhandlingen i sin helhet under planprocessen.

Verksamheter

Söder om planområdet ligger Schenkers lastbilscentral vars verksamheter kan generera buller. Schenkers verksamhet består i första hand av lastning och lossning av gods från lastbilar. Verksamhet pågår även nattetid. Dagtid bedöms verksamheterna inte innebära olägenheter enligt gällande bullerriktlinjer. Men eftersom gränsvärdena för tillåten bullernivå vid bostad nattetid är

lägre än för dagtid, ställs högre krav på ny bebyggelse i närheten av nattverksamma verksamheter. För att säkerställa goda ljudnivåer vid planerade bostäder har bullerberäkningar arbetats fram. Detaljplanens utformning har därefter anpassats till bullerberäkningarnas resultat.

Trafikerade vägar

Björnvägen och Hagaviksvägen ligger i planområdets södra delar. Trafik alstrar buller därför har utredning gjorts för hur en eventuell ökning av trafiken på dessa vägar påverkar bullervärdena i området. Söder om planområdet ligger även riksväg 23/ Sandsbrovägen vars trafik skall beaktas.

För att säkerställa att gällande riktvärden kan uppnås har ett område i plankartans södra del reglerats med en kryssmarksbestämmelse som anger att endast komplementbyggnader får uppföras inom markerat. Plankartan har också kompletterats med en generell bestämmelse att i de fall uteplats anordnas inom reglerat område för kvartersmark ska ljudnivåerna avseende trafikbuller ej överstiga 50dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximalljudnivå (kl. 06-22).

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Hälsa och säkerhet/Omgivningsbuller

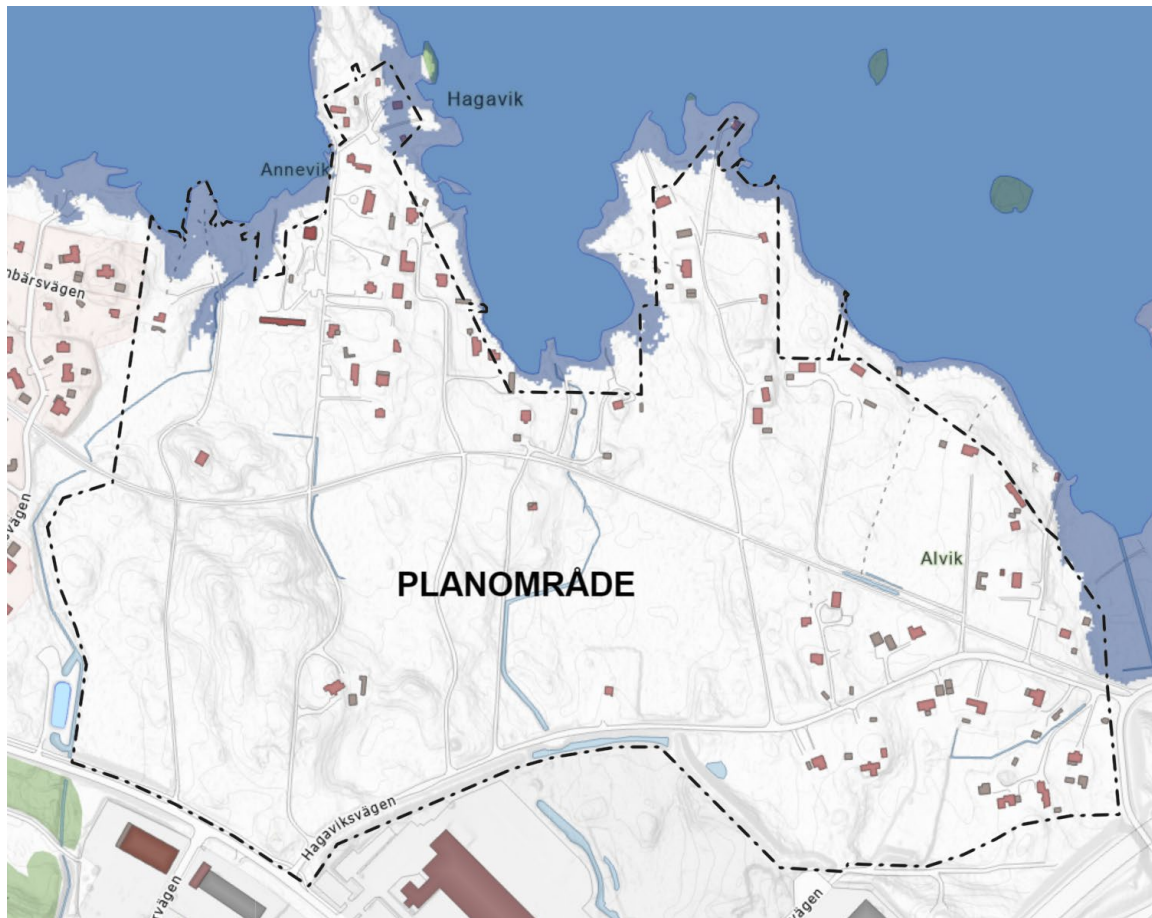
Risk för olyckor

Planområdet tangerar i sydost riksväg 23 som är av riksintresse för kommunikation. Vägen trafikeras bl.a. av transporter av farligt gods. Risk för olyckor med farligt gods måste därför beaktas så att bebyggelse inte placeras för nära riksvägen. I planområdets sydöstra del ligger idag en befintlig bostadstomt. Länsstyrelsen i Skåne län har tagit fram en rapport med riktlinjer för avstånd mellan bebyggelse och trafikleder med farligt godstransporter, "RIKTSAM -Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen" (2007).

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Hälsa och säkerhet/Risk för olyckor

Risk för översvämning

De klimatförändringar som vi ser idag kan leda till extrema väder med riklig nederbörd eller snabb avsmältning som höjer vattennivån i våra sjöar och vattendrag. Eftersom bebyggelsen står kvar under många hundra år gäller det att hålla en god marginal. I översiktsplanen för Växjö stad anges beräknade högsta dimensionerande flöden för Helgasjön som Växjö kommun utgår ifrån vid exploatering i strandnära lägen. Vattennivån beräknas till +163,8 m över havet. En s.k. laserscanning har gjorts av området för att få fram terrängens höjdnivåer. Marknivån närmast sjön i Hagavik ligger mellan +163,5–164,0 m över havet. Men huvuddelen av den byggbara marken i området ligger över +165,0 m över havet. Merparten av befintliga hus är placerade på mark i nivåer över +165 m över havet. Några befintliga hus står på mark som ligger ca +164 m över havet. Översvämningsskador på husbyggnader. Eventuell nivåanpassning på nya tomter ska hanteras på kvartersmark och inte inom allmänplatsmark. Sådana markanpassningar ska då göras med omsorg och hänsyn till omgivande markförhållanden. T.ex. bör branta tillskapade slänter mot naturmark och intilliggande tomter i möjligaste mån undvikas. I planen finns bestämmelse om att golvnivå i nya hus skall ligga på +165,0 eller högre och i planområdet sydvästligaste del inom fastigheten Växjö 7:35 golvnivån på + 167,9 eller högre. Denna bestämmelse är till för att klara både ev. översvämning och s.k. nödavlopp från pumpstation.



Utdrag ur digitaldatabas, Översvämning BHF Mörrumsån msb 2022 markerat i ljusblått.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Hälsa och säkerhet/Risk för översvämning

Risk för erosion

Växjö kommun ligger inte inom område med påtaglig risk för erosion. Det finns områden inom kommunen där jordarter så som sand och svämsediment förekommer, vilka kan ge lokala förutsättningar för erosion, men i Växjö kommuns översiktsplan (överklagad) ligger planområdet inte inom ett område där förutsättning för erosion förekommer. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för erosion.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Hälsa och säkerhet/Risk för erosion

Risk för ras och skred

Växjö kommun ligger inte inom ett område med påtaglig risk för ras och skred. Det finns aktsamhetsområden för skred och ras där finkorniga jordarter så som lera och silt förekommer, men i Växjö kommuns översiktsplan (överklagad) ligger planområdet inte inom ett område där förutsättningar för skred och ras förekommer. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för ras och skred.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Hälsa och säkerhet/Risk för ras

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Hälsa och säkerhet/Risk för skred

Bebyggelse

I Hagaviksområdet finns en äldre fritidshusbebyggelse vid Helgasjöns strand, vilken huvudsakligen tillkom kring sekelskiftet 1900 på samma sätt som liknande bebyggelse längs Helgasjöns strand längre västerut. Fritidshusbebyggelsens etablering i området var ett resultat av verksamheten vid Evedals brunn (af Trampe 1992). Den hälsobringande källan vid torpet Fällorna under Kronoberg upptäcktes 1705. På 1790-talet döptes källan om till Evedal av biskop Wallquist. Kring år 1800 påbörjades uppförandet av en brunnsanläggning och år 1820 fanns åtskilliga byggnader vid Evedal; brunnssalong, badhus, kök och andra ekonomibyggnader. I anslutning till brunnen byggdes även ett flertal hus av privatpersoner, hus som dels nyttjades som sommarhus, dels hyrdes ut till brunnsgäster. Brunnens storhetstid inföll under åren 1890-1920, där en viktig orsak var anläggandet av smalspårsjärnvägen Växjö – Klavreström 1895. Genom järnvägen kunde borgarna i Växjö snabbt och enkelt ta sig ut till Evedal, som nu grundlade sin status som Växjöbornas stora sommarnöje. I och med järnvägen kom allt fler fritidshus att byggas i anslutning till Evedal och det är nu som Hagaviksområdet börjar bebyggas



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Fysisk miljö

Service

Söder om planområdet inom västra Hagavik etapp 3 byggs nu en stor högstadieskola som ska täcka Hagavik samt Östra lugnet med omnejds behov. Förskola och skola för låg- och mellanstadiet finns inom Östra lugnet och kan enkelt nås med cykel samt buss. Skola finns även i Sandsbro cirka 3 km bort.

Inom ett avstånd på 1-2 km bort ligger Norrremarks handelsområde som erbjuder också förskola, skola, träning, elljusspår samt matbutiker och annan handel. Flertal byggvarubutiker och drivmedelsbutiker finns också i anslutning till Norrremarks handelsområde. Växjö centrum nås inom ett avstånd på cirka 6 km som har full service.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Service

Natur och rekreation

I samband med framtagandet av detaljplanen har ett flertal olika utredningar berörande natur, växter och djur tagits fram. En övergripande naturvärdesinventering gjordes år 2007 som sedan uppdateras år 2012. Sedan dess har det gjorts olika tillägg. Förutsättningar bedöms vara i enlighet med framtagna utredningar men eftersom den övergripande naturvärdesinventeringen inte var utförd enligt gällande standard gjordes en ny övergripande naturvärdesinventering år 2023.

Natur

Hagavik är ett skogsområde med en del bebyggelse. Granskog är den dominerande skogstypen, men området hyser stora lövträdsdominerade sumpskogar. Den största delen av området har klarat sig ganska bra från de senaste årens stormar. Genom Hagavik går det gamla smalspåret som numera är en gång- och cykelbana. I norr begränsas området av Helgasjön.

Barrskogar

Död ved finns främst i form av vindfällan av gran samt enstaka högstubbar av björk. I väster finns en värdefull tallmosse. Barrskogarna hyser typiska barrskogsfåglar som kungsfågel, svartmes, tofsmes och större hackspett. Bland däggdjuren finns bl.a. ekorre (rikligt), rådjur, räv och grävling.

Sumpskogsmiljöer

Sumpskogsmiljöerna är mycket värdefulla och hyser en rik flora och fauna. Al och björk är de vanligaste trädslagen i skogen. Floran hyser arter som missne (rikligt), rankstarr, skärmstarr och dvärghäxört. Även fågellivet är mycket rikt med arter som mindre hackspett, gröngöling (konstaterad häckning), stjärtmes, entita och gärdsmyg. Den rika tillgången på död ved av framförallt björk ger förutsättningar för vedlevande insekter. Vid eventuell exploatering av området är det viktigt att sumpskogsområdena hålls intakta, genom att de inte bebyggs och att dess hydrologi bibehålls.

Banvallen

Den gamla banvallen som numera är gång- och cykelväg hyser en rik flora. Kombinationen av mycket blommor och den rika tillgången på död ved i sumpskogarna, är mycket viktig för många vedlevande insekter. För att behålla gång- och cykelvägens karaktär att gå genom ett skogsområde vore det värdefullt med en skogsbevuxen ridå längst den gamla banvallen.

Helgasjön

Längs Helgasjöns stränder finns en rik flora med arter som frossört, kärrsilja, pors och ängsvädd. Fågellivet i sjön och längs stränder innefattar arter som fisktärna, fiskmås, drillsnäppa, fiskgjuse och storlom (häckar framgångsrikt på en liten ö i östra delen av området).

Fåglar

Inom eller utanför planområdet har exemplar av bl.a. storlom, gråtrut, morkulla, taltrast, spillkråka och rödhake noterats. I Helgasjön förekommer exempelvis även fiskgjuse på flera olika platser.

Under särskild inventering av ugglor i området noterades inga ugglor. Men noteringar har gjorts utanför området, vid Hovs göl och Sandsbro. Boende i området har också upplyst om att ugglor setts i planområdet. Det är därför möjligt att deras revir även kan beröra delar av Hagaviksområdet.

Detaljplanen avser inte bygga nya bostäder i strandzonerna. Största delen av strandområdena ligger utanför planområdet. Ett par strandområden planläggs som natur. I övrigt fortsätter nuvarande områdesbestämmelser att gälla i områdets strandnära lägen. Därmed bibehålls nuvarande markförutsättningar i strandzonen, vilket bland annat innebär att strandskyddet ligger kvar.

Öarna utanför stranden ingår ej i planområdet. Helgasjön och dess öar och stränder invid planområdet avses kunna bibehållas utan påverkan från exploatering.

Ny bebyggelse föreslås i områdets södra delar som idag till största del består av skog. Även om vissa områden också kommer att sparas för natur, så kommer skogslevande fåglar få mindre utrymme än i dagsläget. I stället blir det ökad andel områden av park- och trädgårdskaraktär.

Fladdermöss

Fladdermusinventering har gjorts för området. I området finns många miljöer som krävs för att fladdermöss ska trivas: gamla byggnader, lövträd med håligheter, sumpskogar och vatten.

Under inventeringen observerades tio arter inom eller utanför planområdet.

Huruvida arterna har kolonier i området eller främst använder det för att söka föda är svårt att avgöra. Men troligen finns kolonier av vattenfladdermus och dvärgfladdermus vid Wrangels udde. Tre rödlistade arter noterades i inventeringen utanför planområdet samt vid strandkanten, men endast med enstaka observationer av respektive art. Dessa arter nyttjar området men har troligen inte kolonier här.

I första hand miljön mellan smalspåret och Helgasjön är varierad och hyser förutsättningar för goda jaktmiljöer för fladdermöss.

Eftersom fladdermöss ofta byter boställe är boställen mindre känsliga för påverkan. Men jaktmiljöerna bör försöka bevaras. Olika arter är olika bra på att hantera starka ljuskällor. Belysning regleras ej i detaljplan, men det är viktigt att i framtida projektering och skötsel av området ha i åtanke hur bl.a. belysningsinsatser påverkar djurliv. Man bör undvika ljusföroreningar i jaktmarkerna (strandzonen). Om det behövs belysning på någon plats i strandzonen så bör man eftersträva låg armatur med nedåtriktat ljus.

Några av de idag fladdermusrikaste områdena är redan idag bebyggda med fritidshus (t.ex. på Wrangels udde). Det är därför inte säkert att ny bebyggelse påverkar fladdermöss negativt. Lövmiljöer, både glesa parkliknande och tätare snårskogar, är gynnsamma förhållanden för fladdermöss. Trädgårdar med fruktträd, buskar och häckar kan därför vara utmärkta miljöer för fladdermöss och bättre än t.ex. yngre tätvuxna granskogar. Detaljplanen innebär att Wrangels udde och övriga strandzoner bibehålls orörda. Likaså sparas de våta sumpskogsområdena som breda naturstråk genom hela planområdet. Eventuell tillkommande bebyggelse i områdena norr om smalspåret kommer att ha karaktär av småhus med trädgårdar. Därmed kommer gynnsamma förhållanden för fladdermössens jaktmarker fortsatt finnas. Tätare varierad bebyggelse kommer att tillkomma i de södra delarna av området. Men miljöer med varierade byggnadshöjder och parkliknande gårdsmiljöer behöver generellt sett inte påverka fladdermössens möjligheter att söka föda (insekter) i området.

Svampar

Söder om smalspåret har bl.a. gropticka och svart taggsvamp påträffats på enstaka ställen. Dessa indikerar på gammal barrskog. Svamparna kan i samband med byggnation påverkas eller försvinna.

Växter

Naturinventeringar i området har gjorts i flera omgångar, både övergripande inventeringar av hela området och kompletterande studier av delområden.

Bl.a. har Grönpyrola och Parkmåra påträffats invid smalspåret. I sumpskogsområdena finns flera växtarter, bl.a. Missne, Rankstarr och Västlig hakmossa. Ytterligare mossor som påträffats i området är Långfliksmossa och Vågig sidenmossa.

Särskild inventering och ekologisk utredning av knärot har gjorts i området. Knärot är en lågvuxen orkidé som är skyddad enligt Artskyddsförordningen. Ingrepp som kan skada arten kräver därför dispens. Flera plantor påträffades i sydvästra delen av planområdet. Justering av detaljplanens utformning har gjorts för att i största möjliga mån ta hänsyn till knäroten.

Inom Hagaviksområdet förekommer två kända bestånd av revlumner vilket är en fridlyst lummerväxt.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Fysisk miljö

Rekreation och friytor

Väster om planområdet och Dalbostrand finns ett stort rekreationsområde – Evedal, som angörs via smalspåret som är en del av Växjö runt. Rekreationsområdet är ett bostadnära område för

friluftsliv, bad och aktivitet i naturmiljö. Området ska kunna nyttjas året om där det finns markerade stråk för vandring och cykling samt rastplatser.



Helgasjön utgör Evedals främsta dragningskraft med badstrand, hopptorn och stora gräsytor för lek, solbad och andra friluftaktiviteter i den omgivande naturen. I parkmiljön med sin unika kulturhistoria finns småbåtshamn, camping med stugby, bangolf, vandrarhem och vårdshus som lockar. Alltsedan smalspåret glansdagar är Evedal en målpunkt för umgänge och aktivitet i samklang med variationen av naturupplevelser på land och sjö.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Fysisk miljö

Strandskydd

I Sverige gäller strandskydd runt om våra sjöar och vattendrag samt kust. Det är ett generellt områdesskydd som i allmänhet gäller 100 m in på land och 100 m ut i vattnet från strandkanten

men skyddet kan utökas upp till 300 m genom beslut. För Helgasjön råder ett utökat strandskydd till 200 m upp på land från strandkanten. Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Inom strandskyddsområde får bl.a. inte nya byggnader uppföras eller åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. Kommunen kan i samband med detaljplaneläggning föreslå att strandskyddet ska upphävas för ett område, om s.k. särskilda skäl finns. Det finns sex särskilda skäl som kan åberopas när strandskydd ska upphävas. Dessa särskilda skäl anges i Miljöbalken 7 kap. 18 c §.

18 c § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Upphävande av strandskyddet och krav på fri passage

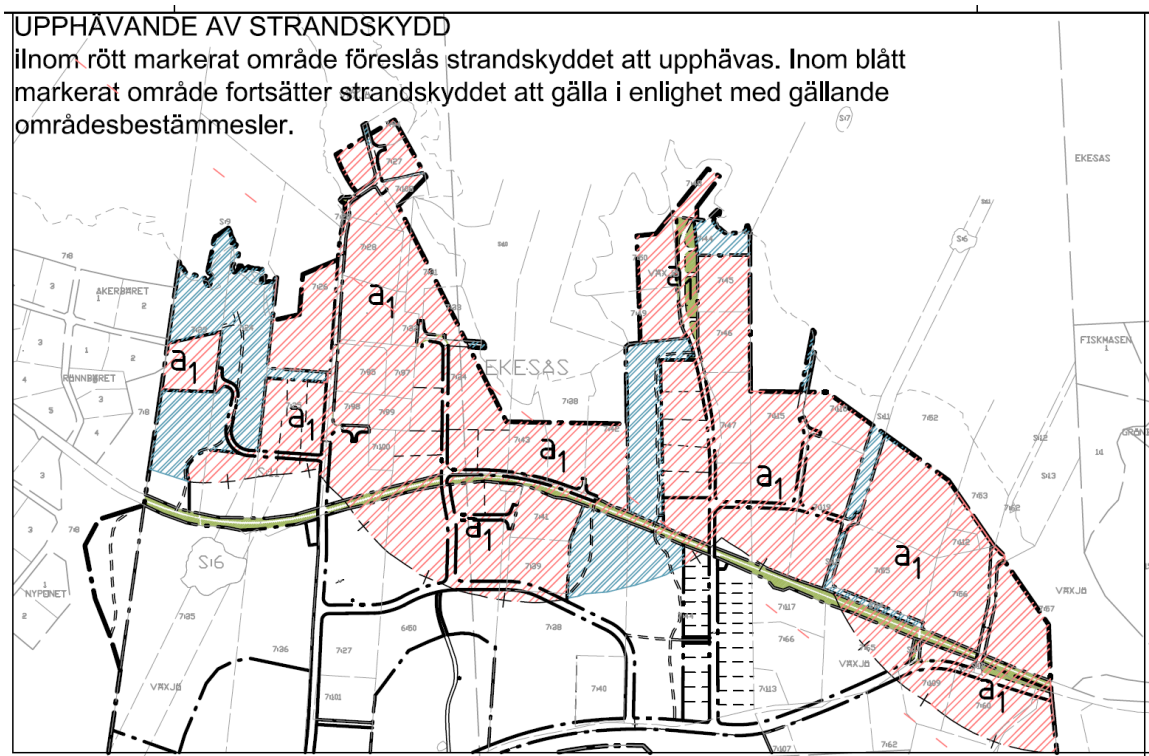
Strandskyddet är idag upphävt i större delen av planområdet, men vid ny planläggning återinträder strandskyddet automatiskt och strandskyddsfrågan måste då prövas på nytt.



Idag gäller strandskyddets restriktioner i strandzonen samt i ett område söder om smalsnåret enligt kartutsnittet ovan

Hagaviksområdet består idag av bebyggelse som tillkommit vid olika tidpunkter men strandskyddslagstiftningen har likväl gällt, och gäller än idag, för stora delar av området vilket innebär att mark- eller byggnadsåtgärder som strider mot strandskyddslagstiftningen ej är tillåtna. Detaljplanen har ingen avsikt att legalisera eventuella markåtgärder som genomförts i strid med rådande strandskyddslagstiftning. Detaljplanen avser därför bibehålla nuvarande bestämmelser avseende strandskydd i områdets strandnära norra delar. Därmed bibehålls de restriktioner som råder idag i Områdesbestämmelserna från år 1996 (med tilläggsbestämmelser år 2014). Avsikten är att uppfylla strandskyddets syften om tillgänglighet och livsvillkor för djur- och växtliv. Men avsikten med att bibehålla nuvarande strandskyddsförhållanden är även att på så sätt kunna uppnå likabehandling och konsekvent hantering av de idag strandskyddade markområden som ligger närmast vattnet. Rådande förhållanden kvarstår därmed och ingen bostadsfastighet får varken mer eller mindre strandskydd än vad gällande bestämmelser medger i områdets strandzon.

I planförslaget föreslås att strandskyddet upphävs inom delar av planområdet enligt nedan. Dessa områden markeras i plankartan med röd markering och planbeteckning a₁, se bild nedan.



Vid beslut om att upphäva strandskydd finns krav på att säkerställa en fri passage närmast strandkanten för att trygga allmänhetens tillgång och goda livsvillkor för växt- och djurlivet. Detaljplanens planområde sträcker sig i huvudsak endast fram till ca 30–60 m från strandkanten. I de fall planområdet sträcker sig ända fram till vattnet, så planläggs marken i huvudsak som strandskyddad naturmark. De strandnära markområden som ligger utanför planområdet är reglerade av gällande områdesbestämmelser där de är utpekade som strandskyddad mark.

Eftersom nuvarande strandskyddsutbredning längs med stranden därmed kvarstår så försämrar inte förutsättningarna för fri passage i området samt att djur och växter kan fortsatt ha goda livsvillkor längs med stranden.

I de fall befintliga förutsättningar försvårar möjligheterna till sammanhängande fri passage längs stranden, så hänvisas istället till passage mellan och bakom tomter, t.ex. via smalspåret. Men planen syftar även till att, där så är möjligt, stärka strandskyddet genom att i vissa utpekade lägen förbättra den allmänna tillgängligheten till Helgasjöns vatten i form av naturmark som sträcker sig hela vägen fram till strandkanten.

Upphävande av strandskyddet i de områden som detaljplanen föreslår, bedöms inte motverka strandskyddets syften att långsiktigt

1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

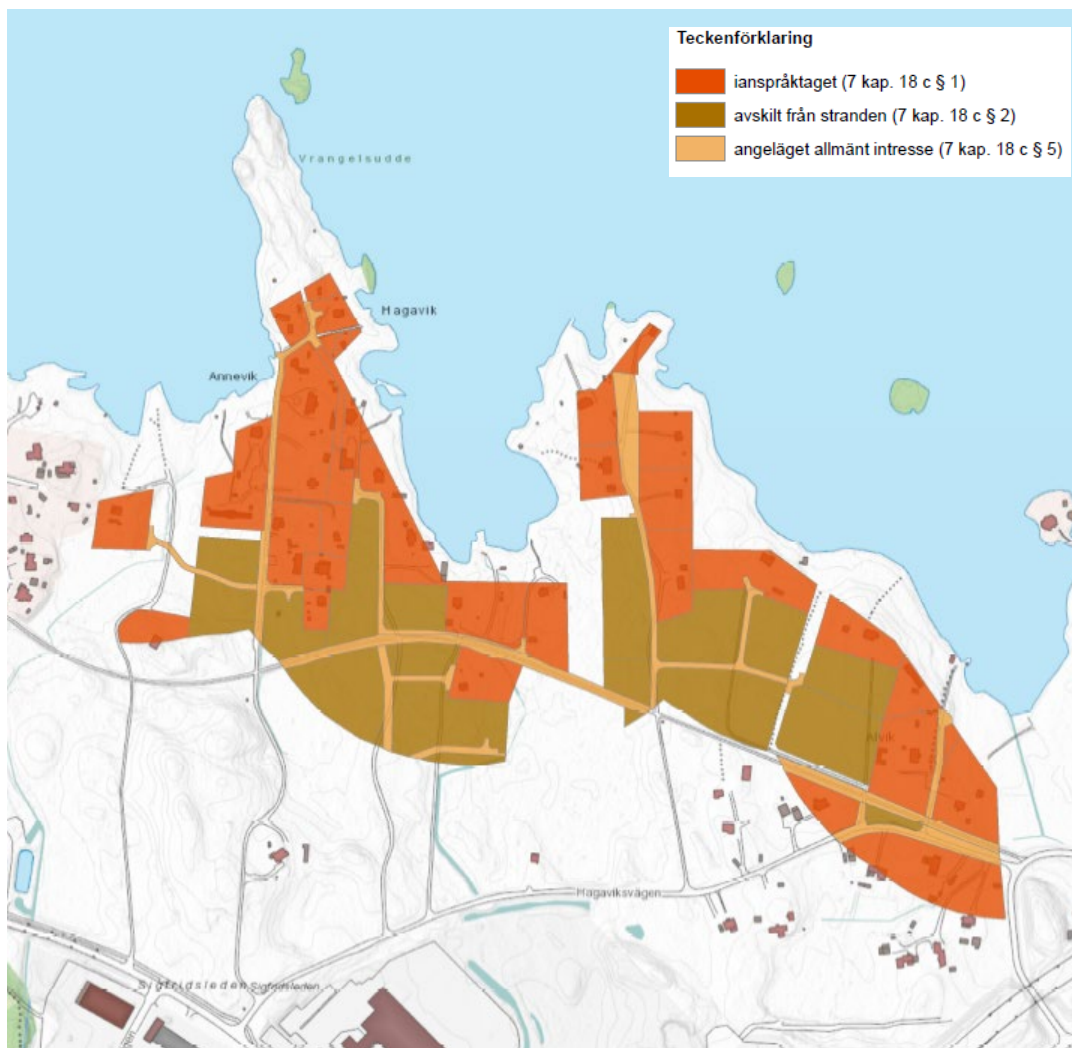
Kravet på obruten fri passage längs stranden genom hela området bedöms vara svårt att uppfylla fullt ut då Hagavik redan idag är ett bebyggt område med befintliga bostadshus och ianspråktaga privata tomtplatser som sträcker sig ända ner till stranden.

Men redan i gällande områdesbestämmelser råder strandskydd i Hagaviks strandzon. Eftersom detaljplanen ej avser ändra detta strandskyddsförhållande i strandzonen, så bibehålls rådande förutsättningar och möjligheter att uppfylla strandskyddets syften. För djur- och växtlivet närmast vattnet sker därför ingen större förändring då stor del av områdets strandnära mark kvarstår som idag.

Där det är möjligt planläggs naturmark för allmän tillgänglighet för att stärka strandskyddets syften. Grönstråk i nord-sydlig riktning bevaras och förstärks fram till strandkanten. Likaså finns möjligheterna att ta sig i väst-östlig riktning en bit från strandkanten via smalspåret.

Särskilda skäl för strandskyddets upphävande, enligt MB 7 kap 18§ c punkt 1–6

För att upphäva strandskyddet enligt planförslaget anges tre särskilda skäl vilka bedöms ge stöd för upphävande inom olika delar av planområdet. Se motivering och specificering enligt nedan.



Miljöbalken 7 kap 18 c § punkt 1 anges det särskilda skälet *området har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*. Stora delar av planområdet är idag ianspråktaget av bebyggelse i form av bostadshus med tillhörande garage och förråd och privata gräsmattor och trädgård. Mark som har tagits i anspråk utgör en tomtpåts där markägaren har rätt att hävda en privat zon, s.k. hemfridszon, och inom dessa delar har allmänheten inte tillträde. Men även närmast byggnader som saknar en tydlig tomtpåts (avgränsning genom gräsmatta, staket, häck m.m.) uppstår en viss privat zon och hemfridszon som avhåller allmänheten att röra sig i området då det upplevs som privat. Hur stor hemfridszonen är kan variera relativt mycket. Exempelvis kan hemfridszonen vara förhållandevis stor runt ett bostadshus, medan den är mindre vid andra typer av byggnader (garage, förråd, ekonomibyggnader). En hemfridszon måste således inte bestå av anlagda markytor i form av gräsmatta och parkering m.m. utan uppstår exempelvis även i närmaste området runt ett bostadshus mitt i en naturmiljö där det inte finns någon tydlig tomtpåts.

Miljöbalken 7 kap 18 c § **punkt 2** anges det särskilda skälet *genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen*. För att området ska bedömas som avskilt från stranden ska det vara människan som har exploaterat marken i form av större vägar, järnvägar eller sammanhållen bebyggelse. I planförslaget föreslås strandskyddet upphävas för delar "bakom" nuvarande bebyggelse för att möjliggöra utbyggnad av området med stöd av detta särskilda skäl. Dessa områden bedöms idag som avskurna från strandzonen på minst en sida genom befintlig bebyggelse med tillhörande hemfridszoner. Betydelsen av dessa områden för den allemansrättsliga tillgången till strandområden samt för växt- och djurlivet bedöms därmed som begränsad då området närmare strandlinjen redan är exploaterat.

Miljöbalken 7 kap 18 c § **punkt 5** anges det särskilda skälet *behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området*. För att en åtgärd ska kunna bedömas vara ett angeläget allmänt intresse så bör den ge långsiktiga fördelar för samhälle, där bland annat olika typer av infrastrukturanläggning anses vara ett angeläget allmänt intresse. En prövning ska även alltid göras om åtgärden behöver ligga inom strandskyddat område. Med stöd av detta särskilda skäl föreslås strandskyddet upphävas för befintliga och nya gator i planförslaget. Befintliga och nya gator är nödvändiga för kommunikationen inom, till och från området. Gatorna är därmed av angeläget allmänt intresse som är svårt att tillgodose utanför strandskyddat område.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Miljö/Strandskydd

Artskydd

Artskydd är de lagar och åtgärder som samhället har beslutat om för att skydda och gynna arter som på något sätt hotas av människans verksamheter. Enligt reglerna kan arterna i vissa fall nyttjas förutsatt att det sker på ett lagligt, hållbart och spårbart sätt. För att skydda arter är det också viktigt att skydda de miljöer och områden som de lever i.

De regler som gäller för skyddade och fridlysta arter är:

- EU:s båda naturvårdsdirektiv: fågeldirektivet samt art- och habitatdirektivet
- Arter som är fridlysta enligt regeringens beslut i den svenska artskyddsförordningen
- CITES-listade arter, enligt konventionen som reglerar handel med arter

För vissa arter krävs ytterligare åtgärder när de generella kraven som ställs i lagstiftningen för brukande av mark och vatten inte är tillräckligt höga eller inte följs i tillräckligt hög grad.

Åtgärdsprogrammen för hotade arter och naturtyper är Naturvårdsverkets och Havs- och vattenmyndighetens verktyg för att tillsammans med länsstyrelserna och andra berörda aktörer arbeta för att rädda hotade arter och deras livsmiljöer.

Revlummer

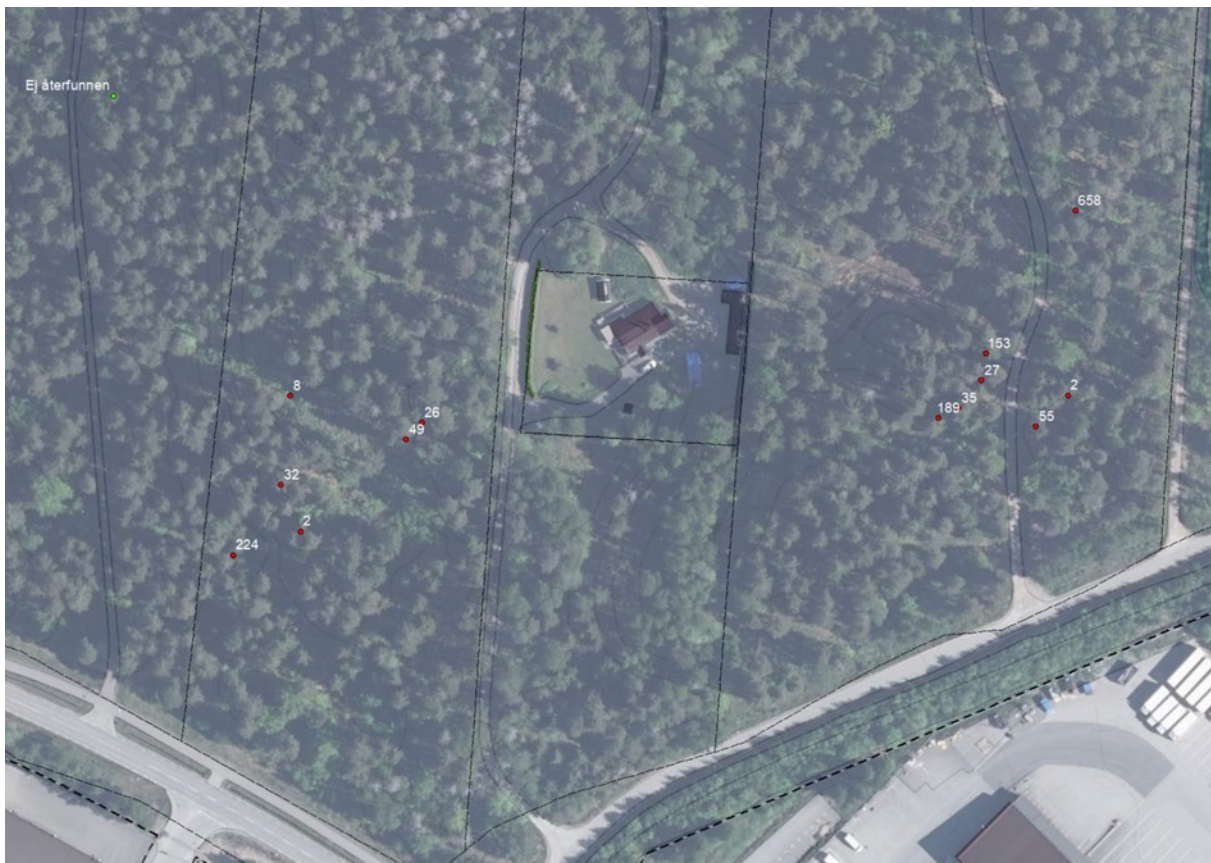
Revlummer förekommer på två platser i planområdet. Revlummer är en krypande lummerväxt som växer i långa revor med upprädda skott. Revlummern sprider sig med sporer som sitter i axlika samlingar i spetsen på de upprädda skotten. Revlummer trivs främst i barrskog, blandskog och lövskog men förekommer också i både friska och torra gräsmarker, och kan växa i förhållandevis triviala miljöer. Revlummer är fridlyst i hela landet enligt Artskyddsförordningen 9 §. På den svenska rödlistan klassas arten som livskraftig (LC) vilket den varit vid samtliga tillfällen

den bedömts. Ett av de två kända bestånden ligger inom planerad kvartersmark. För detta bestånd har en dispens från Artskyddsförordningen sökts.

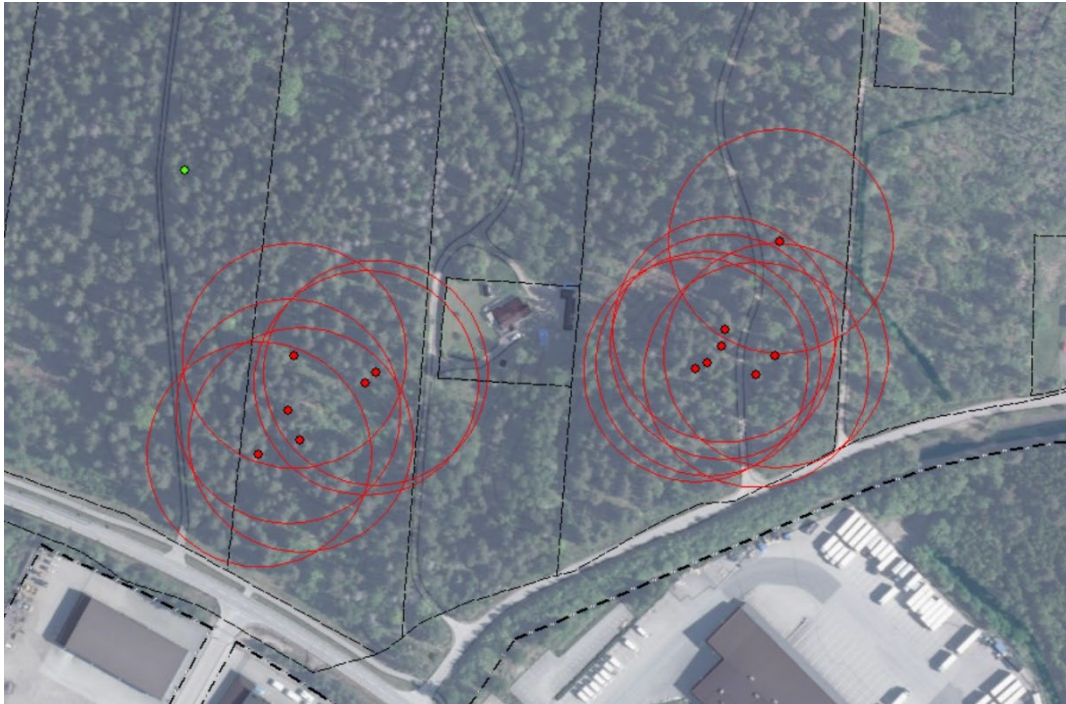
Knärot

Under planarbetet har orkidén knärot inventerats på ett antal platser inom planområdet. För att fastställa förutsättningarna helt inventerades knärot av kommunekolog igen under oktober och november 2021 i Hagaviksområdet.

Totalt påträffades 1460 st plantor av knärot under inventeringen hösten 2021 fördelade på 13 delförekomster.



Antal plantor av knärot per delförekomst. Grön markering i nordväst visar ej återfunnen lokal där det 2018 noterades 2 plantor.



Röda markeringar visar knärotslokaler inklusive skyddsavstånd på 50 meter markerat med röd cirkel. Grön markering i nordväst visar ej återfunnen lokal där det 2018 noterades 2 plantor.

På en delokal där det 2018 noterades 2 plantor av knärot kunde inga plantor återfinnas trots lång stund av letande, under två olika tillfällen och dagar under hösten 2021 och ett tillfälle under våren 2022. Även WSP inventerade denna förekomst 2019 utan kunna hitta någon planta. Det är således sannolikt att lokalen är utgången.

Efter första granskningen av detaljplanen och fynd av knärot har planförslaget omarbetats och utformningen av kvartersmark samt allmän platsmark anpassats för att kunna bibehålla bestånden av knärot. Den västra infarten till planområdet är en befintlig bostadsväg som kommer att behållas. Dock kommer standarden på vägen att uppdateras i samband med kommunalt vatten och avlopp läggs ner och kommunen tar över huvudmanskapet. De andra två infarterna som finns från Hagaviksvägen kommer att stängas för att inte äventyra levnadsförhållandena för det största beståndet knärot inom området och en ny infart skapas längre österut. Alla bestånd av knärot kommer att lämnas inom detaljplanerad naturmark. I majoriteten av fallen planeras en buffertzon på 50 m naturmark runt lokalerna, förutom för några lokaler, se nedan.



Blå markering visar område A där buffertavstånd understiger 50 m.



Blå markering visar område B där buffertavstånd understiger 50 m.

De blåa områdena planeras att detaljplanläggas som kvartersmark med möjlighet till bostadsbebyggelse. Buffertavstånd inom naturmark för den närmsta plantan kommer uppgå till ca 25 m.

Förutsättningar på växtplatserna

Område A

Idag består ytan inom område A dels av tomtmark med gräsmatta, dels av igenväxande tidigare öppen brukad mark och betesmark. Den tidigare brukade marken består idag av frodigt gräs i fältskiktet och trädskiktet med varierande täthet av träd av flertalet olika arter och i olika storlekar och åldrar. Skogen är något vindutsatt i och med att den är relativt öppen mot öster där det är en grusväg, en äldre betesmark samt tomtmark med klippt gräsmatta.



Delar av område A, syns till höger i bild.

Kantzonen mellan de aktuella bestånden och vägen i öster är flerskiktad med träd i olika åldrar vilket skapar ett vindfång och ramar in skogsområdet.



Kantzonen öster om bestånden mot vägen.

De aktuella bestånden av knärot växer i ett flerskiktat skogsparti bestående av gran och tall med inslag av bok och andra lövträd. Precis söder om bestånden finns en större glänta med ungskog till följd av nedblåsta träd.

Bestånden har en zon av >50 m naturmark mot alla väderstreck förutom NO-O-SO. Den förhärskande vindriktningen i området är NV-V-SV. Det är endast i 1/3 av fallen som vinden kommer från NO-O-SO. Detta mildrar effekterna.

Område B

De östra bestånden, område B, angränsas i norr av äldre barrskog och i öster en grusväg som följs av blandad ungskog med mycket löv. Skogen är något vindutsatt i och med att den är relativt öppen mot öster där det är en grusväg och en yngre lägre skog.



Äldre barrskog i norra delen av område B.



Yngre blandskog i östra delen av område B.

De aktuella bestånden av knärot växer i en äldre barrskog med gran och tall. Mellan bestånden går en grusväg i nord-sydlig riktning. Bestånden har en zon av >50 m naturmark mot V-SV-S. Den förhärskande vindriktningen i området är NV-V-SV. Det är endast i 1/3 av fallen som vinden kommer från NO-O-SO. Detta mildrar effekterna.

För båda dessa knärotsförekomster (område A & B) där ingrepp sker på skyddszonen på 50 m, görs bedömningen att påtaglig påverkan på bestånden ej kommer att ske, baserat på nedan redovisade resonemang.

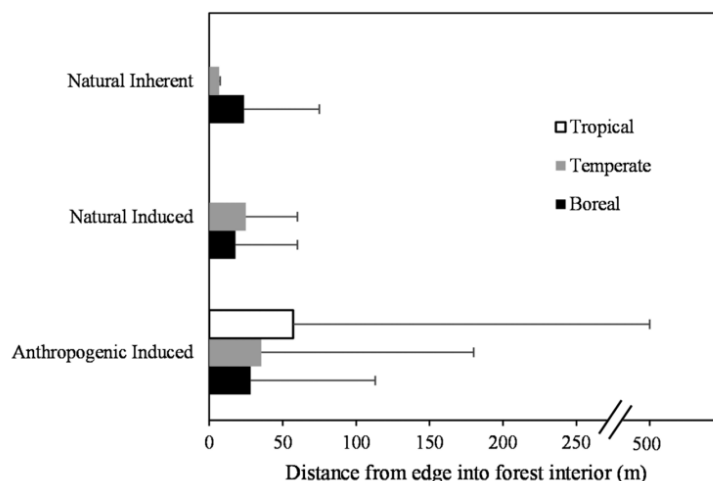
Skyddszon för kärlväxter i boreal skog

Det kommer för de aktuella bestånden att finnas kvar en ca 25 m bred skyddszon mot nord och ost, vilket i många studier ändå är en gräns för där kanteffekter slutar, med viss variation. Flera studier visar att kantzonen kan vara mindre än 50 m.

Johnsons studie (2014), som ofta hänvisas till och som visar på att 50 meter är ett skyddsavstånd som fungerar för knärot, är en indikativ studie, d.v.s. man vet inte om det uppstår kanteffekter på kortare avstånd. Johnson fastställer inte vad en minimiareal kan vara i ett enskilt fall utan att en radie på 50 m borde kunna erbjuda liknande förhållanden motsvarande en sluten skog och att det skulle vara ett lämpligt habitat för knärot och liknande arter. 50 m kan därmed inte appliceras i det enskilda fallet som ett absolut riktmärke.

I gränsen mellan skogsområden och öppen mark är de abiotiska och biotiska förhållandena ofta annorlunda jämfört med mer centrala delar av skogen eller den öppna marken (Murcia, 1995). Dessa så kallade kanteffekter berör normalt båda de angränsade marktyperna, men för skogen innebär det ofta ett ljusare och torrare mikroklimat i skogskanten. För vissa artgrupper kan också dödligheten öka vid kantzonen på grund av ökad predation eller ökat betestryck. Hur långt kanteffekterna når in i skogen beror på skogens typ och struktur, samt vilken organism man tittar på (Johnson 2014, Hylander 2005, Harper m.fl. 2010, Löbel m.fl. 2012, Murcia 1995, Ries m.fl. 2004). Harper et al. (2010) har gjort en meta-analys av kanteffekter i barrskogar i Kanada och Fennoskandia. Deras resultat visar att kanteffekter inte är lika stora i barrskogar jämfört med tropiska skogar eller lövskogar. För t.ex. kärlväxter generellt var kanteffekterna svaga till obefintliga, medan för mer känsliga arter som mossor såg man negativa kanteffekter. Deras slutsats var att de negativa kanteffekterna inte når lika långt in i nordliga barrskogar (<20 m) jämfört med uppgifter från lövskogar (upp till 120 m) och tropiska skogar (85–335 m). I en studie publicerad i Canadian Journal of Forest Research visas att kanteffekterna inte är lika påtagliga i boreala skogar (Franklin m.fl. 2021). I figuren nedan visas DEI (Distance to edge influence), d.v.s. hur långt en kanteffekt når in i skogen. Studien visar att i medel är kanteffekterna i boreala skogar ca 15–30 m, beroende på hur kanteffekten uppstått.

Fig. 4. Mean DEI on response variables investigated in tropical, temperate, and boreal forests at natural inherent, natural induced, and anthropogenic induced edges. Error bars represent maximum DEI. A total of 65 edges were considered from 56 studies. See Supplementary Tables S5 and S6 for additional details.²



Skyddsåtgärder

För att minimera uppkomst av eventuella kanteffekter för bestånden kommer Växjö kommun att bevara/skapa flerskiktade kantzoner i naturmarkens skötsel. Skogarna där bestånden växer kommer att vara flerskiktade för att behålla den naturliga luftfuktigheten i området.

En anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken avseende anläggande av bostadsområde på fastigheterna Växjö 6:50 och 7:36, Växjö kommun lämnades in den 2022-10-04 och Länsstyrelsen i Kronobergs län lämnade ett beslut 2022-11-07 enligt nedanstående:

Beslut

Länsstyrelsen beslutar att anmälda åtgärder inte påverkar den lokala populationen av knärot på sådant sätt att förbuden i artskyddsförordningen aktualiseras under förutsättning att förebyggande åtgärder vidtas i enlighet med anmälan för samråd.

Om ni utför åtgärden på något annat sätt än enligt anmälan och det innebär en väsentlig ändring av naturmiljön, behöver ni göra en ny anmälan om samråd.

I samband med att detaljplanen börjades färdigställas för inlämning till planerad antagande av nämnd 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 knärotsområdet som är reglerat som NATUR i detaljplan (område B ovan). 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.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Miljö

Biotopskydd

Alléer

Alléformationer är generellt biotopskyddade. Inventering av alléer har gjorts i område av kommunekologen. Längs med östra delen av Hagaviksvägen finns en rad med björkar inom fastigheten Växjö 7:65, som eventuellt kan vara skyddsvärda. Vägen är anpassad för att träden ska kunna bevaras. Detaljplanen bedöms således inte behöva innebära skador på eventuella alléer.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Miljö

Skyddsvärda träd

Stora träd kan vara skyddsvärda. I detaljplanen finns bestämmelse om att det krävs marklov för fällning av stora träd med stamdiameter som överskrider 1 m, mått 130 cm ovan mark. Därmed krävs det särskild specifik bedömning innan denna typ av värdefulla träd eventuellt får fällas.

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

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Miljö

Kulturmiljö

I samband med framtagandet av detaljplanen har ett Kulturhistoriskt planeringsunderlag för Hagavik-Dalbostrand tagits fram av Växjö stad och kommun Småland av Smålands museum år 2007. En uppdatering finns framtagen, Kulturmiljöunderlag Hagavik med tillhörande PM av Tyréns 2023-01-09.

Regionalt kulturmiljöprogram

Området omfattas inte av regionalt kulturmiljöprogram, länsstyrelsen Kronoberg.

Stenmurar

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

Perronger

Längs med smalspårets västra och östra del finns rester av gamla perronger och hållplatser från tiden då smalspåret trafikerades av spårbunden trafik. Dessa perronger bedöms som s.k. "övrig kulturhistorisk lämning". De betraktas alltså ej som fornlämning.

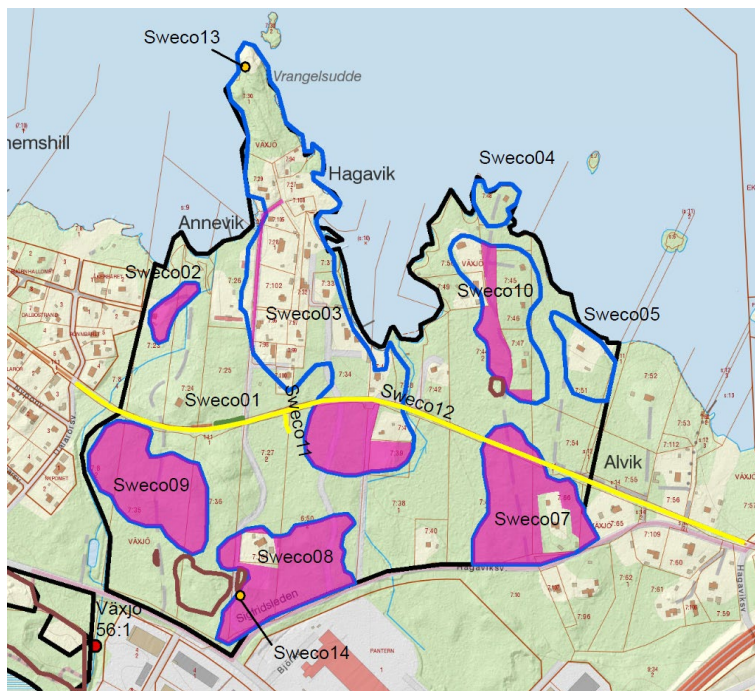
Perrongerna ligger i plankartan inom användningsområdet allmän plats för gång och cykel och kan därmed bevaras.

Fornlämningar

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § kulturmiljölagen).

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade. Efter en fältinventering gjord 2007 av Smålands museum drogs ändå slutsatsen att det eventuellt kunde finnas dolda fornlämningar under mark söder om smalspåret samt ute på Wrangels udde. Detta med tanke på områdets förutsättningar i form av topografi och tänkbarheten för strandanknutna boplatser samt funna fornlämningar i närliggande områden. Därför gjordes 2016 en arkeologisk utredning av planområdet för att bedöma var det eventuellt kan finnas kulturhistoriskt värdefulla lämningar. Utredningen konstaterade inga nya fornlämningar, men kom ändå till slutsatsen att före exploatering bör vissa områden i Hagavik utredas vidare i form av s.k. "utredning steg 2" med hjälp av grävningsarbete med sökschakt. De delområden som inte bedömts tillgängliga för grävarbeten på grund av att de tillhör befintliga privata och bebyggda bostadsfastigheter har ej undersökts vidare. Men arkeologisk utredning steg 2 gjordes våren 2017 för de utpekade markområden som inte redan är bebyggda tomter. Inte heller denna "utredning steg 2" visade på några arkeologiska fynd.

Således bedöms områdets byggbara delar ej innehålla fornlämningar. Men om fornlämningar eller arkeologiskt intressanta fynd (föremål) påträffas i samband med schaktningar och dylikt skall arbetet avbrytas och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.



Kartutdrag ur arkeologisk utredning etapp 2 (Sweco, uppdr.nr. 1355071000). Rosa ytor symboliserar områden som genomgått arkeologisk utredning etapp 2. Utredningen resulterade ej i några arkeologiska fynd.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Kulturmiljö/Fornlämningar

Byggnadsminnen

Stora delar av områdets markanvändning styrs idag av så kallade områdesbestämmelser. De ursprungliga områdesbestämmelserna upprättades och antogs 1996 (0780K-P96/1). År 2014 upprättades och antogs ett antal ändringar och tillägg (0780K-P14/12) till de ursprungliga områdesbestämmelserna.

Värdefull bebyggelse

Inom området finns några byggnader som genom sin utformning och byggnadsteknik har ett historiskt värde. Byggnaderna är markerade med k. Vid underhåll och åtgärder i övrigt ska särskild hänsyn tas till byggnadens särart.



Karta med områdesbestämmelser Hagaviksområde, Växjö kommun. Några byggnader norr om smalspåret är markerade med q (inom röd ring). Den nedre kartan är en inzoomad variant av den övre. Källa: Ändring av områdesbestämmelser Växjö 7:44 m.fl. "Hagaviksområdet" Norremark, Växjö kommun. 0780K-P14/12. Dnr:2013BN0975. Laga kraft 2014-06-2

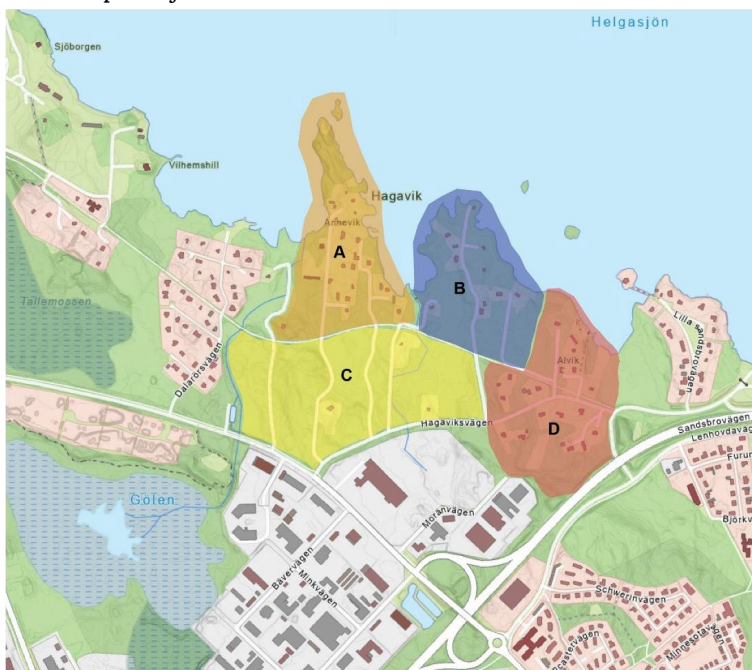
Karaktärsbeskrivning

Hagaviksområdet utgörs av ett barr- och blandskogsbetonat landskap som möter Helgasjöns vatten i en dynamisk strandlinje med flera distinkta uddar och vikar. Detta har utvecklats till ett fritidshusområde som började växa fram omkring sekelskiftet 1900, i samband med att järnväg drogs genom området. Fritidshusen är generellt placerade på rymliga naturtomter, som nås via svagt slingrande nord-sydliga vägsträckningar som leder till vattnet. Det är i huvudsak fråga om en småskalig bebyggelse i trä, som är koncentrerad till de norra delarna av området, invid sjöstranden. I den östra delen finns en koncentration av bebyggelse både norr och söder om Hagaviksvägen i området Alvik. Husens storlek och standard i Hagaviksområdet varierar, byggnadsareorna ligger mellan ca 22-220 kvm. Alla hus har fasader i trä och taktäckningsmaterialen består av tegel, plåt, eternit, betong eller papp. Majoriteten av bebyggelsen har sadeltak.

Byggnaderna, som huvudsakligen är uppförda mellan 1910 och 1960, uppvisar stor variation i utförande, från mycket enkla sportstugor till påkostade och rikt dekorerade villor som drar inspiration från nationalromantiken. Ett vanligt utförande för sportstugans fasader är liggande stockpanel, tänkt att likna timmerväggar, samt smårutiga fönster. I övrigt har byggnader från den aktuella byggnadsperioden i regel en ljus färgsättning och fasader med locklistpanel, lockpanel, eller panel på förvandring. Här återfinns också några något större hus med rena klassiska drag med varierad panelarkitektur och ljusgul färgsättning. I området finns senare tillkommen

bebyggelse utspritt i området. Till stor del av ny bebyggelse förhållit sig till området karaktär vad gäller färgsättning.

Den forna järnvägen, smalspåret, utgör idag en central gång- och cykelled som genomkorsar området i öst-västlig riktning. Därmed får området en tydlig uppdelning i en norr- och sydsida på vardera sida om smalspåret. Norr- och sydsidan uppvisar till stor del märkbara skillnader i karaktär avseende vegetationens täthet samt bebyggelsens frekvens och placering. Smalspåret är ett speciellt och utmärkande drag i landskapet då det är något upphöjt, och ger genom sin förefallande raka sträckning mycket långa siktlinjer genom området. Smalspåret vittnar om områdets historiska och utveckling och har därmed en viktig funktion som förmedlare av kunskap och förståelse kring platsens kulturhistoriska värden. För att skildra de variationer som förekommer i områdets karaktär, har en uppdelning gjorts i zonerna A, B, C och D. Dessa beskrivs närmre på följande sidor.



För att skildra de variationer som förekommer i områdets karaktär, har en uppdelning gjorts i zonerna A, B, C och D. Källa: Växjö kommun 2022, bearbetad av Tyréns.

Område A

Område A är den västra delen av Hagavik norr om smalspåret, som mynnar ut i Vrangelsudde. Området utgörs av gles bebyggelse med hus i natur av främst fritidshuskaraktär. Bebyggelsen är en blandning av fritidshus och mindre sportstugor, med ganska stor variation i utförande och ålder. Generellt är det en småskalig bebyggelse i trä, där husens fotavtryck är relativt begränsade och antalet våningar inte överskrider två. På många tomter har husen kompletterats med en eller flera små bodar i samma färg och utförande som huvudbyggnaden. Enstaka hus har senare tillkomna tillbyggnader, vanligen i samma kulör som huvudbyggnaden. Ett vanligt inslag på såväl sportstugor som fritidshus är verandor; alltifrån små, enkla till stora och glasade. Fritidshusen har företrädesvis gula eller röda fasader med vita fönster och knutar, och är på många ställen färgmässigt koordinerade med de närmast liggande husen. Ett fåtal andra, ljusa kulörer förekommer också. Sportstugorna uppvisar en mycket större bredd avseende färgval.

Bland fritidshusen finns några relativt stora, påkostade villor från tidigt 1900-tal; framförallt Björkvik, Annevik och "Stugan". Dessa har inslag av nationalromantisk dekor i form av snickarglädje i fönster- och dörromfattningar, vindskivor, gavelrösten, taktassar, pelare med mera. Denna typ av inslag förekommer även i mindre omfattning, men likväl konsekvent, på samtida enklare fritidshus. Således kan denna detaljering av tydlig sekelskifteskaraktär ses som ett sammanbindande formspråk som är återkommande i bebyggelsen. Dessa drag förmedlar en kulturhistorisk kontext och bidrar i kombination med småskaligheten och den natursköna miljön till att ge området en idyllisk, pittoresk, naturromantisk karaktär. Enstaka nya byggnader förekommer i den sydöstra delen av området i närheten av "Stugan". I området finns det bebyggelse (från slutet av 1900-talet och 2000-talet) som har avvikande kulör och placering på tomt men som i övrigt har anpassats i skala och utformning med träfasad och sadeltak.

Bebyggelsen sträcker sig drygt halvvägs ut på Vrangelsudde, där de nordligaste byggnaderna på udden i huvudsak är sportstugor. Från delar av området finns en klar visuell kontakt med vattnet, som möjliggör långtgående vyer över sjön och andra vikar, stränder och bebyggelse längre bort. Utmed vägarna förekommer stengården, häckar och staket som avgränsar de rymliga tomterna, där byggnaderna är placerade på avstånd till vägen. På flera tomter har staketen samma kulör som huvudbyggnadens fasad. De grusade vägarna i området bidrar till den lantliga karaktären. Skogen är relativt utglesad och består främst av lövträd och sly som omgärdar tomterna och kantar vägarna. Terrängen är ganska flack, men uppvisar viss naturlig höjdvariation och har bitvis svaga kullar. Vid anläggning av de äldre husen har marken för det mesta inte bearbetats i någon större utsträckning, varför byggnaderna upplevs placerade i ett levande landskap på något olika höjder. Generellt speglar byggnadernas placering ett sekelskiftesideal om att tomter skulle ligga öppet och fritt, i kontakt med naturen och nära till bad och fiske.

Område B

I det mittersta området B är byggnaderna betydligt färre och mer utspridda. Skogen är relativt gles, med företrädesvis unga björkar. I områdets västra del finns en kurvig väg som leder till en ensam, relativt stor äldre gul villa med dekorativ farstuvist, helt omgiven av skog. Centralt, något österut präglas ett delområde av pågående nybyggnad, som ackompanjerar ett fåtal befintliga moderna fritidshus samt enstaka äldre sportstugor och fritidshus. De nya tomterna är mindre naturbetonade, och har bitvis bearbetats för att få planare gräsbevuxen mark. Dessa moderna byggnader avviker från befintlig bebyggelse i terränganpassning, fasadbehandling och kulör, där en har omålad träfasad och en annan målats i en skarp vit kulör. Vid bebyggelse tillkommen i slutet av 1900-talet och under 2000-talet finns det inslag av större garage och stenbelagd uppfart vilket frångår områdets karaktär då äldre fritidshusbebyggelse ursprungligen inte har desamma.

Längre norrut avgränsas tomterna genomgående av täta barrväxthäckar. Här finns ett sentida uppfört fritidshus som i färgsättning och detaljering efterliknar den äldre bebyggelsen. Närmast vattnet finns tre äldre byggnader på stort avstånd från varandra; två fritidshus och en sportstuga i ljusgrön, röd respektive gul kulör. Österut, precis invid strandkanten, finns ett litet äldre fritidshus titulerat "Skogshyddan", som har en dekorativ portik. Gemensamt för dessa byggnader är dess dramatiska placering, storslagna omgivning, och äldre karaktär som bitvis har dekorativa inslag. Även dessa är representativa för sekelskiftets ideal, men naturidyllen består mer i en direktkontakt med vidsträckt sjölandskap än ombonad strand- och skogskaraktär.

De grusade vägarna i området bidrar till den lantliga karaktären. De raka vägstrukturerna skapar tillsammans med begränsad vegetation ut mot vattnet långa siktlinjer och vattenkontakt på håll i det östra området.

Område C

Område C, beläget söder om smalspåret består huvudsakligen av hög och tätvuxen barr- och blandskog, där barrträden är mest framträdande. På ett fåtal ställen är tomter med sportstugor infogade i skogslandskapet. Utav dessa finns det en röd som uppenbart är äldre, medan de övriga två har ett yngre utseende. Tomterna möter gata och omgivande skog med antingen staket, häck eller öppen gräsmatta. I området finns det flera spår från smalspåret bland annat resterna av en perrong vid Hagavik och stenstolpar i samband med angränsande vägar. Stora delar av den västra delen av området är en något mer öppen och lättillgänglig skogsmiljö med mycket mossor, som besitter stora upplevelsevärden. Höjdskillnaderna i området varierar. Nordsydligt gående vägar utgående från Hagaviksvägen i söder har både raka och böljande partier. De raka vägarna skapar långa siktlinjer. Vägarna i området är grusade vilket bidrar till områdets karaktär.

Område D

Det östra området D, "Alvik", har jämfört med de andra områdena en mer öppen karaktär då det inte upplevs inneslutet av skog och natur i lika hög utsträckning. Detta beror till stor del på att området delvis är anslutet till det större vägnätet och därmed genomkorsas av en bredare väg (Hagaviksvägen) och några mindre vägar såsom det före detta smalspåret. Det beror också på att området generellt har stora tomter med gräsytor och att vissa tomter har mindre vegetation ut mot gatan vilket bidrar till den öppna karaktären. Den lummiga karaktären är fortfarande påtaglig då flera fastigheter ligger i anslutning till omgivande skogspartier vilket tillsammans med klungor av träd på tomten bidrar till ett lummigt intryck i området. Under säsongen april-oktober blir områdets gröna karaktär mer framträdande.

I söder gränsar området till väg 23/37 och ett natur- och industriområde. Bebyggelsen i området omgärdas i väster, söder och sydost av skog, detsamma gäller bebyggelsen i norr som omsluts av skogspartier åt nordväst och nordost. I norr har bebyggelsen visuell kontakt med vattnet. I område D utgörs bebyggelsen till stor del av äldre röda fritidshus och villor med vita fönster och knutar, på stora tomter. Många av dem har dekorativa inslag i form av vita nationalromantiskt inspirerade spröjs, dörr- och fönsteromfattningar, farstur, gavelrösten, frontespiser och taktassar. I kombination med den röda fasadkulören ger det området en mer helgjuten nationalromantisk karaktär. Tomterna omgärdas i många fall av staket, men kan även vara fristående. Det finns ett flertal nyare tillkomna byggnader där de flesta har knutit an till områdets karaktär vad gäller byggnadsstil och fasadkulör. I området finns också två nybyggnader med omålade träfasader. En avviker kraftigt i byggnadsform och skala. Senare tillkommen bebyggelse är utspridd i området vilket är en kontrast till område A och B där ny bebyggelse är mer geografiskt samlad. Flera av husen i området har intilliggande och senare tillkomna större garage och carportar. Bebyggelsen är generellt indragen från Hagaviksvägen. I den sydöstra delen (söder om smalspåret) finns ytterligare en väg in mot söder med varierad bebyggelse. Denna del av området har en småskalig känsla mycket tack vare den intima vägstrukturen och den grusade ytan som bidrar till en lantlig karaktär.

I norra delen av området finns en gul äldre villa med stor glasveranda, belägen i änden av en lång och mycket rak vägsträckning. Villan som är omgiven av skog är uppförd tidigt 1900-tal liksom en stor del av områdets bebyggelse.

I område D syns tydliga spår efter järnvägen genom resterna av en perrong i Knutstorp, samt förekomst av grindstolpar härrörande från järnvägstiden. På flera håll i området återkommer grindstolpar i anslutning till bebyggelse och tomter. Det finns även en trädallé i området norr om Hagaviksvägen som är en rest från en äldre struktur, troligen kopplat till järnvägstiden. Tomterna i området upplevs relativt flacka men är på sina håll också svagt kuperade. I de sydöstra delarna av området finns en viss nivåskillnad i marken. Upphöjningen i marken är ett spår från tiden då smalspåret gick igenom området. Idag skapas det långa siktlinjer i öst-västlig riktning här.

Bebyggelsen

Hagavik är ett typiskt fritidshusområde etablerat vid 1900-talets början och en god representant för de ideal som rådde och de förändringar som då skedde i samhället. Vid tiden var det populärt att ägna sig åt allehanda utomhusaktiviteter och friluftslivet blev ett viktigt inslag i människornas vardag. Efterfrågan på mindre stugor som inte låg så långt från staden ökade. Anläggandet av smalspårsjärnvägen har i hög grad bidragit till att området blivit bebyggt. Många av tomterna i Hagavik är arrendetomter, vilket är vanligt i den här typen av områden. För många av de familjer som ville skaffa sig en tomt under 1920-30-talen var det en ekonomisk uppoffring och därför valde man i många fall att placera stugan på ofri grund. Inom området återfinns varierade byggnadstyper som alla speglar sin tids ideal vad det gäller stugornas utformning.

Den tidiga fritidsbebyggelsen vid 1900-talets början präglas av egnahemsrörelsens idéer. Husen var till en början väldigt enkla men senare utvecklades de till små egnahemsliknande hus på några rum och kök, ibland med glasveranda. Den här typen av fritidshus återfinns lite här och där i området. Nationalromantiska stilideal med röda eller mörkt bruna fasader, relativt spetsiga tak, spröjsade fönster och allehanda dekorativa inslag av vindskivor och fönsteromfattningar är även det vanligt förekommande. I området ligger också Annevik, tidigare kursgård för den socialdemokratiska kvinnorörelsen. Huset byggdes av häradshövding Landén men köptes sedermera av de socialdemokratiska kvinnorna i Kronobergs län som här invigde sitt semesterhem den 15 maj 1938. Verksamheten bedrevs fram till 1960-talets slut. Första sommaren tog man emot 58 gäster. År 1944 uppfördes två nybyggnader som gav ytterligare sexton sängplatser. Annevik togs över av Växjö kommun 1970 och nyttjas idag för verksamhet för funktionshindrade.

En annan typ av fritidshus i området är den s.k. sportstugan vars exteriör kan ha liggande stockpanel, tänkt att likna timmerväggar, samt smårutiga fönster. Sportstugans planering är ganska enkel. Den innehåller för det mesta en storstuga med sovalkov och ett litet kök eller kokvrå. Detta formspråk på fritidshus var vanligt fram till 1950-talet. Stilen låg relativt nära den moderna stil som slog igenom med funktionalismen på 1930-talet. Funktionen skulle nu styra hur byggnaderna utformades. Husens riktning i Uppdrag: 313274 Kulturmiljökompetens Växjö 2023-01-09 Beställare: Växjö kommun Slutrapport 49(61)

terrängen, samt stora fönster skulle möjliggöra största möjliga ljusinsläpp. Byggnader från den här tiden har i regel en ljus färgsättning och fasader med locklistpanel, lockpanel, eller panel på förvandring. Här återfinns också några något större hus med rena klassiska drag med varierad panelarkitektur och ljusgul färgsättning. Inslag av mörkare färgsättning förekommer också i området.

I området finns ett par byggnader som utmärker sig lite extra. En av dessa är Björkvik eller Nordmarkska villan, som med sin storlek och fasadarkitektur höjer sig över den så annars lågmälda bebyggelsen. Huset byggdes 1901 av bröderna Alfred och Ernst Wahlström och fungerade som familjernas sommarhus. Ett annat exempel som utmärker sig är den byggnad som är belägen i mitten av områdets norra delar, stadsäga 853, kallad Stugan. Stugan är omskriven av Jan-Olof Olsson, signaturen Jolo, vars blivande svärföräldrar bodde här (Olsson 1968). Denna byggnad har ett eklektiskt formspråk, med en blandning av nationalromantik, Schweizerstil, träutsmyckningar, stor balkong och även inslag av fornnordiska ideal och dalastil, exempelvis avseende liggande "rundtimmer", dekorationer vid fönsterfoder samt skorstenens utformning. När man vid tiden införskaffade sig tomt var det rådande idealet att den skulle ligga öppet och fritt, gärna nära till bad och fiske.

Bebyggelsen i Hagaviksområdet är till största delen belägen i närheten av strandkanten. En del har dock valt att bygga sina fritidshus mer skogsnära. Att ha kontakt med naturen ansågs även det som undergörande för människan. Tomterna är relativt stora och det finns gott om luft och trädgångar mellan husen. Det ansågs också vara en fördel att de som byggde fritidshus var bekanta med trakten, varför de som bebyggde Hagaviksområdet i stor utsträckning kom från trakterna kring Växjö. Till många av husen finns traditioner och berättelser om tidigare ägare och deras liv. Oftast var det borgare från Växjö som bodde här. Ett mer spännande exempel är knutet till Vrangelsudde, vilken ska ha fått sitt namn av familjen Wrangel som bodde vid uddens bas strax norr om Björkvik. Sonen i familjen, Ewert, blev sedermera känd professor i konsthistoria i Stockholm, och ska bland annat ha tenderat några av sina studenter simmandes i vattnet runt udden.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Kulturmiljö/Byggnadsminnen

Gator och trafik

Gatunät/motortrafik

Hagavik nås med biltrafik från Björnvägen och Hagaviksvägen. Dessa vägar är asfalterade. Inom planområdet består gatunätet idag av i huvudsak ca 3 m breda grusade återvändsgator i nord-sydlig riktning. Dessa ägs av flera olika fastighetsägare och sköts gemensamt.



Några exempel på befintliga vägar i området.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet nås med cykel antingen via före detta smalspåret som är ombyggt till gång- och cykelväg eller via gång- och cykelvägen som löper längs med Björnvägen.



Bild på smalspåret respektive gång- och cykelväg ut med Björnvägen

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Trafik

Kollektivtrafik

Närmaste busslinje i väster är linje 7 (Evedal-Resecentrum-Universitetet) som trafikerar Evedalsvägen ca 1 km väster om planområdet. Linje 5 (Sandsbro-Centrum-Teleborg) och linje 8 (Sandsbro-Grand Samarkand) trafikerar Lenhovdäsvägen några hundra meter sydost om planområdet. Norra industriområdet, beläget direkt söder om planområdet, försörjs med kollektivtrafik i form av industrilinja 15 under morgon och eftermiddag.

I takt med övriga Hagaviks utbyggnad bedöms underlaget för kollektivtrafiken kunna förbättras för området.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Trafik

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsbehovet för boende och besökare ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Även cykelparkering ska ombesörjas inom kvartersmark. Dokumentet Nya P-tal – för ett grönare om mer tillgängligt Växjö, antaget av byggnadsnämnden 2019-06-24, anger riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov för cykel och personbil.

Parkeringsbehovet och placering av parkeringsytor hanteras i bygglovet.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas och gatunätet har anpassats för att tillgodose bl.a. räddningsfordons framkomlighet. Byggnader ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 m från byggnadernas entréer.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Trafik

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet, med undantag för ett par fastigheter i östra delen, är idag inte anslutet till kommunalt vatten och avlopp. Istället finns inom området privata brunnar och olika typer av s.k. enskilda avloppslösningar av varierande kvalitet.

Ett av syftena med detaljplanen är att fastigheterna inom planområdet ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Därför avses alla fastigheter anslutas till ledningsnätet för dricksvatten respektive spillvatten (från t.ex. toalett, bad, disk, tvätt mm).

Kommunen kommer därmed att bygga ut ledningar inom planområdet. Ledningarna kommer i första hand läggas under mark inom allmän plats mark, så som gator och natur. Detta stomnät av ledningar kommer att placeras så att de flesta fastigheter i området kan ansluta sig invid respektive fastighetsgräns. I den sydöstra delen av planområdet finns det ett fåtal fastigheter som idag redan är anslutna till kommunalt vatten och avlopp via en kommunal servisanslutning eller via en privat ledning som ansluter till en kommunal servisanslutning. Det finns även fastigheter inom planområdet som är avstyckade och inte ligger i direkt anslutning till allmän platsmark. Fastighetsägarna behöver lägga privata ledningar över privatägd mark för att kunna ansluta till kommunal servisanslutning. Avsikten är att använda s.k. LTA-system (lågtrycksavlopp) för spillvattenhanteringen i de norra och östra delarna av planområdet. Därmed får de flesta befintliga och framtida fastigheterna i norr och öster en egen pumpstation som pumpar spillvattnet till de allmänna ledningarna i gatan. I övriga delar planeras självfallssystem att anläggas.

Endast de kvarter där bebyggelsen blir tätare, och sämre förutsättningar för lokal dagvattenhantering föreligger, avses anslutas till kommunalt ledningsnät för dagvatten (regn och smältvatten). Övriga fastigheter där det finns goda förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten, t.ex. villatomter, planeras ej anslutas till dagvattennätet. Se även avsnittet dagvatten.

Pumpstation

Inom planområdet planeras, enligt framtagna VA-utredningar, ett par pumpstationer anläggas. Inom allmän platsmark är det tillåtet att uppföra pumpstation. Rekommenderat säkerhetsavstånd runt denna typ av större pumpstation som betjänar fler än 25 personer är 50 meter enligt Boverkets allmänna råd. Om det inte är möjligt kan avståndet minskas om VA-avdelningen bedömer att risken för olägenhet från lukt mm är liten. Dessutom kan filter på frånluften i stationen installeras eller förberedas.

Ovanstående säkerhetsavstånd gäller ej små pumpstationer, så kallade villapumpstationer till enskilda fastigheter.

De nya husens golvnivå skall ligga på +165,0 m eller högre och i planområdet sydvästligaste del inom fastigheten Växjö 7:35 golvnivå på + 167,9 eller högre. Denna bestämmelse är till för att klara både ev. översvämning från Helgasjön och s.k. nödavlopp från pumpstation.

Avsikten är att använda LTA-system (lågtrycksavlopp) för spillvatten i områdets norra och östra delar med glesare bebyggelsestruktur. Därmed kommer de flesta befintliga och framtida fastigheter i dessa glesare bebyggelseområden ha egna mindre pumpstationer som pumpar bort hushålls- och spillvatten till kommunens ledningsnät.

I de fall där befintlig källare finns kan spillvattnet från källaren i vissa fall behöva pumpas fram till kommunala ledningsnätet. I så fall kan man alltså behöva egen pumpstation även för fastighet som ej ingår i LTA-systemet.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Teknik

Dagvatten

Dagvatten som uppkommer inom Hagavik tas idag omhand lokalt i området. Dagvatten från omgivande bostads- och industriområden renas i ett antal dagvattendammar innan det rinner vidare genom lågstråken i Hagavik ut i Helgasjön. I samband med detaljplanens genomförande planeras för att skapa renande åtgärder i naturstråken för att höja kvaliteten på det dagvatten som via dessa lågstråk rinner ut i Helgasjön.

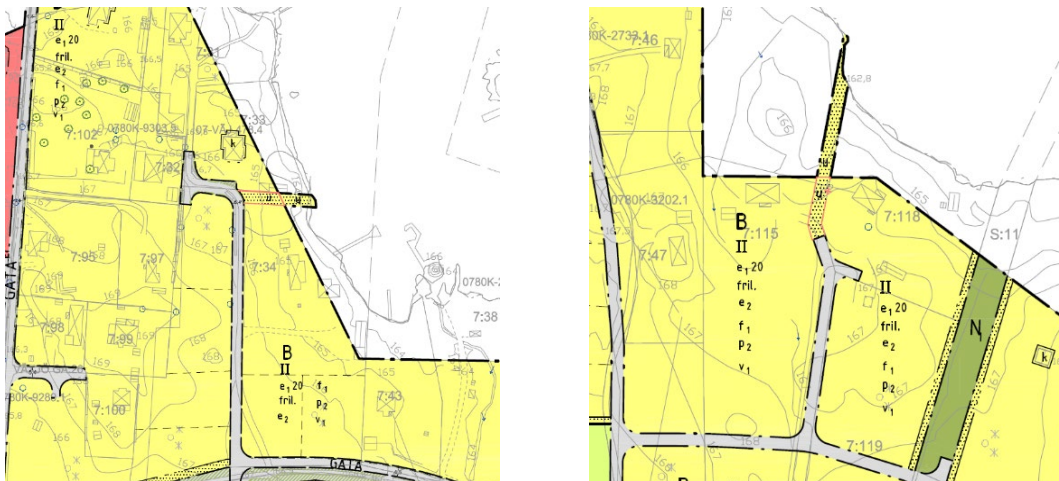
Genom områdets struktur behöver dagvattenfrågan endast lösas i ett större sammanhang enligt Lag (2006:412) om allmänna vattentjänster för delar av området. I de delar där tät bebyggelse tillåts bedöms det finnas behov av att lösa dagvattenhantering i ett större sammanhang och där kommer verksamhetsområde för dagvatten att inrättas. För övriga delar, avsedda för gles bebyggelse, bedöms inget behov finnas och där kommer inget verksamhetsområde för dagvatten att inrättas. I de fallen får fastighetsägare själv lösa dagvattenhanteringen på sin egen fastighet, dvs så som sker i befintlig bebyggelse idag.

Bostadsfastigheter (villor m.m.), som har större andel gräsmattor och andra friytor som kan ta hand om dagvatten, avses alltså ej anslutas till det kommunala dagvattennätet. Dagvatten som uppkommer inom dessa bostadsfastigheter skall istället tas omhand inom den egna tomten, t.ex. genom infiltration ner i tomtmarken. Det är viktigt att se till så att avrinning från tomt till gata minimeras. Detta kan exempelvis göras genom att leda regnvatten från tak mot tomtens grönytor samt att på garageuppfarten använda markmaterial som tillåter vatteninfiltration (t.ex. gräsarmeringsplattor mm).

Dagvattensystemet i området kommer att ta hand om dagvatten som uppkommer på allmänna ytor, t.ex. gatumark. För att eventuell ytavrinning av dagvatten från gatan, i samband med kraftig nederbörd, inte skall riskera att påverka byggnadsgrunder etc. ska färdigt golv placeras minst 30 cm över gatumitts höjdnivå i förbindelsepunktens läge.

På ett par platser i områdets gatunät innebär markens höjdförhållanden att vatten kan samlas vid extrema nederbördsmängder. För att hantera kraftiga skyfall och minimera risk för översvämning placeras ett par 6 meter breda stråk med beteckningen "u" intill dessa lågpunkter i kartan. Det innebär att markresan reserveras för att kommunen ska kunna placera allmän underjordisk ledning eller dike som kan leda bort dagvatten från platsen i samband med kraftiga skyfall. Om underjordisk ledning anläggs kan marken vanligtvis efter återställandet nyttjas som öppen gräsyta eller liknande. Men marken får inte bebyggas och skall kunna vara åtkomlig för eventuell drift- och skötselåtgärd. U-områdena har placerats intill fastighetsgräns eftersom bestämmelser om byggnaders placering redan hindrar från att placera byggnader nära fastighetsgräns. Därmed minimeras markreservatens påverkan på berörda fastigheter.

U-områdena ger dock ingen automatisk rätt att använda marken för dagvattenledning. För att få utnyttja u-områdena måste avtal mellan kommunen och berörd markägare tecknas, alternativt att ansökan om bildande av ledningsrätt görs hos lantmäterimyndigheten.



Så kallade u-områden innebär att marken avses reserveras för möjligheten att placera diken eller allmänna underjordiska ledningar, t.ex. för att kunna leda bort regnvatten från gator vid kraftiga skyfall.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Miljö/Dagvatten

Brandvattenförsörjning

Det finns inga modellberäkningar för brandvatten för området men i närområdet till planområdet ligger stora vattenledningar som gör att dagens behov klaras. Vid en utbyggnad av området kommer vattenkapaciteten förstärkas likaså brandvattenförsörjningen.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Teknik

Uppvärmning

Avsikten är att fjärrvärme ska erbjudas i södra delen av området. För den norra delen pågår utredning om det är möjligt att ansluta eller ej.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Teknik

EI

Låg- och mellanspänningsledningar finns i delar av området. För att bygga ut området kommer det bli aktuellt med ny transformatorstation i området. Plats för ny och ombyggd transformatorstation skapas på ett par platser inom området i form av s.k. E-område för tekniska anläggningar. Det är även tillåtet att skapa tekniska anläggningar på lämplig plats inom naturmark eller annan allmän platsmark.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Teknik

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Teknik

Fiber

En opto-nod med kapacitet för att hantera hela Hagavik finns etablerad intill planområdet. Det finns därmed möjlighet att bygga ut fibernät i området.

Avfall

Växjö kommun vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Utrymmen för sortering av avfall etc. ska följa **Handbok för avfallsutrymmen** och **Avfallsföreskrifter för Växjö kommun**. Båda dokumenten finns på www.ssam.se.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Teknik

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. Vid nybyggnation av villor, radhus och liknande förespråkas placering av postlådor i en lådsamling vid infarten till området. I flerbostadshus efterfrågas en fastighetsbox på entréplan där boende tar emot sin post. Exploatör bör kontakta posten i god tid före byggnationens start.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Teknik

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

För att fastighetsindelningen ska stämma överens med detaljplanens utformning krävs fastighetsbildning. Marköverföringar (ombildning av fastigheter) ska ske genom fastighetsreglering och nybildning av fastigheter ska ske genom avstyckning. För fastighetsrättsliga åtgärder skickas ansökan om fastighetsbildning, anläggningsförrättning,

ledningsrättsåtgärd eller dylikt till Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun. Nedan redovisas konsekvenser på fastighetsnivå.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Växjö 6:50	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Möjlig markförsäljning	Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 7:10, se förändringskarta 8	Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Möjlig markförsäljning	Möjlighet till att mark som planläggs som kvartersmark Bostad kan överföras genom fastighetsreglering till Växjö 7:66 och 7:113 samt 7:44. Avveckling av Växjö ga:12 E-område kan styckas av till egen fastighet Utgör idag gatufastighet, men hela eller del av kan regleras till annan gatufastighet. Likaså kan mark avsedd för allmän platsmark tillföras fastigheten.	
Växjö 7:23, se förändringskarta 4	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Exploateringsavtal har upprättats	

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
		Servitut 07-VÄJ-203.1-3 (rätt till väg) ska upphöra då väg fram till fastigheten blir allmän Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 7:24, se förändringskarta 4	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Exploateringsavtal har upprättats Servitut 07-VÄJ-203 .1–3 (rätt till väg) ska upphöra då väg fram till fastigheten blir allmän Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 7:25 se förändringskarta 4	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt Ersättning för mark som planläggs som allmän plats	Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 7:26, se förändringskarta 2	Gatukostnad Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Avveckling av Växjö ga:12 Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter	

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Växjö 7:27, se förändringskarta 1, 2, 3 och 5	Gatukostnad Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastigheter Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Servituten (väg) 07-VÄJ-572 0780K-9246.1 0780K-07/108 0780K-04/66.1 07-VÄJ-573 0780K-9303.1 0780K-9280.1 0780K-9289.2 0780K-9302.1 Kan upphöra då vägen bli allmän Avveckling av Växjö ga:12 och Växjö ga:26 ska ske genom lantmäteriförrättning	
Växjö 7:28, se förändringskarta 1 och 2	Gatukostnad Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastigheter Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Servitut bildat i akt 07- VÄJ-573 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 7:29, se förändringskarta 1	Gatukostnad Ersättning för mark som	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering	

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
	planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	överförs till kommunens gatufastighet Servitut bildat i akt 07-VÄJ-572 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 7:31, se förändringskarta 6	Gatukostnad Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överförs till kommunens gatufastighet Del av servitutet för väg 07-VÄJ-478.2 ska upphävas genom fastighetsreglering då vägen blir allmän Servituten för vatten och vattenledning 07-VÄJ-478.4-5 kan upphävas genom fastighetsreglering då anslutning till kommunens v/a-nät blir möjlig Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 7:32	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 7:33, se förändringskarta 6	Gatukostnad Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överförs till kommunens gatufastighet Avveckling av Växjö ga:12	

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
	Ökad byggrätt		
Växjö 7:34, se förändringskarta 6	Gatukostnad Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Avveckling av Växjö ga:12 Inom u-område ska ledningsrätt bildas	
Växjö 7:35, se förändringskarta 5	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Servitut bildat 07-VÄJ-203 .1–3 (rätt till väg) kan upphöra då väg fram till fastighet blir allmän Avveckling av Växjö ga:12 Exploateringsavtal har upprättats Möjliggör att mark som planläggs för Bostadsändamål söder om gamla smalspåret kan överföras från Växjö 14:1 till Växjö 7:35 Gemensamhetsanläggning för utfart kan bli aktuell om flera fastigheter bildas	

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Växjö 7:36, se förändringskarta 5	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Avveckling av Växjö ga:12 Exploateringsavtal har upprättats. Möjliggör att mark som planläggs för Bostadsändamål söder om gamla smalspåret kan överföras från Växjö 14:1 till Växjö 7:36 Möjliggör att område för teknisk anläggning kan komma att avstyckas	Teknisk anläggning kan byggas (e område)
Växjö 7:38, se förändringskarta 7	Gatukostnad Ersättning för mark som planläggs som allmän plats. Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Servituten (väg) 0780K-3166.1 0780K-2620.1 0780K-3032.2 ska upphöra genom fastighetsreglering då vägområdet blir allmän plats Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 7:39	Gatukostnad	Mark som planläggs som allmän plats ska genom	

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
	Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	fastighetsreglering överförs till kommunens gatufastighet Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Servitut 0780K-2620.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 7:40, se förändringskarta 7	Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Ökad byggrätt	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överförs till kommunens gatufastighet Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Avveckling av Växjö ga:12 Servitut för väg 0780K-3032.2 ska upphävas genom fastighetsreglering då vägområdet blir allmän plats	
Växjö 7:41	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Servitut 0780K-3033.1 (rätt till väg) kan ombildas då delar av vägen blir allmän. Servitut för väg 0780K-3033.2 ska upphävas genom fastighetsreglering då vägområdet blir allmän plats Servitut för väg 0780K-3033.3 ändras i sitt läge genom fastighetsreglering då del av vägområdet blir allmän plats Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter	

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
		Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 7:42, se förändringskarta 7	Gatukostnad Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Servitut 0780K-2621.2-3 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 7:43, se förändringskarta 7	Gatukostnad Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Servitut 0780K-3166.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän. Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 7:44	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet, alternativt att enbart avstyckning av kvarter för bostäder sker Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Servitut 0780K-2734.1 0780K-2732.1 0780K-3202.1 0780K-2733.1	Teknisk anläggning kan byggas (e område)

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
		(rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Avveckling av Växjö ga:12 Möjliggör att område för teknisk anläggning kan komma att avstyckas Möjliggör att mark som planläggs för bostadsändamål norr om Hagaviksvägen kan överföras från Växjö 7:10 till Växjö 7:44	
Växjö 7:45	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter. Servitut 0780K-2732.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 7:46	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter. Servitut 0780K-2733.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 7:47, se förändringskarta 11	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Möjligt markförvärv Ökad byggrätt	Servitut 0780K-3202.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Avveckling av Växjö ga:12 Möjlighet till att mark som planläggs som kvartersmark Bostad överförs genom	

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
		fastighetsreglering till Växjö 7:47 från Växjö 7:44	
Växjö 7:48	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Servitut 0780K-2734.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 7:49	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 7:50, se förändringskarta 11	Gatukostnad Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Servitut 07-IM1-23/43.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 7:52	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Servitut 0780K-98/21.1 (rätt till väg) kan upphöra då väg fram till fastigheten blir allmän Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Avveckling av Växjö ga:12	Ny angoringspunkt mot gata
Växjö 7:53	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Avveckling av Växjö ga:12	Servitut eller ledningsrätt för VA servis skall upprättas till förmån för Växjö 7:112

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Växjö 7:55,	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Servitut 0780K-98/21.1 (rätt till väg) kan upphöra då väg fram till fastigheten blir allmän Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Avveckling av Växjö ga:12	Ny angöring till gata
Växjö 7:56	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Avveckling av Växjö ga:12 Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter	
Växjö 7:57	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Avveckling av Växjö ga:12 Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter	
Växjö 7:59, se förändringskarta 9	Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Avveckling av Växjö ga:12. Medför att Växjö 7:61 kan behöva ett servitut på befintlig infartsväg från dess fastighetsgräns fram till allmän väg över Växjö 7:59	

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Växjö 7:60, se förändringskarta 9	Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 7:61	Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Avveckling av Växjö ga:12. Medför att Växjö 7:61 kan behöva ett servitut på befintlig infartsväg från dess fastighetsgräns fram till allmän väg över Växjö 7:59 Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter	
Växjö 7:62, se förändringskarta 8	Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 7:65, se förändringskarta 8	Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Avveckling av Växjö ga:12	

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
		Servitut för väg 0780K-16/68.1 ändras i sitt läge och berörda fastigheter genom fastighetsreglering då del av vägområdet regleras till allmän plats och till förmånsfastigheten	
Växjö 7:66, se förändringskarta 8	Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Möjligt markförvärv Ökad byggrätt	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Avveckling av Växjö ga:12 Möjliggör att mark som planläggs som kvartersmark norr om Hagaviksvägen genom fastighetsreglering kan överföras till Växjö 7:66 från Växjö 7:96 och 7:10 Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter	Servitut eller ledningsrätt för VA servis skall upprättas till förmån för Växjö 7:121
Växjö 7:113	Möjligt markförvärv Ökad byggrätt	Möjliggör att mark som planläggs som kvartersmark norr om Hagaviksvägen genom fastighetsreglering kan överföras till Växjö 7:113 från Växjö 7:96 och 7:10	
Växjö 7:121	Ökad byggrätt		Servitut eller ledningsrätt för VA servis skall upprättas över belastande fastighet Växjö 7:66
Växjö 7:94 se förändringskarta 1	Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Gatukostnad	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet	

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
	Ökad byggrätt	Servitut 0780K-9246.1 (rätt till väg) kan ombildas då delar av vägen blir allmän	
Växjö 7:95	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Servitut 0780K-9246.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 7:96, se förändringskarta 8	Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Möjlig markförsäljning Ökad byggrätt	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Möjlighet till att mark som planläggs som kvartersmark norr om Hagaviksvägen kan överföras genom fastighetsreglering till Växjö 7:66 och 7:113 från 7:96 Del av markområde söder om Hagaviksvägen kan regleras till Växjö 7:107 Avveckling av Växjö ga:12 Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter	
Växjö 7:97	Gatukostnad Ökad byggrätt	Servitut 0780K-9280.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän	
Växjö 7:98, se förändringskarta 3	Gatukostnad Ersättning för mark som planläggs som allmän plats	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet	

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
	Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 och ga:26 Ökad byggrätt	Servitut 0780K-9289.2 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Avveckling av Växjö ga:12 och ga:26	
Växjö 7:99	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 och ga:26 Ökad byggrätt	Servitut 0780K-9289.2 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Avveckling av Växjö ga:12 och ga:26	
Växjö 7:100	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 och ga:26 Ökad byggrätt	Servitut 0780K-9289.2 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Avveckling av Växjö ga:12 och avregistrering av ga:26	
Växjö 7:101 förändringskarta 5	Gatukostnad Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Ökad byggrätt	Servitut 0780K-9302.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter	
Växjö 7:102	Gatukostnad Ökad byggrätt	Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Servitut 0780K-9303.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän	
Växjö 7:105, se förändringskarta 1	Gatukostnad	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering	

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
	Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	överförs till kommunens gatufastighet Servitut 0780K-04/66.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 7:106	Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Avveckling av Växjö ga:12. Medför att Växjö 7:106 befintliga vägservitut 0780K-04/88.1 kan ombildas så det gäller fram till allmän väg över Växjö 7:59.	VA anslutningen sker idag till det kommunala ledningsnätet via en privat ledning.
Växjö 7:107	Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Avveckling av Växjö ga:12	VA anslutningen sker idag till det kommunala ledningsnätet via en privat ledning.
Växjö 7:108	Gatukostnad Ökad byggrätt	Servitut 0780K-07/108.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän	
Växjö 7:109, se förändringskarta 9	Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Ökad byggrätt	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överförs till kommunens gatufastighet Genom reglering av allmän plats skapas ytterligare ett skifte norr om Hagaviksvägen Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter	VA anslutningen sker idag till det kommunala ledningsnätet via en privat ledning.
Växjö 7:110	Ökad byggrätt Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Avveckling av Växjö ga:12 ska ske genom anläggningsförrättning	

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Växjö 7:112	Gatukostnad		Servitut eller ledningsrätt för VA servis skall upprättas över belastande fastighet Växjö 7:53
Växjö 7:115, se förändringskarta 10	Gatukostnad Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet. Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Servitut 0780K-16/7.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Avveckling av Växjö ga:12 Inom u-område ska ledningsrätt för dagvatten bildas	
Växjö 7:117	Ökad byggrätt	Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter	
Växjö 7:118, se förändringskarta 10	Gatukostnad Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet. Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 7:119, se förändringskarta 10	Gatukostnad Ersättning för mark som planläggs som allmän plats	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet.	

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
	Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 Ökad byggrätt	Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Servitut 0780K-16/7.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Avveckling av Växjö ga:12	
Växjö 14:1, se förändringskarta 5		Möjliggör att mark som planläggs för bostadsändamål utmed fastigheten kan överföras från Växjö 14:1 till Växjö 7:35-36	
Växjö S:9, se förändringskarta 4	Ersättning för mark som planläggs som allmän plats.	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet.	
Växjö S:11, se förändringskarta 10	Ersättning för mark som planläggs som allmän plats	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet	
Växjö S:12, se förändringskarta 9 och 10	Ersättning för mark som planläggs som allmän plats	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet	
Växjö S:14, se förändringskarta 8	Ersättning för mark som planläggs som allmän plats	Mark som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet	
Växjö ga:26		Växjö ga:26 ska i en anläggningsförrättning avvecklas. Detta för att vägen blir allmän och skötsel går över på kommunen	
Växjö ga:12		Växjö ga:12 ska i en anläggningsförrättning	

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
		avvecklas. Detta för att vägen blir allmän och skötsel går över på kommunen.	

KONSEKVENSER/Fastigheter och rättigheter

Natur

Naturinventeringar har gjorts i området. Naturmark tas i anspråk för ny bebyggelse. Men naturområden sparas också och säkerställs som NATUR. Gröna sammanhängande stråk planeras in på ett par ställen i området. Utöver detta skapas park och natur på ett par ställen i anslutning till smalspåret. På så sätt skapas "gröna öar" inom området som bidrar till både naturupplevelse och artspridning.

Tillgängligheten till närliggande naturområden kommer att vara god. Andelen hårdgjorda ytor ökar, men Helgasjöns vattenkvalitet avses förbättras i och med detaljplanens dagvattenhantering med nya renande funktioner.

Artskydd

Revlummer

Revlummer bedöms ha gynnsam bevarandestatus nationellt och regionalt. Sammantaget bedöms inte detaljplanens genomförande försvåra upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos artens bestånd i dess naturliga utbredningsområde. Påverkan på artens lokala bevarandestatus bedöms som neutral, sett till om den lokala populationen avgränsad till Växjö tätort med omnejd. Det finns många bestånd av revlummer i både närområdet och kommunen som helhet. Inom planområdet kommer ett av de två kända bestånden att fortsatt förekomma inom naturmark. Bevarandestatusen på regional och nationell skala bedöms inte heller påverkas.

Knärot

Detaljplanens utformning har anpassats efter det funna beståndet av knärötter. I reglerat område för NATUR där knärötterna växter har också ett skyddsavstånd på 50 meter reglerats in runt respektive bestånd med några undantag. Samråd har skett med Länsstyrelsen som gör bedömningen att ett genomförande av detaljplanen inte kommer att påverka den lokala populationen av knärot på ett sådant sätt att förbuden i artskyddsförordningen aktiveras under förutsättning att förebyggande skyddsåtgärder vidtas i enlighet med anmälan om samråd. Flytt av 15 plantor inom detaljplaneområdet bedöms inte på ett väsentligt sätt skada naturmiljön.

Skyddsåtgärder

För att minimera uppkomst av eventuella kanteffekter för bestånden kommer Växjö kommun att bevara och skapa flerskiktade kantzoner i naturmarkens skötsel. Skogarna där bestånden växer kommer att vara flerskiktade för att behålla den naturliga luftfuktigheten i området.

Biotopskydd

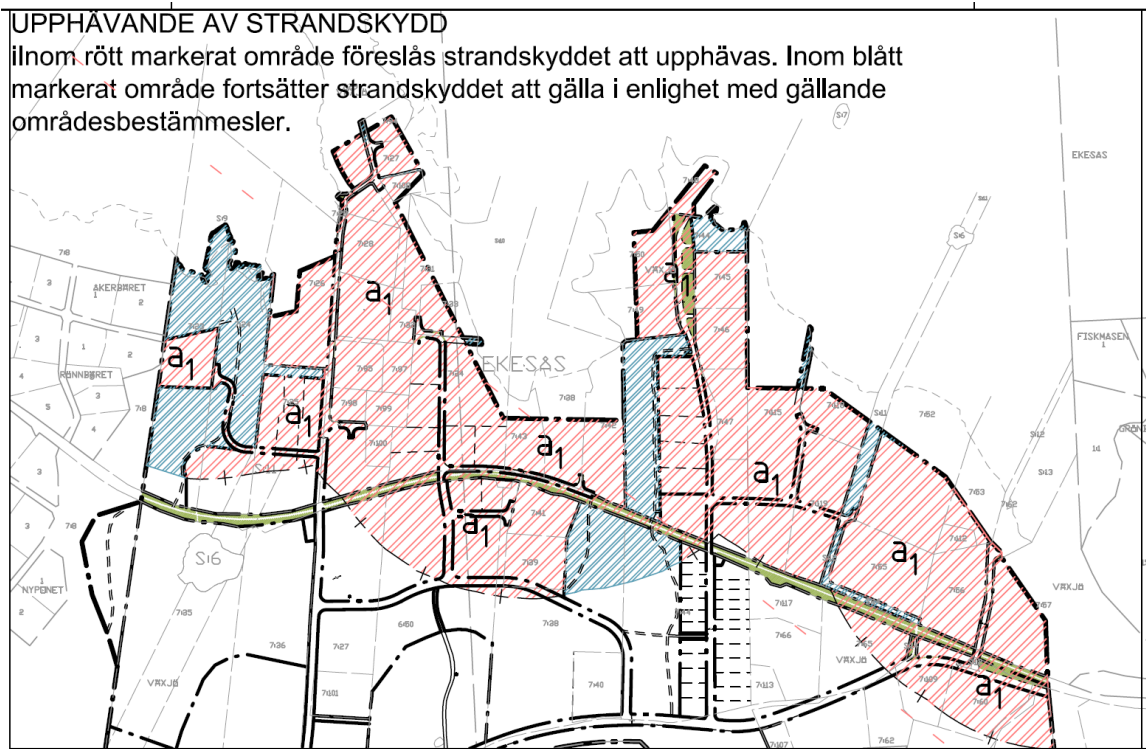
Längs med östra delen av Hagaviksvägen finns en rad med björkar inom fastigheten Växjö 7:65, som eventuellt kan vara skyddsvärda. Vägen är anpassad för att träden ska kunna bevaras. Detaljplanen bedöms således inte behöva innebära skador på eventuella alléer. Om åtgärder i genomförandet av detaljplanen ändå innebär skador på en allé behöver det hanteras genom dispensansökan till Länsstyrelsen.

Landskapsbild

Stor möjlighet finns att bevara dagens landskapsbild ifrån sjösidan, dvs. en grön strandlinje och strandzon i vilken bebyggelse endast skymtas. Detta eftersom ingen ny bebyggelse föreslås längs stranden, strandskyddet föreslås att behållas samt att Vrangelsudde föreslås bevaras obebyggd. En eventuell förändring beror på hur mycket befintliga byggnader närmast sjön tillåts förändras genom volym och uttryck. Detta kan studeras närmare i kommande bygglov. I övrigt kommer landskapsbildens att förändras då ny bostadsbebyggelse innebär att en stor del av den befintliga skogen försvinner och topografin förändras.

KONSEKVENSER/Natur/Landskapsbild

Strandskydd



Vid beslut om att upphäva strandskydd finns krav på att säkerställa en fri passage närmast strandkanten för att trygga allmänhetens tillgång och goda livsvillkor för växt- och djurlivet.

Detaljplanens planområde sträcker sig i huvudsak endast fram till ca 30–60 m från strandkanten. I de fall planområdet sträcker sig ända fram till vattnet, så planläggs marken i huvudsak som strandskyddad naturmark. De strandnära markområden som ligger utanför planområdet är reglerade av gällande områdesbestämmelser där de är utpekade som strandskyddad mark. Eftersom nuvarande strandskyddsutbredning längs med stranden därmed kvarstår så försämrar inte förutsättningarna för fri passage i området samt att djur och växter kan fortsatt ha goda livsvillkor längs med stranden.

I de fall befintliga förutsättningar försvårar möjligheterna till sammanhängande fri passage längs stranden, så hänvisas i stället till passage mellan och bakom tomter, t.ex. via smalspåret. Men planen syftar även till att, där så är möjligt, stärka strandskyddet genom att i vissa utpekade lägen förbättra den allmänna tillgängligheten till Helgasjöns vatten i form av naturmark som sträcker sig hela vägen fram till strandkanten.

Upphävande av strandskyddet i de områden som detaljplanen föreslår, bedöms inte motverka strandskyddets syften att långsiktigt

1. trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden, och
2. bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten.

Kravet på obruten fri passage längs stranden genom hela området bedöms vara svårt att uppfylla fullt ut då Hagavik redan idag är ett bebyggt område med befintliga bostadshus och ianspråktaga privata tomtplatser som sträcker sig ända ner till stranden.

Men redan i gällande områdesbestämmelser råder strandskydd i Hagaviks strandzon. Eftersom detaljplanen ej avser ändra detta strandskyddsförhållande i strandzonen, så bibehålls rådande förutsättningar och möjligheter att uppfylla strandskyddets syften. För djur- och växtlivet närmast vattnet sker därför ingen större förändring då stor del av områdets strandnära mark kvarstår som idag.

Där det är möjligt planläggs naturmark för allmän tillgänglighet för att stärka strandskyddets syften. Grönstråk i nord-sydlig riktning bevaras och förstärks fram till strandkanten. Likaså finns möjligheterna att ta sig i väst-östlig riktning en bit från strandkanten via smalspåret.

KONSEKVENSER/Miljö/Strandskydd

Miljö

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Under framtagandet av planprogrammet för Hagaviksområdet har det gjorts en Undersökning om betydande miljöpåverkan. Undersökningen resulterade i bedömningen att de planerade förändringarna inte medför någon s.k. betydande miljöpåverkan.

Under det fortsatta planarbetet har en ny behovsbedömning gjorts för detaljplanen. Även denna bedömning har resulterat i att konsekvenserna av planens genomförande inte anses vara av sådan grad att särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) måste upprättas.

Ett genomförande av detaljplanen innebär viss påverkan på naturmark eftersom skogsmark ersätts av ny bostadsbebyggelse i olika delar av området. Men den sammanlagda bedömningen är att detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Under planarbetets gång har avvägningar, anpassningar och justeringar gjorts kontinuerligt i detaljplanen som en del i planprocessen för att utifrån kända förutsättningar och framtagna utredningsresultat ta miljöhänsyn. Detaljplanens

utformning har bl.a. anpassats och tagit hänsyn till beräknade bullerutbredningskurvor och skyddsavstånd till transporter med farligt gods. Vidare har naturområden anpassats för fortsatt god artspridning i området. Strandzonerna bibehålls för fortsatt hänsyn till vatten- och strandlevande djur och växter. Dessutom innebär detaljplanen positiva effekter i form av förutsättningar för en förbättrad hantering och rening av vatten och avlopp vilket medför en minskad belastning på mark och sjö i enlighet med uppsatta miljömål och miljökvalitetsnormer. Se handlingen "Undersökning om betydande miljöpåverkan".

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och hushållning av mark, vatten och andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

PLANERINGSUNDERLAG/Kommunala/Särskilt beslut om betydande miljöpåverkan

Dagvatten

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer andelen hårdgjord yta att öka. Detaljplanen reglerar två stora områden för dagvattenhantering i både västra och östra delen av detaljplanen som innebär att reningen av dagvattnet från området kommer att öka vilket tillsammans med att bebyggelsen ansluts till kommunalt vatten- och avlopp kommer bidra till en förbättrad vattenkvalité för Helgasjön.

KONSEKVENSER/Miljö/Dagvatten

Byggdagvatten

Under byggnationsskedet kan byggdagvatten, även kallat länsvatten, uppstå som är förorenat med partiklar vilket ska sedimenteras innan utsläpp till dagvattenledning eller recipient. Det kan exempelvis ske genom översilning över gräsyta eller sedimentering i container innan utsläpp till ledningsnät eller dike.

Byggdagvatten kan även vara förorenat i andra avseenden (exempelvis innehållandes tungmetaller) och ska även då renas före utsläpp till dagvattenledning eller recipient. Föroreningshalter ska då underskrida angivna begränsningsvärden respektive riktvärden i beslutade riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten, antagna av tekniska nämnden 2020-05-28.

KONSEKVENSER/Miljö/Dagvatten

Miljökvalitetsnormer

Luft

En preliminär bedömning av luftkvaliteten (med hjälp av VOSS – Verktyg för Objektiv Skattning med Spridningsmodellering) med avseende på kvävedioxid och partiklar (PM10) har utförts för 2023-02-09 i anslutning till planområdet, utifrån planerad byggnation och trafikmängd för prognosår 2040. Enligt den preliminära bedömningen underskrider halterna av kvävedioxid och

partiklar (PM10) den nedre utvärderingströskeln, vilket innebär att ingen fördjupad kartläggning eller kontinuerliga mätningar behöver utföras för att kontrollera att miljökvalitetsnormerna följs.

Enligt bedömningen beräknas inte heller det politiskt beslutade miljömålet *Frisk luft* att överskridas. Tillåtna halter av luftföroreningar för miljömålet är skarpare än för miljökvalitetsnormen då de utgår från lågrisknivåer för cancer och riktvärden för skydd mot sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material eller kulturföremål. Riktvärdena sätts med hänsyn till känsliga grupper.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

[KONSEKVENSER/Miljökvalitetsnormer/Luft](#)

Vatten

Det finns framtagna miljökvalitetsnormer för vatten som ställer krav på vattenstatusen i ytvatten respektive grundvatten. För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT mm) och ekologisk status (bottenfauna, fisk mm). För grundvatten finns MKN för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten).

Eftersom dagvatten från planområdet leds ut i Helgasjön berörs aktuell detaljplan av kraven på vattenstatusen i ytvatten. Idag bedöms Helgasjön ha en måttlig ekologisk status, medan sjöns kemiska status bedöms som god (med undantag för kvicksilverhalten och bromerade difenyletrar).

Genom att inrymma området i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp kommer bl.a. utsläppen av näringsämnen som kan leda till övergödning att minska. Detaljplanen avser även förbättra hantering och rening av dagvatten innan det når Helgasjön. Inom lågstråken planeras för olika typer av rening och fördröjning. Exakt vilken typ av rening och utformning är ej fastlagt. Detta utreds parallellt med planarbetet.

Därmed bedöms detaljplanen inte försämra Helgasjöns status och inte försvåra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.

[KONSEKVENSER/Miljökvalitetsnormer/Vatten](#)

Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

Boverket har tagit fram en vägledning för industribuller och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostadsbebyggelse.

I Boverkets vägledning anges vilka ljudnivåer utomhus som bör föranleda kompensationsåtgärder så som exempelvis ljuddämpad sida och annan bulleranpassning av byggnaderna. Vägledningen anger även när bostadsbebyggelse är olämplig ur bullersynpunkt.

I bullervägledningen anges en uppdelning i tre olika bullerzoner. I zon A bör bostadsbebyggelse kunna accepteras i planering och bygglovgivning utan bulleranpassad utformning av bebyggelsen.

I zon B bör bostadsbebyggelse kunna accepteras förutsatt att tillkommande bostadsbebyggelse får tillgång till en ljuddämpad sida och att byggnaderna bulleranpassas. I zon C är Boverkets bedömning att ljudnivåerna är för höga för att området ska vara lämpligt för bostadsbebyggelse

och bostäder bör därför inte accepteras. Se tabell nedan med zonindelning utifrån ljudnivå från industri/verksamhet.

	L _{eq} dag (06–18)	L _{eq} kväll (18–22)	L _{eq} natt (22–06)
Lördagar, söndagar och helgdagar L _{eq} dag + kväll (06–22)			
Zon A* Bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer.	50 dBA	45 dBA	45 dBA
Zon B Bostadsbyggnader bör kunna accepteras förutsatt att tillgång till ljuddämpad sida finns och att byggnaderna bulleranpassas.	60 dBA	55 dBA	50 dBA
Zon C Bostadsbyggnader bör inte accepteras.	>60 dBA	>55 dBA	>50 dBA

Tabellen ovan anger frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad.

I zon B bör bostadsbyggnader ha en ljuddämpad sida, enligt tabell nedan, där ljudnivåerna uppfylls utomhus vid bostadens fasad samt vid en gemensam eller privat uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

	L _{eq} dag (06–18)	L _{eq} kväll (18–22)	L _{eq} natt (22–06)
Ljuddämpad sida	45 dBA	45 dBA	40 dBA

Högsta ljudnivå från industri/verksamhet på ljuddämpad sida. Tabellen anger frifältsvärde utomhus vid bostadsfasad och uteplats.

Flera bullermätningar och beräkningar har gjorts för att kartlägga bullerspridning från befintlig verksamhet och eventuell bullerpåverkan på framtida bebyggelse i Hagavik. De senaste uppdateringarna och justeringarna gjordes 2018. Beräkningar av ekvivalenta ljudtrycksnivåer från verksamheten är gjorda på ett värsta driftsfall under nattperioden med bland annat två parkerade lastbilar med dieseldrivna kylaggregat i drift, truckomlastning mellan lastbilar och inkommande fjärrlastbilar mm. Även ljud från backvarnare redovisas. Eftersom rapportens resultat grundar sig på ett värsta driftsfall bedöms det dessutom finnas viss marginal för att vara på säkra sidan.

Utredningen visar att det är möjligt att bygga bostäder med acceptabla bullervärden i hela planområdet, sånär som på en mindre yta i söder allra närmast Schenkers godsterminal. Den yta som enligt bullerrapporten ej bör bebyggas med bostäder planläggs i detaljplanen som naturmark. Längs med Hagaviksvägens sträckning norr om Schenker kan även bullervall anläggas.

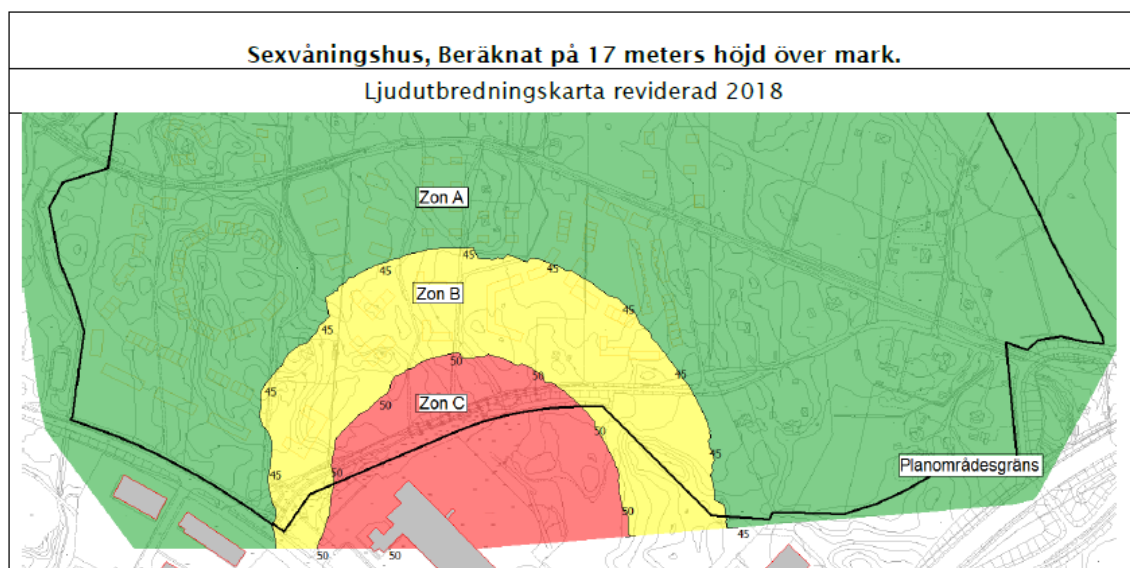
Större delen av planområdets byggbara områden kan enligt bullerrapporten bebyggas med bostäder som understiger gällande riktvärden för verksamhetsbuller vid bostadsfasad. D.v.s. lägre bullernivåer än 50 dBA ekvivalent nivå dagtid respektive 45 dBA ekvivalent nivå under kväll, helg och nattetid -se grön yta i illustration nedan.

I de fall bullervärden vid bostads bullerutsatta fasad hamnar på högre nivåer än ovanstående, visar bullerutredningen att lösningar med ljuddämpad sida (dag/kväll/helg: 45 dBA, natt: 40 dBA) kan åstadkommas i enlighet med Boverkets vägledning om industribuller -se gul yta i illustration nedan. För de bostäder där verksamhetsbullret riskerar att överstiga riktvärdena ska därmed minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot den ljuddämpade sidan och uteplatser ska placeras på bostadens ljuddämpade sida.

I följande fall skall tillgång till s.k. ljuddämpad sida (40 dBA på natt, 45 dBA under övriga dygnet) åstadkommas för bostäder:

- Då bullervärden vid bostadsfasad uppgår till mellan 50–60 dBA ekvivalent nivå dagtid
- Då bullervärden vid bostadsfasad uppgår till mellan 45–55 dBA ekvivalent nivå på helg och kväll
- Då bullervärden vid bostadsfasad uppgår till mellan 45–50 dBA ekvivalent nivå på natt

Beräkningar för verksamhetsbuller visar således att nya bostäder kan uppfylla de krav som finns i gällande vägledning avseende industri- och verksamhetsbuller.



Utdrag ur bullerutredning Hagavik avseende verksamhetsbullers spridning. Bilden visar nattvärden.

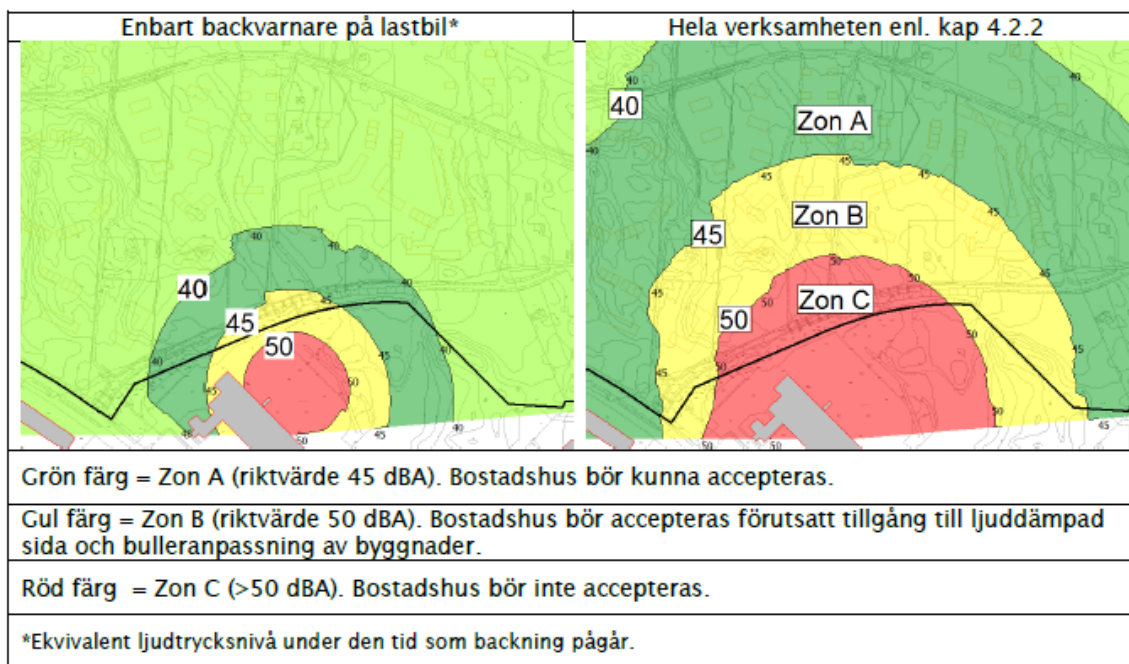


Bild 6. Beräknade ekvivalenta ljudnivåer på 17 meters höjd i planområdet och Boverkets riktlinjer för industribuller och annat verksamhetsbuller (Rapport 2015:21).

Utdrag ur bullerutredning Hagavik avseende backvarnare respektive verksamhetens samlade ljudspridning.

Utredning av trafikbuller

Även trafikbullret har beräknats i ovanstående rapport. Beräkningar har gjorts för Björnvägen, Hagaviksvägen och riksväg 23.

Utredningen av trafikbuller grundar sig på trafiktal för prognosår 2030. Efter utredningens genomförande har uppdaterade trafiksiffror för prognosår 2040 tagits fram. Det visade sig dock att trafiksiffrorna för 2040 är jämbördiga med de trafiksiffror för prognosår 2030 som använts i genomförd bullerutredning. I vissa fall var till och med trafiksiffrorna högre i bullerutredningens prognos (år 2030) jämfört med framtagna trafiksiffror för prognosår 2040. Således bedöms det inte finnas behov av att uppdatera bullerutredningen med trafikprognos år 2040, då reglering av bullerfrågan i detaljplanens plankarta inte kommer att påverkas av de nya trafiksiffrorna.

JÄMFÖRELSE TRAFIKSIFFROR ÅDT (antal/dygn)		
	Prognosår 2030	Prognosår 2040
Björnvägen	4500 (18% tung trafik)	4100 (10% tung trafik)
Hagaviksvägen	1750 (4% tung trafik)	1000 (5% tung trafik)
Väg 23	21 354 (12% tung trafik)	20 000 (12% tung trafik)

Enligt bullerförordning SFS 2017:359 från 2017 har regeringen beslutat om följande riktvärden för trafikbuller vid bostadsbyggnads fasad.

- Grundkravet är att dygnsekvivalent trafikbullernivå (Leq) inte bör överskrida 60 dBA utanför fasad. För små lägenheter, högst 35 kvm, gäller istället att Leq 65 dBA inte bör överskridas utanför fasad.
- Om Leq 60 dBA överskrids bör minst hälften av rummen lokaliseras mot s.k. ljuddämpad sida med högst Leq 55 dBA och maxvärde (Lmax) 70 dBA.
- På uteplats gäller Leq 50 dBA respektive Lmax 70 dBA.

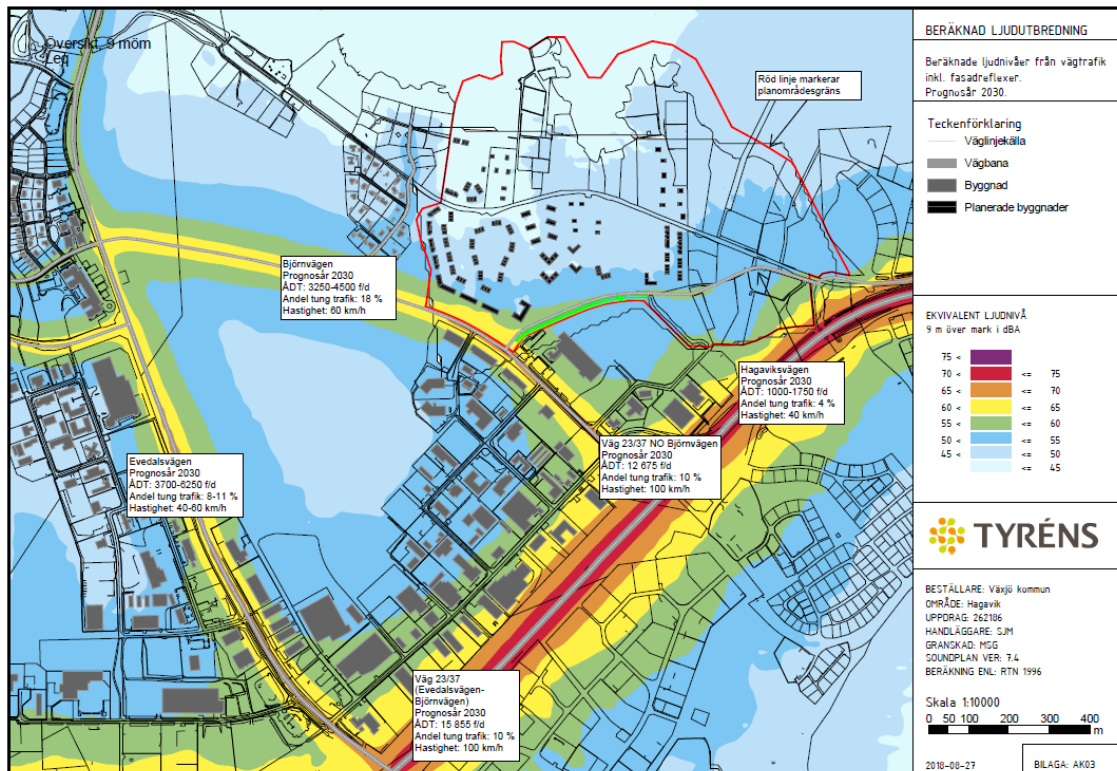
Trafikbullenberäkningar som redovisas i rapporten visar att det utifrån bullervärden är möjligt att bygga bostäder med acceptabla bullernivåer inom alla delar av planområdets byggbara mark. Genom viss anpassning av placering kan riktvärdet för ekvivalenta nivåer om 60 dBA uppfyllas till fullo och därmed är det möjligt att bygga dessa bostäder utan att vidta några bullerskyddsåtgärder.

Om man önskar att förlägga byggnaderna närmare Björnvägen och Hagaviksvägen är det fortfarande möjligt att uppföra byggnader här, men då bör man bygga genomgående lägenheter med minst hälften av rummen placerade mot ljuddämpad sida.

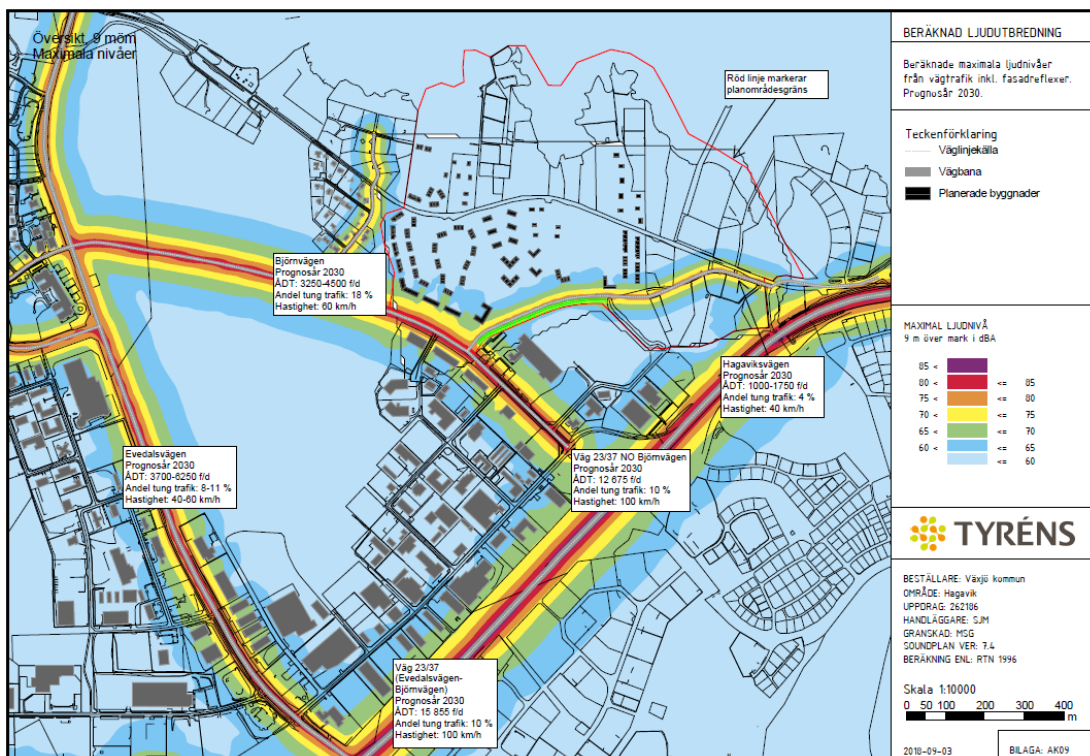
Utredningen visar att det är möjligt att anlägga uteplatser med acceptabla riktvärden inom hela området.

I området allra närmast väg 23 i detaljplanens sydöstra del är ljudnivåerna generellt över 60 dBA. Ur bullersynpunkt hade det här varit möjligt att placera nya tvåvåningshus ca 55–60 meter från riksvägen utan krav på tillgång till ljuddämpad sida. Men med hänsyn till att väg 23 trafikeras av farligt gods tillåts ej ny bostadsbebyggelse närmare än 70 meter från vägen, se avsnitt om farligt gods.

Beräkningar för trafikbuller visar således att nya bostäder uppfyller de krav som finns i gällande förordning avseende trafikbuller.



Utdrag ur bullerutredning Hagavik avseende trafikbullers spridning. Grön färg symboliserar 55–60 dBA dygnsekvivalenta nivåer.

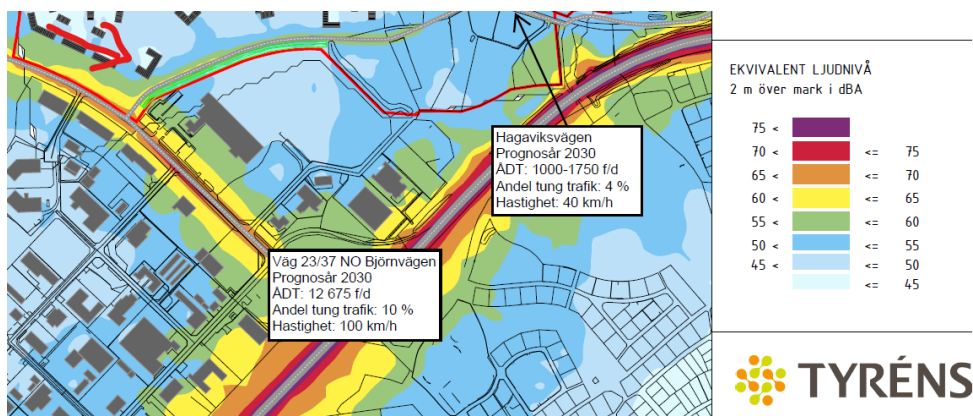


Utdrag ur bullerutredning Hagavik avseende trafikbullers spridning. Grön färg symboliserar 65–70 dBA maxnivåer.

Trafikbuller och omgivningsbuller vid skola

Ett område för skola och bostäder finns reglerat i södra delen av planområdet i anslutning till Hagaviksvägen inte så långt ifrån Björnvägen och angränsande industriområde. Riktlinjer finns i Naturvårdsverkets vägledning om riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik (september 2017), Boverkets vägledning (Rapport 2015:21) om riktvärden som bör gälla vid planläggning och bygglovsprövning av bostadsbebyggelse i områden som påverkas av industri- och annat verksamhetsbuller samt Boverkets allmänna råd (2015:1) om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor liknande verksamhet och i vägledningen "Gör plats för barn och unga!", Den ekvivalentnivå som eftersträvas utomhus är 50 dBA för den tid skolverksamheten pågår. För det naturområde som utpekas för lek bör ljudnivån 45 - 50 dBA (ljudklass E) eftersträvas med hänvisning till Naturvårdsverkets publikation om ljudkvalitet i natur- och kulturmiljöer (rapport 5709, maj 2011).

Utifrån framtagna bullerutredningar för trafikbuller och omgivningsbuller klarar föreslagen markanvändning för skolan Naturvårdsverkets riktlinjer på 45-50 dBA ekvivalent ljudnivå.



Röd pil markerar område för skola. Trafikbullerberäkning

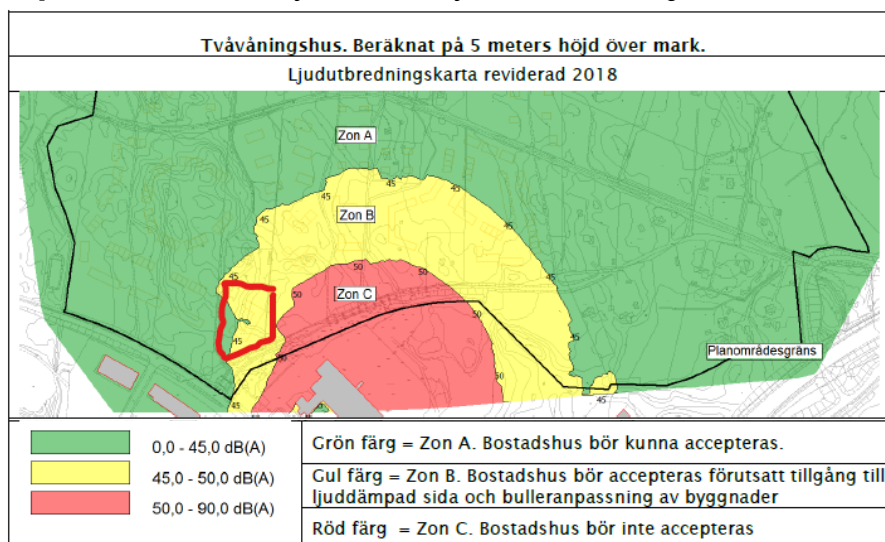
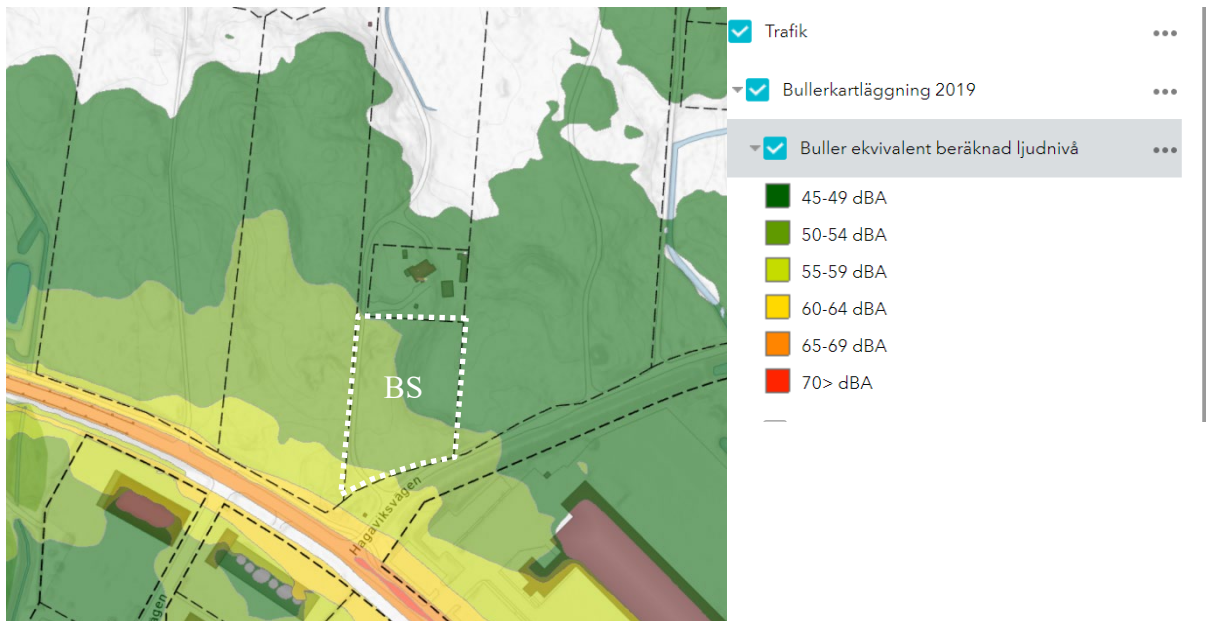


Bild 3. Beräknade ekvivalenta ljudnivåer på 5 meters höjd i planområdet och Boverkets riktlinjer för industribuller och annat verksamhetsbuller (Rapport 2015:21).

Utdrag ur bullerberäkning för omgivningsbuller



KONSEKVENSER/Hälsa och säkerhet/Beräkning av omgivningsbuller

Riskhänsyn farligt gods

Planområdet tangerar i sydost riksväg 23 som är av riksintresse för kommunikation. Vägen trafikeras bl.a. av transporter av farligt gods. Risk för olyckor med farligt gods måste därför beaktas så att bebyggelse inte placeras för nära riksvägen. I planområdets sydöstra del ligger idag en befintlig bostadstomt. Länsstyrelsen i Skåne län har tagit fram en rapport med riktlinjer för avstånd mellan bebyggelse och trafikleder med farligt godstransporter, "RIKTSAM -Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen" (2007). Dessa riktlinjer anger följande:

- Markområdet 0-30 meter närmast transportleden bör inte uppmuntra till stadigvarande vistelse samt vara fri från byggnader eller andra hinder som kan förvärra eventuellt olycksförlopp.
- I området 30-70 meter närmast transportleden bör markanvändningen utformas så att få personer uppehåller sig och där personerna alltid är i vaket tillstånd.
- På avstånd 70 meter eller mer från transportled med farligt gods bedöms de flesta typer av markanvändning kunna förläggas utan särskilda åtgärder eller analyser.

För att ta hänsyn till risk för farligt gods utformas plankartan så att inga byggnader tillåts inom området upp till 30 meter från riksväg 23. Området 30-70 meter närmast riksväg 23 tillåts endast bebyggas med komplementbyggnader, dvs inga nya bostadshus.

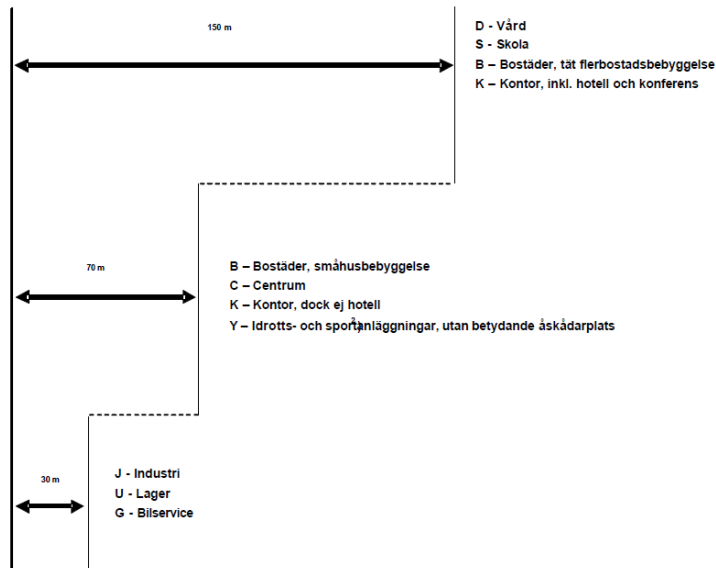


Illustration med skyddsavstånd och exempel på markanvändningar. Utdrag ur "RIKTSAM - Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen", Länsstyrelsen Skåne län 2007.

KONSEKVENSER/Hälsa och säkerhet/Olyckor

Översvämning

I översiktsplanen för Växjö stad anges beräknade högsta dimensionerande flöden för Helgasjön som Växjö kommun utgår ifrån vid exploatering i strandnära lägen. Vattennivån beräknas till +163,8 meter över havet. En s.k. laserscanning har gjorts av området för att få fram terrängens höjdnivåer. Marknivån närmast sjön i Hagavik ligger mellan +163,5–164,0 m över havet. Men huvuddelen av den byggbara marken i området ligger över +165,0 m över havet. Merparten av befintliga hus är placerade på mark i nivåer över +165 m över havet. Några befintliga hus står på mark som ligger ca +164 m över havet. Översvämningensrisken för bebyggelsen bedöms därmed som relativt låg. Men vissa delar av befintliga och nya planerade bostadstomter kan behöva fyllas upp till viss del för att minimera risk för översvämningsskador på husbyggnader. Eventuell nivåanpassning på nya tomter ska hanteras på kvartersmark och inte inom allmän platsmark. Sådana markanpassningar ska då göras med omsorg och hänsyn till omgivande markförhållanden. T.ex. bör branta tillskapade slänter mot naturmark och intilliggande tomter i möjligaste mån undvikas. I planen finns bestämmelse om att golvnivå i nya hus skall ligga på +165,0 eller högre och i planområdet sydvästligaste del inom fastigheten Växjö 7:35 golvnivån på + 167,9 eller högre. Denna bestämmelse är till för att klara både ev. översvämning och s.k. nödavlopp från pumpstation. Utifrån detta bedöms planen inte få stora konsekvenser vid ett genomförande berörande översvämning.

KONSEKVENSER/Hälsa och säkerhet/Översvämning

Sociala konsekvenser

Sociala aspekter i detaljplan kan innefatta olika perspektiv så som jämställdhet, trygghet, demokrati, flexibilitet, tillgänglighet, hälsa och integration. Den aktuella detaljplanen innebär

bostäder med möjlighet till kompletterande mindre verksamheter och service. Även skol- och vårdverksamhet är möjliga att etablera. Planbestämmelserna uppmuntrar till blandade upplåtelseformer och bostadstyper i varierande storlek i form av både småhus, flerbostadshus och gruppboende. Genom området går smalspåret som utgör en del av cykelstråket "Växjö runt". I och med att cykelnätet avses förbättras och byggas ut görs området mer tillgängligt samt att både vardagsmotion och motionsträning främjas. Ny cykelväg längs med trafikerade bilvägar innebär även en tryggare och säkrare trafikmiljö för oskyddade trafikanter.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR/Sociala KONSEKVENSER/Sociala

Barnperspektivet

Detaljplanen innebär att det fortsatt kommer finnas naturmark i nära anslutning till bebyggelse med lågfartsgator vilket innebär att goda förhållande för barns lek och vistelse i området och dess omgivande natur. Inom planområdet kommer även lekplats anordnas som kan nås via gång- och cykelväg. Tillgång till skola finns i direktanslutning och goda möjligheter för bad finns också.

KONSEKVENSER/Sociala/Barn

Jämlikhet

Detaljplanen möjliggör för en varierad bebyggelse i olika upplåtelseformer som kan skapa möjlighet för människor med olika förutsättningar att bosätta sig i området. Inom planområdet finns även markanvändning för vård vilket öppnar upp för att olika människor med olika behov kan bosätta sig inom området samt för en bredare åldersgrupp.

KONSEKVENSER/Sociala/Jämlikhet

Påverkan på riksintressen

Totalförsvaret

Aktuellt planförslag medför att bostäder, vårdbyggnader samt konferensbyggnader uppförs inom tätort som inte är högre än 45 m. Riksintresset för civilt MSA-område för Växjö flygplats bedöms därför inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

KONSEKVENSER/Riksintresse/Totalförsvaret

Skyddade vattendrag

Aktuellt planförslag medför ingen ytterligare utbyggnad av vattenkraftverk eller vattenreglering. Ingen försämring i form av vandringshinder, vattenhushållning eller påverkan på natur- och kulturvärden kring vattendrag bedöms ske. Utifrån det bedöms riksintresset för skyddade vattendrag inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

KONSEKVENSER/Riksintresse/Skyddade vattendrag

Trafik

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer de samfälliga vägarna överföras till det kommunala vägnätet och kommunen kommer vara huvudman. Detta innebär att vägarna kommer att justeras enligt angivna vägsektioner under planförslag. Kommunen kommer sköta drift- och underhåll av vägarna.

I samband med ett genomförande av detaljplanen kommer vägnätet att justeras enligt reglerade gator. Vid utbyggnad av vägarna och vatten- och avlopp kommer det bli tillfälliga konsekvenser i form av dålig framkomlighet inom området. Likaså under utbyggnation av bostäderna. Då det blir mer bostäder inom planområdet kommer också det bli mer biltrafik.

Konsekvenserna bedöms sammantaget som godtagbara.

KONSEKVENSER/Trafik

Genomförandefrågor

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Kommunen ansvarar för utbyggnaden och framtida underhåll av allmänna gator, ledningar och naturmark m.m.

Utbyggnader inom kvartersmark utförs och bekostas av respektive fastighetsägare.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

För att fastighetsindelningen ska stämma överens med detaljplanens utformning krävs fastighetsbildning. Marköverföringar (ombildning av fastigheter) ska ske genom fastighetsreglering och nybildning av fastigheter ska ske genom avstyckning. För fastighetsrättsliga åtgärder skickas ansökan om fastighetsbildning, anläggningsförrättning, ledningsrättsåtgärd eller dylikt till Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun. Nedan följer en övergripande förklaring till de största konsekvenserna. För mer detaljer, se avsnittet Konsekvenser på fastighetsnivå.

Mark inom område med planbestämmelsen minsta fastighetsstorlek.

Norr om smalspåret planläggs marken mestadels för bostadsändamål med planbestämmelsen minsta fastighetstorlek 1200 kvm inom planlagd mark för detaljplan. Detta innebär att en fastighet som nybildas eller ombildas minst måste ha en area om 1200 kvm planlagd mark för detaljplan. Ett fåtal befintliga fastigheter är mindre än ovanstående 1200 kvm och är reglerade till 840 m². Det innebär att dessa fastigheter får finnas kvar med befintlig storlek, men de kan ej delas till fler fastigheter.

Allmän plats

Idag ägs gator och naturmark i området privat och i form av gemensamhetsanläggningar. Växjö kommun ska vara huvudman för allmänplatsmark inom området. Det innebär att allmänna ytor såsom naturmark, gator och vägar ska ägas och skötas av kommunen. Kommunen har enligt Plan- och bygglagen (PBL) rätt att lösa in den mark som är utlagd som allmän platsmark. Kommunen är

även skyldig att lösa in marken om markägaren begär det. Ersättning enligt expropriationslagens (Exl) bestämmelser ska utgå till respektive fastighet som avträder mark för allmänna platser och bostadskvarter. Grundtanken med Exl:s ersättningsregler är att fastighetsägarens ekonomiska situation inte ska påverkas av expropriationen (inlösen). Vilka fastigheter som berörs av inlösen framgår av avsnittet Konsekvensbeskrivning på fastighetsnivå. Marken som planläggs som allmän platsmark ska genom en lantmäteriförrättning överföras till kommunens gatufastighet. Växjö kommun ansöker om sådan förrättning.

Allmänplatsmark (gator och natur/park) ska regleras till angränsande kommunal allmänplatsmarks-fastighet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR/Mark- och utrymmesförvärv/Skyldighet inlösen, huvudman

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer och styr inte fastighetsindelningen. Möjlighet finns att ändra fastighetsindelningen genom exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering.

Den mark som planläggs som allmänplats ska genom fastighetsreglering överföras till lämplig kommunal fastighet. Kommunen ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning för att förvärva allmän plats. Respektive fastighetsägare ansvarar för att ansöka om fastighetsbildning inom kvartersmark. Berörda fastighetsägare och ledningshavare har också ansvar att ansöka om fastighetsbildning för inrättande av gemensamhetsanläggning och servitut eller upplåtelse med ledningsrätt.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR/Fastighetsrättsliga frågor/Förändrad fastighetsindelning

Rättigheter

Eftersom vägarna inom detaljplaneområdet planläggs som allmänplatsmark ska Växjö kommun ansvara för skötseln och underhåll, vägarna blir då allmänna. Det innebär att de servitut som ger rätt att köra på viss väg kan upphävas. Servitut och gemensamhetsanläggningar kan upphävas i en lantmäteriförrättning.

Inom området finns gemensamhetsanläggningar som ska upphävas. Växjö GA:26 och GA:12 ska avvecklas i sin helhet då kommunen ska ta över skötseln av vägen. Upphävandet av dessa gemensamhetsanläggningar sker genom att Växjö kommun ansöker om anläggningsförrättning och står för kostnader i samband med dessa lantmäteriförrättningar.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR/Fastighetsrättsliga frågor/Rättigheter

U-områden

På ett par platser i områdets gatunät innebär markens höjdförhållanden att vatten kan samlas vid extrema nederbörds mängder. Därför behöver kommunen kunna anlägga allmän underjordisk dagvattenledning eller dike som kan leda bort dagvatten från platsen i samband med kraftiga skyfall.

För att hantera extrema störtregn och minimera risk för översvämning placeras ett par 6 meter breda stråk med beteckningen "u" mellan gatans lågpunkt och sjön.

Inom dessa u-områden har kommunen rätt att bilda ledningsrätt för allmänna dagvattenledningar.

U-områdena reserverar alltså mark för att kunna bilda rättighet att nyttja marken för allmänna ledningar. Men u-områdena ger ingen automatisk rätt att använda marken för ledning. För att få utnyttja u-områdena måste avtal mellan kommunen och berörd markägare tecknas, alternativt att ansökan om bildande av ledningsrätt görs hos lantmäterimyndigheten.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Grundläggning

De områden som planläggs för bebyggelse består till största del av normalblockig sandig-moig morän. Därmed är grundläggningsförhållandena goda.

I områdets sydvästra del är marken jordartskaraterad som isälvsavlagringar. Vissa platser längs vattnet består av "berg i dagen". Lågstråk med kärliknande förutsättningar planläggs i första hand som naturmark.

Masshantering

I möjligaste mån ska markmassor hanteras och fördelas inom området för att undvika onödiga transporter. Men det är viktigt att samtidigt beakta naturvärden och höjdsättningar m.m.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR/Tekniska frågor/Tekniska åtgärder

Utbyggnad allmän plats

Växjö kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för projektering och anläggande av allmän platsmark inom planområdet.

Anläggande av lekplats

Utifrån riktlinjen i kommunens Lek- och aktivitetsplatsprogram, om tillgång till en lekplats per 1000 invånare och inom 500 m från bostaden, behövs en lekplats i Hagavik. En placering intill Smalspåret föreslås för att få god tillgänglighet. Lekplatsens utformning kommer utgå från lekplatsprogrammet och slutlig placering, norr eller söder om smalspåret, görs i samband med områdets förprojektering.

Flytt av dike

Ett dike går idag från Hagaviksvägen och ner till Helgasjön.

Diket behöver dras om till att gå på kommunal mark. Diket kommer därför få en ny sträckning öster om eller genom östra kanten av sumpskogsområdet. Eftersom det råder förbud mot markavvattning och eftersom området har höga naturvärden avser kommunen ej sänka vattennivån. Den nya trumman som läggs under smalspåret ska ligga på samma höjd som den nuvarande. Sumpskogsområdet kommer fortsatt att fungera som en naturlig miljö för rening av dagvatten.

Gatunät

Genomförandet av detaljplanen innebär att befintliga gator byggs om, flyttas eller tas bort samt att nya gator anläggs. Gatornas utformning varierar mellan olika delar av planområdet, bredare gator i söder medan de norra delarna har smalare vägbredder. Se bifogade gatusektioner. Nya gator som anläggs i området behöver utöver själva vägbanan även en grundläggning under mark (ca 60 cm) på vardera sida om körbanan för att ge stadga och bärförmåga. Markområdet för denna väggropp under mark bredvid vägbanan kan som regel antingen planläggas som allmän platsmark eller som kvartersmark.

I de fall markområdet planläggs som allmän plats ("GATA") ska kommunen lösa in markområdet. Det innebär att markytan därefter blir en allmän grus- eller gräsyta bredvid den asfalterade körbanan.

Om kommunen behöver göra intrång på en privat fastighet i samband med anläggande av gatan kan en överenskommelse med berörd fastighetsägare upprättas. En sådan överenskommelse upprättas mellan väghållaren (kommunen) och berörd fastighetsägare om att i samband med anläggandet av gatan få göra ingrepp på den privata fastigheten för vägens konstruktion under mark. Därefter återställs marken vid ytan och är fortsatt i privat ägo.

I aktuell detaljplan är grundprincipen att plankartans användningsytor "GATA" utgår från vägbanans beslutade bredd (dvs endast vägbeläggningen innefattande körbana och eventuell gångyta/cykelfält). På så sätt kan man i många fall undvika inlösen av mark och därmed göra så liten påverkan på befintliga fastighetsgränser som möjligt. Det innebär istället att avtal för markgrepp ska upprättas i dessa fall.

Förprojektering av gator och vägar har gjorts i samband med detaljplanens framtagande av kommunens projekteringsavdelning. Plankartans användningsgränser för "GATA" har anpassats utifrån projekteringen.

Nedläggning av ledningar och rör under gatumark bör samordnas (VA, el, bredband, tele, fiber m.m.).

GENOMFÖRANDEFRÅGOR/Tekniska frågor/Utbyggnad allmän plats

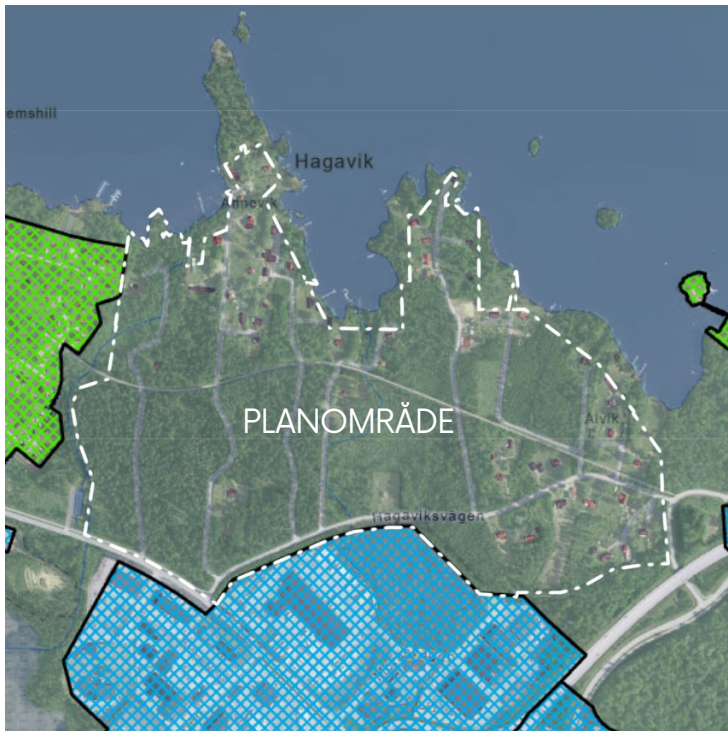
Utbyggnad vatten och avlopp

Hela området ansluts till kommunalt ledningsnät för dricksvatten och spillvatten. Kommunala ledningar kommer därmed byggas ut inom området. Se bifogad VA-utredningsskiss.

Dagvatten på gatumark tas omhand och transporteras bort i ledningar.

Dagvatten inom de bostadskvarter som planläggs för radhus och flerbostadshus med tillåten byggnadsarea på 40% av fastighetsarean skall anslutas till kommunalt ledningsnät för dagvatten.

Övrig kvartersmark ansluts ej till kommunala dagvattenledningar. Istället ska dagvatten som uppkommer inom dessa tomter tas omhand lokalt, t.ex. genom infiltration ner i tomtmarken.



Blå och gröna ytor redovisar gällande verksamhetsområden för vatten- och avlopp.

[GENOMFÖRANDEFRÅGOR/Tekniska frågor/Utbyggnad vatten och avlopp](#)

Ekonomiska frågor

Planeekonomisk bedömning

Kommunen kommer att ha investeringskostnader i form av markköp av allmänna ytor samt framtida drift och skötsel av dessa ytor. Kommunen är med och deltar i betalning av gatukostnadsersättning eftersom kommunen äger mark i området enligt framräknad fördelningsgrund. Kommunen kommer att få intäkter i form av markförsäljning, VA-anslutningsavgifter, bygglov m.m.

Fullgörandet av betalningsskyldigheten enligt PBL kap 6 34 § Om kommunen beslutar att en fastighetsägare ska betala kostnader enligt 24 eller 25 §, inträder betalningsskyldigheten när den anläggning som betalningen avser kan användas för fastigheten på avsett sätt.

[GENOMFÖRANDEFRÅGOR/Ekonomiska frågor/Planeekonomisk bedömning](#)

Planavgift

Planavgift kommer att tas ut för bygglovspliktiga åtgärder

[GENOMFÖRANDEFRÅGOR/Ekonomiska frågor/Planavgift](#)

Ersättningsanspråk

Ersättning för mark som löses in för allmän plats kommer Lantmäterimyndigheten göra en värdering i samband med lantmäteriförrättningen om inte överenskommelse träffas mellan kommunen och berörd fastighetsägare.

Värderingen från gatukostnadsutredningen kommer inte att kunna läggas till grund för ersättningen men den kan sannolikt ge en uppskattning av vilken ersättning man som fastighetsägare kan räkna med att få.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR/Ekonomiska frågor/Ersättningsanspråk

Inlösen av enskilda vatten- och avloppsanläggningar

I samband med att området byggs ut och ansluts till kommunala VA-nätet kommer befintliga enskilda avloppsanläggningar i området att lösas in. Huvudmannen (kommunen) ska betala s.k. skälig ersättning för en enskild anläggning som blir onyttig till följd av att kommunen ordnar eller utvidgar en allmän VA-avläggning. Vad som anses skäligt bedöms utifrån bland annat anskaffningspris, skick och hur lång livslängd som finns kvar på anläggningen. Det är Växjö kommun som gör en bedömning av skälig ersättning. Men fastighetsägare kan överklaga till Mark- och miljödomstolen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR/Ekonomiska frågor/Inlösen

Drift allmän plats

Planen innebär tillkommande allmän platsmark i form av gator, gc-vägar och natur och parkmark för vilken kommunen kommer ansvara för driften.

Bebyggelsenära naturmark kräver skötselinsatser för att kunna hållas säkra och tillgängliga för rekreation. I uppvuxen skog krävs insatser vart 5-10 år medan gräsmarker och nyetablerad skog kräver tätare skötselintervaller. För en ändamålsenlig drift behöver samtliga naturmarkspartier kunna nås med driftsfordon. Det innebär till exempel tillräcklig yta på båda sidor om dike eller vall i naturmark. En del naturmarkspartier ingår i dagvattenhanteringen och kommer vara blöta stora delar av året. Här är det särskilt viktigt att det finns förutsättningar för insatser med driftsfordon året om för att säkerställa funktionen. Inom naturmarken i öster planeras för dagvattenhantering som innebär att befintlig skog delvis kommer fällas och att ny vegetation måste etableras.

Skötseln av barrskogarna anpassas för att bevara och gynna knärotterna. Det innebär att värna om både gammal tall och gran och att säkerställa föryngring av båda trädslagen på sikt. Det är viktigt att säkerställa ett förhållandevis tätt krontäcke, då stora ändringar i ljusinsläpp till marken kan missgynna knäroten på grund av tillväxt av konkurrerande växter. Eventuella granbarkborreangripna granar kan behöva huggas bort för att begränsa risken för stora angrepp. Det är viktigt att behålla ett fuktigt mikroklimat, vilket bland annat görs genom att skapa en flerskiktad skog, i synnerhet brynmiljöer mot vindutsatta väderstreck. Inslag av lövträd får förekomma men inte dominera beståndet. Anläggningar för friluftslivet och andra fysiska ingrepp, utöver naturvårdsåtgärder, bör undvikas inom knärotens absoluta närhet (minst 5 meter). Normalt tramp/lek påverkar inte knäroten negativt, skogarna tål således friluftsliv/utelek/rekreation i övrigt.

Tillkommande gator är smala och gatunätsstrukturen bygger till stor del på återvändsgator. Sammantaget innebär detta en mer krävande driftssituation än genomsnittet. Drift på lokalgator

omfattar snöröjning, halkbekämpning, sandsopning, kontroll av skick och belysning. Med ett ökat antal närboende kan drifts behoven öka på Smalspåret.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR/Ekonomiska frågor/Drift allmän plats

Drift vatten och avlopp

Genomförande av detaljplanen innebär att den totala längden för ledningsnätet för vatten och avlopp ökar med några kilometer samt att ytterligare två pumpstationer för spillvatten, ett antal LTA-stationer och två reningsanläggningar för dagvatten tillkommer. Driftkostnaderna kommer därmed att öka

GENOMFÖRANDEFRÅGOR/Ekonomiska frågor/Drift vatten och avlopp

Gatukostnadsutredning

Kommunen har för avsikt att i enlighet med Plan- och bygglagen 6 kap 24 § finansiera standardhöjningen och utbyggnaden av gatorna i Hagavik genom uttag av gatukostnadsersättning från fastighetsägare i detaljplaneområdet. Parallellt med detaljplanen har därför en konsult, på uppdrag av Samhällsbyggnadsförvaltningen, tagit fram en gatukostnadsutredning som redovisar vilka kostnader för gator som uppstår i och med planens genomförande. Gatukostnadsutredning ska ligga till grund för fördelning av kostnader för utbyggnad av allmänna gator och andra allmänna platser och bilda underlag för debitering av gatukostnadsersättning för fastigheter inom planområdet. Gatukostnadsutredningen ska ha vunnit laga kraft innan detaljplanen antas.

För mer info om kostnader, fördelningsgrunder mm, hänvisas till gatukostnadsutredningen framtagen på uppdrag av Kommunstyrelsen, Växjö kommun.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR/Ekonomiska frågor/Gatukostnader

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas för en eller flera större fastighetsägare.

Exploateringsavtalet kommer bland annat att reglera inlösen av mark för tekniska anläggningar (E-områden), allmän platsmark och säkerställa servitut för kommunala VA-anläggningar.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR/Organisatoriska frågor/Exploateringsavtal

Markanvisning

I samband med utbyggnad av den kommunala marken för bostadsändamål kan markanvisning bli aktuellt.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR/Organisatoriska frågor/Markanvisning

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom normalt planförfarande och målet är att den ska antas vintern år 2024.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR/Organisatoriska frågor/Tidplan

Kulturmiljövärden

Kulturhistoriskt värde

I samband med framtagandet av detaljplanen har ett Kulturhistoriskt planeringsunderlag för Hagavik-Dalbostrand tagits fram av Växjö stad och kommun Småland av Smålands museum år 2007. En uppdatering finns framtagen, Kulturmiljöunderlag Hagavik med tillhörande PM av Tyréns 2023-01-09. Nedan redovisas ett utdrag med bedömning av kulturhistoriskt värde för planområdet ifrån rapporten Kulturmiljöunderlag, sida 59.

Nedanstående inledande text är hämtad från rapporten Kulturhistoriskt planeringsunderlag Hagavik-Dalbostrand, Växjö stad och kommun Småland, Smålands museum (2007). Texten Uppdaterad bedömning utgörs av text framtagen av Tyréns 2022:

Hagaviksområdet kom att bebyggas som fritidshusområde kring sekelskiftet 1900. Det är till denna tidsperiod som områdets stora kulturhistoriska värden ska kopplas, både genom bebyggelsen i området, men också via lämningarna efter järnvägen. Hagaviksområdet är ett relativt välbevarat stugområde som på ett mycket bra sätt speglar utvecklingen av en byggnadstyp knuten till 1900-talet, fritidshuset, som uppstod tack vare befolkningens ökade ledighet. De varierade formspråken hos fritidshusen i området gör att bebyggelsen i sin helhet är kulturhistoriskt intressant, vilket innebär att enskilda inslag inte går att värdera högre än något annat. Enstaka mer magnifika byggnader, framför allt Björkvik, ger bebyggelsen i området sin tydliga sekelskifteskaraktär. Även kontakten mellan bebyggelsen, sjön och naturen i stort är viktiga inslag i denna helhet. Det är betydelsefullt att områdets karaktär med stora skogstomter fortsättningsvis bevaras, inte minst i området norr om smalspåret.

Även lämningarna efter smalspåret är av stort kulturhistoriskt värde. Etableringen av smalspåret innebar startpunkten på områdets bebyggande. För att förstå områdets bakgrund är det viktigt att smalspåret bibehålls som kommunikationsled genom området, samt att spår efter stationsperronger, stenmurar m. m. fortsatt kan ses i landskapet. Det är även önskvärt att de befintliga vägarna i området bevaras, så att bebyggelsen i strandzonen fortsatt ligger i slutet av långa återvändsgator.

Uppdaterad bedömning:

Utifrån den kompletterande inventering som har gjorts 2022 bedöms värdet bestå och de tillägg som gjorts sedan 2007 bedöms i huvudsak vara väl anpassade till befintlig bebyggelse. Enstaka byggnader frångår befintlig karaktär avseende byggnadsform och färgsättning.

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer kulturmiljön inom planområdet att förändras då vägar breddas för att kunna lägga ner kommunalt vatten- och avlopp och byggrätter skapas för att kunna finansiera utbyggnaden på så väl privat som kommunalt plan.

Men för att försöka behålla karaktären i norra delen av planområdet och följa rekommendationerna i framtagna kulturmiljöunderlag har planbestämmelser om största respektive minsta fastighetsstorlek, största tillåtna enskilda byggandsarea, exploateringsgrad, endast friliggande en- och bostadshus är tillåtet, träfasad samt sadeltak reglerats på plankartan.

I de södra delarna av planområdet skapas en annan typ av bebyggelse och karaktär berörande byggelsevolym, våningsantal och exploateringsgrad vilket är en annan karaktär än i norra delen av planområdet. Men för att ändå knyta an till norra delen av planområdets karaktär finns planbestämmelser om träfasad, takvinkel reglerad. Planbeskrivningen har också förtydligats med text om utformningsprinciper för norra respektive södra delen. Särskilt värdefulla byggnader har fått varsamhetsbestämmelse.

Bevarandekrav

Inom planområdet finns det inga byggnader som omfattas av bevarandekrav. Dock finns det ett fåtal byggnader som har fått en varsamhetsbestämmelse *q* – särskilt *värdefull bebyggelse som kräver särskild hänsyn vid om- och tillbyggnad*. Planbestämmelsen syftar till att lyfta fram att dessa byggnader har kvalitéer som man ska vara varsam om.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR/Kulturvärden/Bevarandekrav

Prövning enligt annan lagstiftning

- Anläggande av nya reningsanläggningar för dagvatten kräver anmälan till miljö- och byggnämnden i Växjö kommun.
- Flytt av dike för dagvatten kan kräva en anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen i Kronobergs län.
- Anläggande av reningsanläggningar och diken för dagvatten kan också kräva dispens från strandskyddsbestämmelserna för de delar som hamnar inom strandskyddat område.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR/Prövning enligt annan lagstiftning

Upplysningar

Planbeskrivningen och tillhörande bullerutredning redovisar beräknade bullervärden samt villkor för trafikbuller respektive verksamhetsbuller vid bostadsbyggnader. Kompletterande bullerberäkningar kan krävas också i bygglovskedet för att säkerställa godtagbara värden vid bostad samt skol- och lekmiljöer.

Förhöjda radonvärden i mark kan förekomma inom delar av området. Krav på radonsäkert byggande kan därmed i vissa fall bli aktuellt i samband med nybyggnation. Detta hanteras i samband med bygglov.

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar. Men om fornlämningar eller arkeologisk intressanta fynd(föremål) påträffas i samband med schaktningar och dylikt skall arbete avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelande utan dröjsmål. Arkeologisk utredning *steg 2* har

genomförts i delar av området. Arkeologisk *utredning steg 2* kan krävas för ytterligare utpekade privata områden innan exploatering får ske på dessa platser. Se även planbeskrivning.

Banvall och intilliggande mark kan innehålla föroreningar. Detta bör beaktas i samband med eventuella markåtgärder inom och intill det nedlagda smalspårets banvall.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR/Upplysningar

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Kerstin Ivansson
Planarkitekt