

Detaljplan

Växjö 6:50 m.fl. (Hagavik etapp 2)
Norremark, Växjö kommun

Växjö
kommun

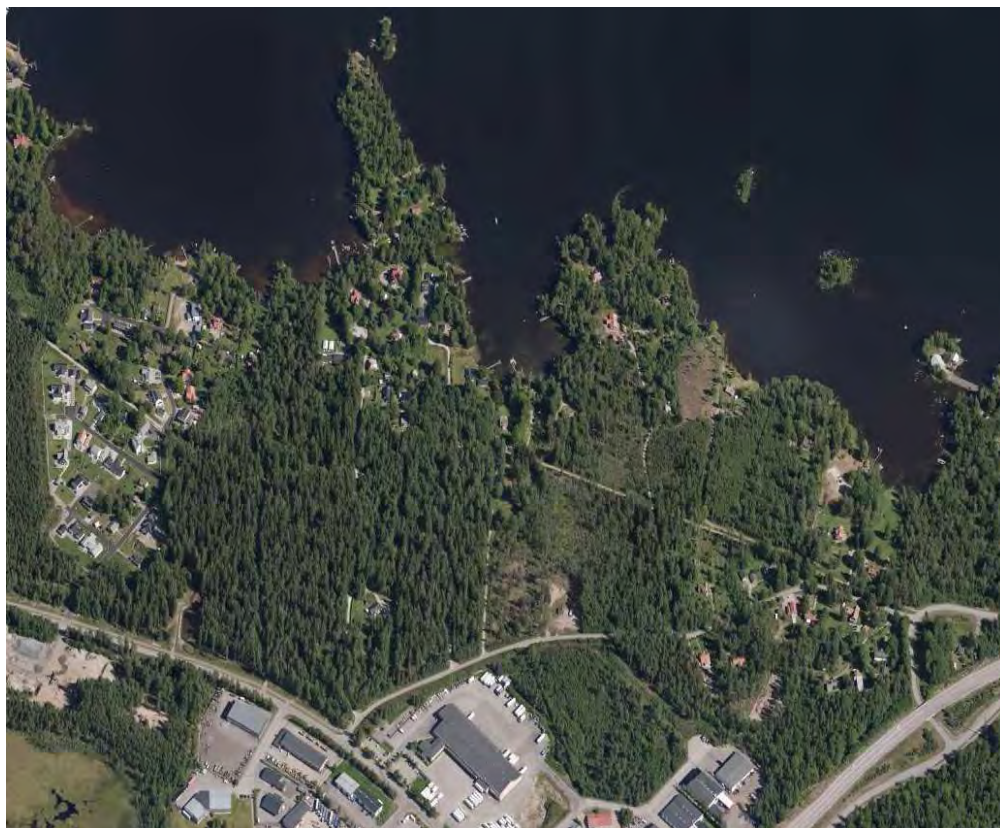
Europas grönaste stad

SAMRÅDSHANDLING

2017-11-13

Dnr: 2015BN0657

Stadsbyggnadskontoret



SAMRÅD 2017-11-27 t.o.m. 2018-01-15

Läsanvisning till planbeskrivning

Detaljplanens planbeskrivning är ett dokument som förklarar innehållet för att öka läsbarheten och förståelsen av plankartans bestämmelser.

Eftersom planbeskrivningen innefattar relativt många sidor följer här en kort beskrivning av hur dokumentet är uppbyggt och vad som behandlas under respektive rubrik.

Planbeskrivningen inleds med allmän data om planområdet samt tidigare kommunala beslut och ställningstaganden kring Hagaviks bebyggelseutveckling.

Därefter följer rubriken "Förutsättningar och förändringar" med avsnitt som behandlar nuläge och förslag till framtida förändringar avseende *bebyggelse*, *naturmark* och *gator/trafik*. Även *teknisk försörjning* redovisas. I dessa avsnitt beskrivs och förklaras innebörden av planbestämmelser som finns i plankartan.

Under rubriken "Genomförande" behandlas frågor som bl.a. har att göra med *fastighetsbildningar*, *ekonomi* och *utbyggnad av tekniska anläggningar*.

Kapitlet "Konsekvenser och behovsbedömning" hanterar dels hur föreslagen detaljplan bedöms påverka miljön m.m., men även hur planområdet påverkas av omgivande verksamheter och trafik m.m. Här finns även ett avsnitt som heter "Konsekvenser på fastighetsnivå" som är en redogörelse för hur respektive fastighet inom planområdet kan bli påverkad (ekonomiskt, fastighetsrättsligt och tekniskt) av detaljplanens genomförande. Kartor som illustrerar fastighetskonsekvenserna finns som bilagor till planhandlingen.

PLANBESKRIVNING

Dnr 2015BN0657 Dpl 214

DETALJPLAN / Beskrivning VÄXJÖ 6:50 m.fl. (Hagavik etapp 2), NORREMARK VÄXJÖ KOMMUN

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

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

Aktuellt planområde inrymmer idag både fritidshus och permanentbostäder. Bebyggelsen är i första hand belägen norr om smalspåret.

Detaljplanens intentioner med området är att skapa en i huvudsak gles bebyggelsestruktur norr om smalspåret. Medan området söder om smalspåret i större utsträckning kan prövas för mer blandad bebyggelsestruktur med olika upplåtelseformer och varierade byggnadshöjder.

BAKGRUND

Hagavik ligger vid Helgasjöns strand mellan Evedal och Sandsbro. Området har länge varit ett område för i första hand fritidsbebyggelse med enkla VA-lösningar. För ett antal år sedan påbörjades planläggning av Hagaviksområdet med syfte att skapa möjligheter för ökad andel permanentbostäder (omvandling av befintliga byggnader och förtätning med ny bebyggelse) och samtidigt förbättra VA-situationen i området. År 2009 antog kommunstyrelsen ett planprogram som skulle ligga till grund för fortsatt planläggning med detaljplaner över området, uppdelat i etapper. Detaljplan för etapp 1 *Dalbostrand* arbetades fram och vann laga kraft 2012. Därefter påbörjades arbetet med detaljplan för etapp 2. Men p.g.a. bullerproblematik från verksamheter söder om området avbröts planarbetet och ärendet återkallades.

Därefter har nya riktvärden och vägledningar kring industribuller tagits fram av Boverket och Naturvårdsverket. Dessa riktvärden trädde i kraft 2015. De nya reglerna kring industribuller öppnade därmed upp för möjligheterna till nyetablering av bostäder i Hagavik. Därför har området återigen blivit föremål för planläggning.

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och behovsbedömning samt bilagor:

- Illustration
- Gatusektioner
- VA-skiss
- Bullerutredning (utdrag)
- Kartbilagor, konsekvenser på fastighetsnivå

Under planprocessen finns underlagsmaterial tillgängligt digitalt på kommunens hemsida. Parallellt med detaljplanprocessen tas en gatukostnadsutredning fram.

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

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är ca 572 650 m² stort och är beläget i Hagavik invid Helgasjöns strand, ca 4,5 km norr om Växjö centrum.

Markägoförhållande

Marken inom planområdet ägs av både Växjö kommun och flertalet privata fastighetsägare. Fastigheterna varierar mycket i storlek.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

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).

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.

Översiktsplan, del Växjö stad 2012

2012 antogs en ny översiktsplan för Växjö stad. I denna är Hagaviksområdet utpekade som ”stadsbebyggelse omvandling” och ”stadsbebyggelse utbyggnad”.

Översiktsplanen presenterar bl.a. ett antal riktlinjer för utbyggnadsområdena i Växjö.

T.ex. framförs att utbyggnadsområden ska byggas så täta att kollektivtrafik blir effektiv samt att en grön småskalig blandstad med villor, radhus och mindre flerfamiljshus ska eftersträvas. Samtidigt ska variation mellan och inom stadsdelarna vara en målsättning.

Grönstrukturprogrammet

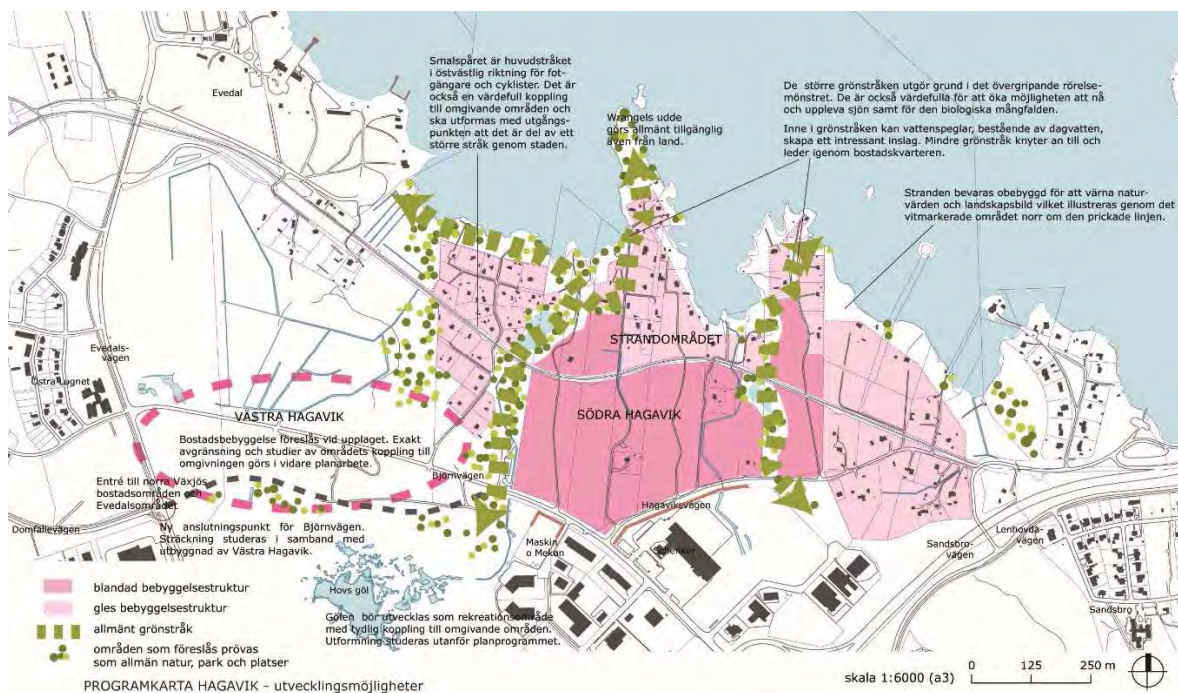
I *Grönstrukturprogrammet för Växjö stad 2013*, antaget av Kommunstyrelsen 2013-04-09, anges inga särskilda riktlinjer eller restriktioner för Hagaviksområdet. Dock nämns att sumpskogar, som exempelvis finns i Hagavik, utgör ett värdefullt inslag i stadens grönstruktur i form av trivallövskog med förutsättningar för en rik biologisk mångfald.

Program för planområdet

Planprogram Hagavik, antaget av kommunstyrelsen 2009-08-11 § 216/2009, behandlar hur Hagaviksområdet är tänkt att utvecklas. Syftet med programmet är att "omvandla området från ett fritidshusområde till ett område för permanentbostäder" samt "förbättra miljö- och resurshållningen genom att inrymma området i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp".

Planprogrammet definierar en övergripande struktur för en exploatering av området. Programmet föreslår bl.a. att största delen av området norr om smalspåret samt i östra delen av Hagavik ges en gles småskalig struktur där luftigheten och grönskan i stort bevaras såväl mellan husen som på tomterna. På så sätt bevaras befintlig karaktär samtidigt som området knyter an till strukturen och den gröna strandlinjen längs Kronberghalvön i stort.

I området söder om smalspåret föreslås en tätare bebyggelsestruktur med en blandad bebyggelse bestående av både flerbostadshus, parhus/radhus/kedjehus samt småhus på mindre tomter. Exploatering bör ske med hänsyn till befintlig topografi och vegetation.



FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

FÖRUTSÄTTNINGAR BEBYGGELSE

Verksamheter och bostäder

I Hagaviks norra delar finns idag huvudsakligen fritidshusbebyggelse från tidsperioder från 1910-talet fram till 1980-talet. Alla husen är uppförda i trä men varierar i takmaterial och storlek. Merparten av byggnaderna är dock mellan 50 och 70 m². Tomtstorlekarna i området varierar. Flertalet av de bebyggda tomterna i områdets norra delar är mellan drygt 1000 m² och drygt 3000 m². Inom området finns även några stora obebyggda fastigheter i storleksordningen 20 000-30 000 m². Husens placering på tomterna skiftar, men generellt ger området ett intryck av luftighet och lummighet.

Söder om Hagavik ligger industriområdet Norremark och närmast ligger *Schenker* och *Maskin och Mekan*. Området har en blandad verksamhet med tillverkning, handel och kontor.

Offentlig service och kommersiell service

Skolor och förskolor finns i Hovshaga och Sandsbro på mellan 1-3 km avstånd.

Vårdcentral finns i Hovshaga, ca 3 km från planområdet.

Närmaste service med matbutik m.m. finns i Hovshaga Centrum samt i Norremarks handelsområde.

FÖRESLAGEN UTFORMNING AV BEBYGGELSE

Detaljplanens syfte är bl.a. att möjliggöra permanentboende inom området. Det innebär att områdets karaktär kommer att förändras, t.ex. i form av större byggnadsvolymer och nya vägar osv. Samtidigt som uppdraget om ny bebyggelse innebär en förändring av området har planens bestämmelser för framförallt planområdets norra och östra delar tagit utgångspunkt från vissa av de karaktärsdrag som finns i den befintliga fritidshusbebyggelsen i området.

Detaljplanens bestämmelser kring utformningen av Hagavik utgår från de utvecklingsprinciper som anges i planprogrammet för Hagavik som antogs av kommunstyrelsen 2009. I områdets norra delar bör ny bebyggelse karaktäriseras av lummiga naturtomter med luftighet mellan huskropparna och variation i byggnaders formspråk. Träfasader är att föredra för att harmoniera med områdets nuvarande karaktär. Söder om smalspåret medges en tätare struktur med möjlighet till mindre tomter, blandade bostadsformer och inslag av flervåningsbebyggelse. Ny bebyggelse ska dock ta stor hänsyn till befintliga natur- och terrängförhållanden. Ambitionen med planen är att möjliggöra en karaktär av "hus i natur".



Illustrerat exempel på framtida utformning efter utbyggnad av området. Obs! Endast illustration, ej slutgiltig utformning.

Användning

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

Byggnadskultur

Inom området finns några byggnader som genom sin utformning och byggnadsteknik har ett historiskt värde. Byggnaderna är markerade med "q". Dessa byggnader är ej skyddade från åtgärder. Men vid underhåll och åtgärder i övrigt ska särskild hänsyn tas till byggnadens särart.

Generella utformningsprinciper för hela planområdet

Planområdet har med utgångspunkt från tidigare framtaget planprogram delats upp i två olika karaktärsområden (gles respektive tät/blandad struktur) med lite olika utformningsbestämmelser. Bestämmelser för respektive karaktärsområde presenteras längre fram. Men det finns vissa generella bestämmelser som gäller inom hela planområdet enligt följande:

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

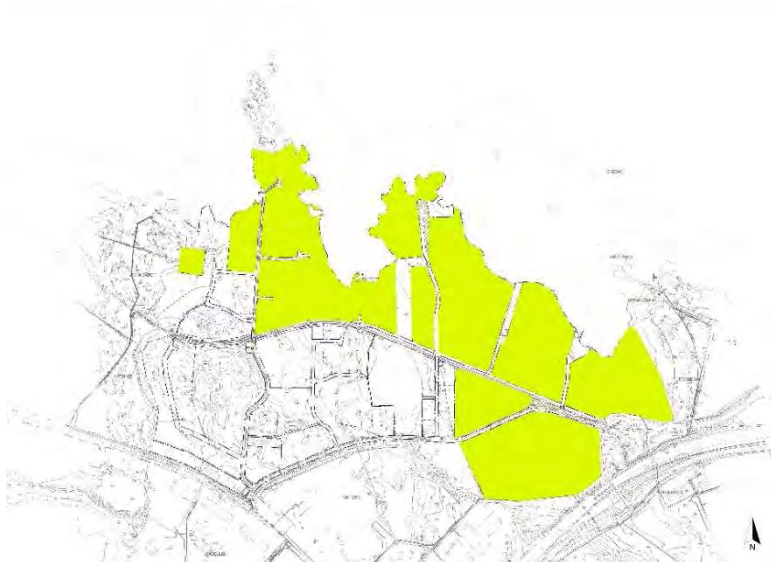
att påverka byggnadsgrunder etc. ska färdigt golv dessutom placeras minst 30 cm över gatumittsnivå.

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 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.

Husen i området ska ha en tydlig tomtplatsavgränsning. Det betyder att tomtens gräns 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 tomtmark är då strandskydd i vissa delar av planområdet avses upphävas. Då strandskydd upphävs skall s.k. fri passage vara möjlig.

Häckar, murar och staket etc. får uppföras vid tomtens alla gränser. 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.

Områden med gles bebyggelsestruktur norr om smalspåret och i planområdets östra del.



Områden för gles bebyggelsestruktur med friliggande villor.

Enligt genomförd kulturmiljöinventering 2007 bör ny bebyggelse norr om smalspåret utgöras av stora tomter med träfasad och varierat formspråk.

I områdena med avsedd gles bebyggelsestruktur norr om smalspåret och i planområdets östra del är därför avsikten att skapa relativt stora tomter med friliggande villor. Utifrån den riktlinjen har följande bestämmelser tagits fram:

- 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. I de fall befintliga bostadsfastigheter är mindre än 1200 m² får fastigheterna ligga kvar med nuvarande fastighetsstorlek.
- 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/garage får ej överstiga 3,5 m.

- Bostadshus och gårdsbyggnad/garage får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea (BYA) på marken som motsvarar 25 % 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. 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.
- För att bevara känslan av luftighet i dessa delar av planområdet ska bostadshus placeras minst 8 meter från gatan och minst 4 meter från fastighetsgräns. 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.
- Lägsta tillåtna nivå för s.k. färdigt golv är satt till + 165,0 m över nollplanet samt minst 30 cm över gatumitts höjdnivå. Dessutom tillåts ej källare. Dessa bestämmelser är till för att ta hänsyn till både översvänningsrisker och i möjligaste mån undvika att avloppsvatten från hus behöver pumpas. Befintliga hus som ligger lågt och/eller har källare får dock ligga kvar. Men i de fall där källare finns kan det krävas att avloppsvatten måste pumpas från huset ut till kommunens ledningsnät.

Områden med tät och varierad bebyggelsestruktur, i första hand söder om smalspåret

Områden för en tätare bebyggelsestruktur följer i stort planprogrammets utbredning och placeras därför främst söder om smalspåret och i områdets västra del. Dessa områden innefattar dels kvarter med flerbostadshus och dels relativt små tomter med småhus (radhus/kedjehus/parhus/villor). Olika kvarter har lite olika bestämmelser beroende på avsikten med typ av bostäder inom kvarteren.

Generellt för alla hus i området är lägsta tillåtna nivå för s.k. färdigt golv satt till + 165,0 m över nollplanet samt minst 30 cm över gatumitts höjdnivå. Dessutom tillåts ej källare. Dessa bestämmelser är till för att ta hänsyn till både översvänningsrisker och i möjligaste mån undvika att avloppsvatten från hus behöver pumpas. Befintliga hus som ligger lågt och/eller har källare får dock ligga kvar. Men i de fall där källare finns kan det krävas att avloppsvatten måste pumpas från huset fram till kommunens ledningsnät.

Ny bostadsbebyggelse ska följa gällande riktvärden för buller vid bostadsbebyggelse.

Bullerutredning har gjorts och plankartans utformning är anpassad utifrån bullerutredningens resultat. De södra delarna av området kan behöva bulleranpassa bostadshus med utformning och placering så att åtminstone ljuddämpad sida kan åstadkommas. Bullerutredning visar att detta är möjligt att uppnå, men ytterligare bullerberäkning kan behövas i samband med bygglov för att säkerställa goda ljudmiljöer i specifika kvartersutformningar.

Radhus, kedjehus och låga flerbostadshus



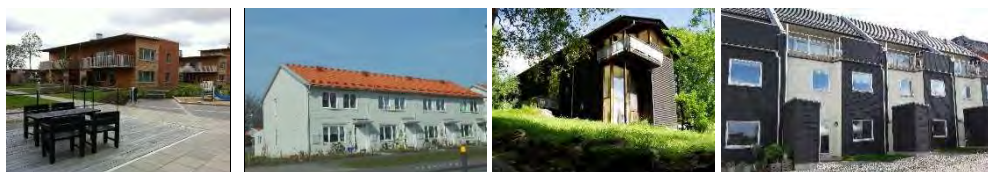
Områden för radhus och annan tät småhusbebyggelse, alternativt lägre (3 våningar) flerbostadshus.

- 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/garage tillåts uppföras till en sammanlagd byggnadsarea (BYA) på marken som motsvarar 40 % av fastighetsarean.

Avsikten med dessa kvarter är att bebyggelsen i första hand ska varieras mellan 2-3 våningar. Därför tillåts tre hela våningar, men vind får ej inredas ovan våning tre. Därmed kan bostäder byggas i exempelvis två plan plus takvåning alternativt tre hela våningar utan inredd vind.



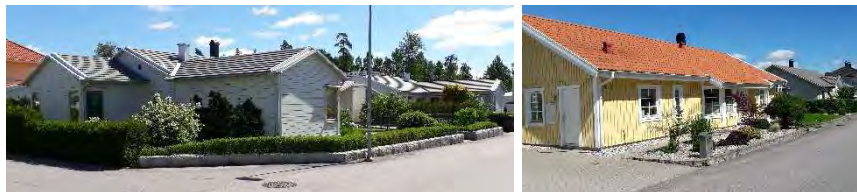
Husexempel radhus och låga flerbostadshus.

Villor på mindre tomter



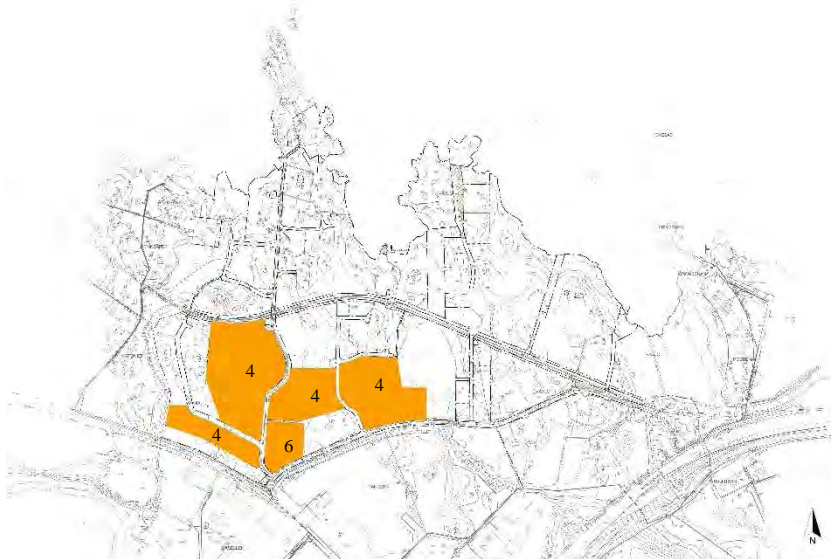
Områden för mindre villatomter.

- Det finns även kvarter i området som är särskilt ämnade för relativt små tomter med villor. Dessa kvarter utgör en övergång mellan den lite högre täta bebyggelsen i söder till den lägre glesare bebyggelsen i norr. Här medges byggnadshöjder på upp till två våningar. I dessa kvarter tillåts ej vind inredas utöver angivet våningsantal. Anledningen till förbud mot vindsinredning är att dessa kvarter ska hålla en karaktär av låg, men relativt tät småhusbebyggelse. I dessa kvarter ska bostadshus placeras minst 4 meter från fastighetsgräns. Garage och komplementbyggnader ska placeras minst 4 meter från gata, men får placeras 1 meter från övriga fastighetsgränser. Bostadshus och komplementbyggnader/garage får uppföras till en sammanlagd byggnadsarea (BYA) på marken som motsvarar 25 % av fastighetsarean. Men ingen byggnad får ha större byggnadsarea än 200 m². Således har dessa kvarter liknande bestämmelser som i det glesare områdena norr om smalspåret, men utan krav på fastighetsstorlek.



Hus exempel mindre villatomter.

Flerbostadshus



Områden för flerbostadshus med upp till fyra respektive sex våningar.

- 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/garage uppföras till en sammanlagd byggnadsarea (BYA) på marken som motsvarar 40 % av fastighetsarean. 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.

Det finns idag ett par befintliga tomter med småhus i området, som i plankartan ges ovanstående byggrätter för flerbostadshus. Om intresse finns kan således dessa fastigheter omvandlas till flerbostadshus. Men det är även möjligt att behålla nuvarande småhusbebyggelse inom dessa fastigheter.



Husexempel flerbostadshus.

Bostadshus anpassning till buller

Bullerutredningar har gjorts för trafikbuller respektive verksamhetsbuller (se avsnitt ”Omgivningsbuller” under kapitlet ”Konsekvenser och genomförande” samt bilagd bullerutredning). 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR MARK OCH NATUR

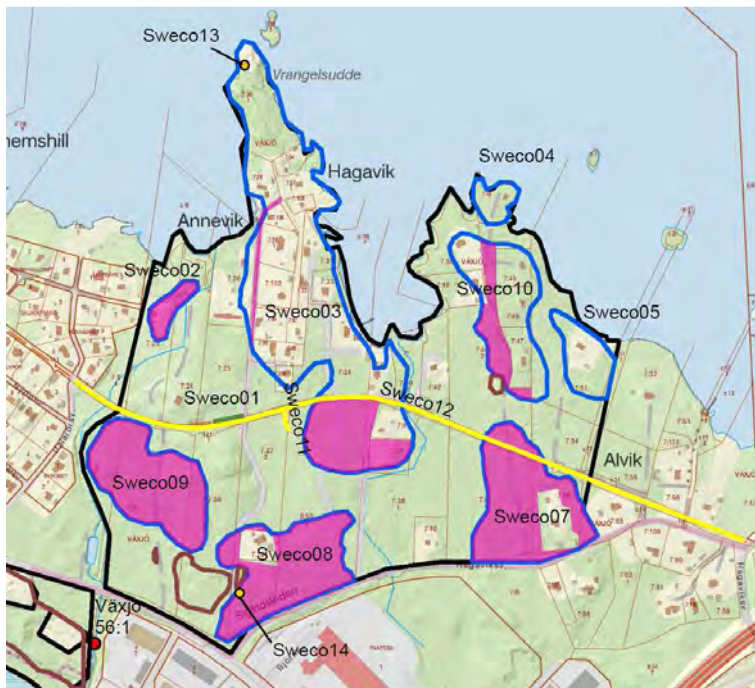
Skog och mark

Marken i områdets norra delar består till största delen av bebyggda fritidshustomter. Områdets obebyggda delar består idag av mestadels skogsmark, både löv- och barrskog. I väster och i öster finns partier med sumpskog.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar registrerade. Efter en fältinventering gjord 2007 av Smålands museum drogs ändå slutsatsen att det eventuellt kunde finnas under mark dolda fornlämningar 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. En arkeologisk utredning steg 2 gjordes därför våren 2017. Inte heller denna utredning 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.

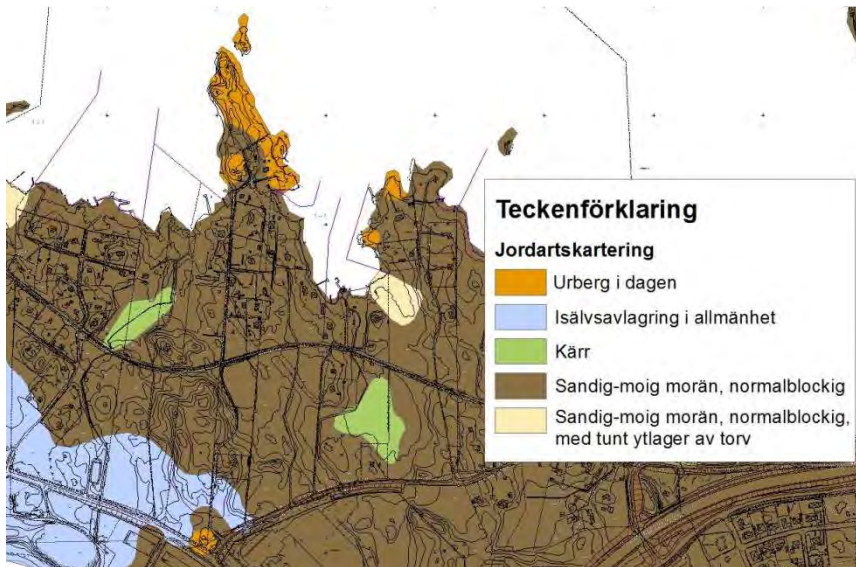
Stenmurar

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 alternativt flyttas för att ge utrymme för gator m.m.

Geotekniska förhållanden

Området består till största del av normalblockig sandig-moig morän, vilket innebär goda grundförhållanden. Längs strandlinjen finns inslag av urberg i dagen. På ett par håll är moränen rikblockig, vilket kan innebära något ökade grundläggningskostnader. Ett par markområden, i väster respektive sydost, betecknas som kärr. För att bebygga dessa marker krävs extraordinära grundläggningsarbeten.

Enligt översiktlig markutredning från 2007 är torvmåktigheten mindre än 1 meter i största delen av de kärr som förekommer inom planområdet.



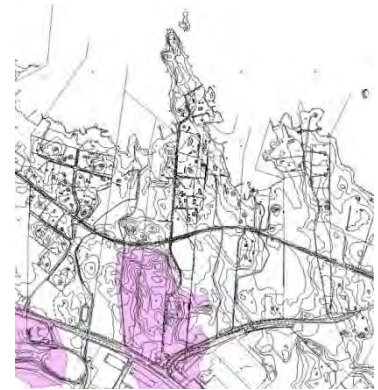
Utdrag ur digital kartdatabas, jordartskartering Hagavik.

Förorenad mark

Smalspåretts 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.

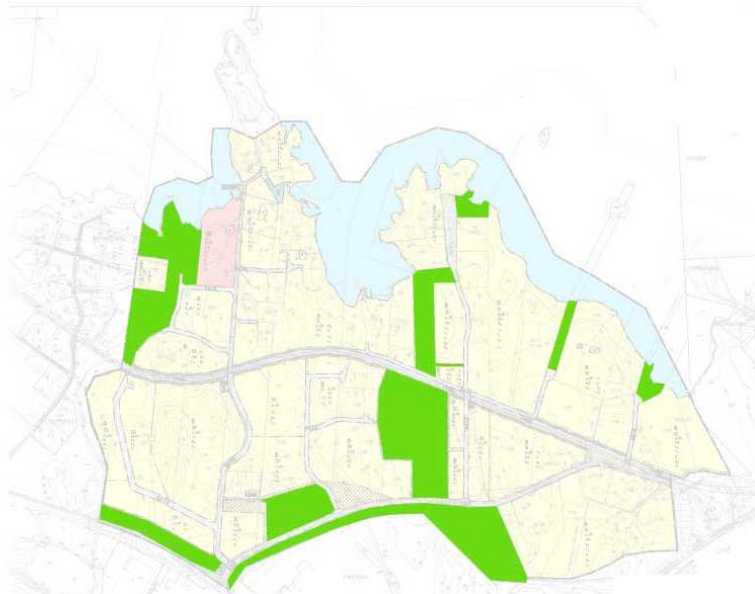
Radon

I sydvästra delen är markförhållanden som kan innebära höga radonvärden i nivå med s.k. högriskområde. Inom detta område ska därför radonsäkert byggande användas. I övriga områden bör åtminstone radonskyddat byggande tillämpas.



Utdrag ur digital kartdatabas, eventuella högriskområden radon.

FÖRESLAGEN UTFORMNING AV NATURMARK



Planlagd allmän naturmark inom planområdet (grönmarkerade ytor).

Utöver några mindre naturpassager och grönområden planeras två större naturstråk in i planområdet, ett i väster och ett i områdets centrala delar. Dessa leder i nord-sydlig riktning genom området och knyter an till sjön och omgivande naturområden. Naturstråken leder till stor del genom låglänta och sankna områden med höga naturvärden. Det gör dem betydelsefulla för såväl biologisk mångfald och dagvattenhantering som för kreativ lek m.m.

I planområdets södra del planläggs ett grönområde som kan inrymma lek- och rekreationsytor beroende på behov och önskemål. T.ex. är det möjligt att anlägga såväl spontanidrottsytor som lekplats och sittplatser i området. Inom denna grönyta är det även möjligt att anlägga en konstgjord höjdrygg i områdets södra del, som dels kan fungera bullerreducerande och dels utgöra ett naturelement för lek och aktivitet i form av möjlighet till pulkabacke/rutschkana m.m.

Planen innebär därmed bostäder med närhet till naturmark för både lek och rekreation.

Parallellt med detaljplanearbetet tar Växjö kommuns tekniska förvaltning fram en skötselplan som fungerar som stöd och vägledning för utformning och skötsel av planområdets allmänna grönområden.

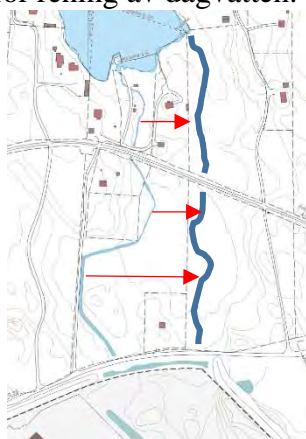
Flytt av dagvattendike

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. Att det för tillfället är så mycket multnande ved beror på att de blev stopp i en trumma som under en period höjde vattenståndet vilket ledde till att många björkar dog.

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. 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.

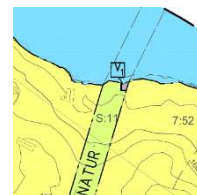
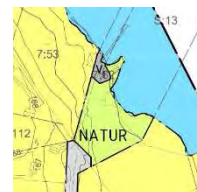
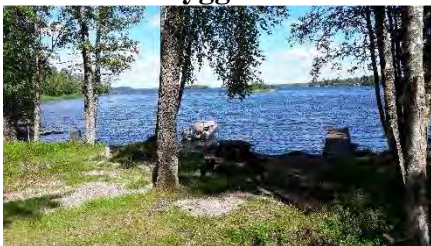


Idag leds dagvatten bl.a. genom befintliga bostadstomter innan de når sjön



Detaljplanens avsikt är att leda dagvatten i ett nytt läge, öster om nuvarande dike, genom planerat naturområde. Obs! Ej exakt läge och utformning, endast illustration.

Samfällda bryggor och naturmark



Inom planområdet planläggs kommunal mark som natur i ett par lägen ned till vattnet. Inom planområdet finns även ett par naturtytor som idag ägs av samfällighetsföreningar. Dessa markområden planläggs till största delen som naturmark och allmän gatemark som kommunen löser in och sköter. Därmed tryggas allmän tillgänglighet till vattnet.

På ett par platser inom dessa idag samfällda markområden ligger båtbyggor som tillhör samfällighetsförening. Kommunen avser inte överta skötsel av befintliga byggor. Därför planläggs marken närmast de befintliga gemensamma byggorna som "V₁, båtuppläggningsplats". Det innebär att de befintliga båtbyggor, och marken intill byggorna, som idag ägs och sköts av samfällighetsförening kan ligga kvar i samfällighetens ägo så som idag. Om intresse finns kan gemensamhetsanläggning för dessa båtbyggor och marken närmast byggplatsen skapas genom lantmäteriförrättning.

Ny båtplats



På platsen där vägen ut mot Wrangels udde passerar intill vattenkanten ges möjlighet att anlägga en ny båtbygga för en handfull småbåtar. Beroende på utformning och storlek på byggan kan det dock krävas bygglov och strandskyddsdispens.

Platsen är lättillgänglig från gatan och lämpar sig därmed väl för en byggplats om intresse finns. Dock bedöms det inte lämpligt med någon stor båthamn eller motsvarande i detta läge eftersom platsen har begränsat utrymme på land och i vattnet samt att trafik ut på denna återvändsgata bör undvikas. Byggplatsen ska därmed hållas i relativt liten skala.

Större båtar och eventuella framtida efterfrågan på samlade båtplatser hänvisas i första hand till de befintliga större etablerade småbåtshamnar som finns etablerade på utvalda platser utanför planområdet längs med Helgasjöns strandkanter.

Nya privata mindre bryggor

Inom planområdet finns inget förbud mot att etablera enstaka små bryggor. Små privata bryggor kan därmed medges. Beroende på utformning och storlek kan det dock krävas bygglov och strandskyddsdispens för att få anlägga bygga invid sin tomt.

Strandskydd

Utmed Helgasjön råder strandskydd utökat till 200 m 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.

Miljöbalken är den lagstiftning som reglerar bestämmelser kring strandskydd. Inom strandskyddsområde får man i normalfallet exempelvis inte uppföra nya byggnader eller utföra markåtgärder som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. Dock kan kommunen i samband med detaljplanläggning föreslå att strandskyddet ska upphävas för ett område, om s.k. *särskilda skäl* föreligger. Det finns sex särskilda skäl som kan åberopas när strandskydd skall 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

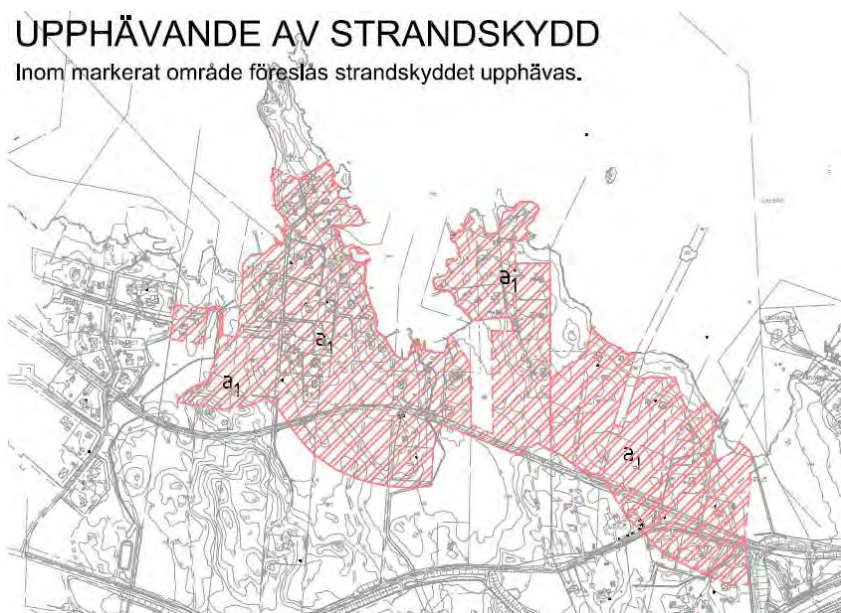
- 1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,*
- 2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,*
- 3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet 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, motivering och särskilda skäl

Strandskyddet är idag upphävt i större delen av planområdet, men vid ny planläggning återinträder strandskyddet automatiskt och strandskyddsfrågan måste prövas på nytt. I planförslaget föreslås att strandskyddet upphävs inom delar av planområdet enligt nedan. Dessa områden markeras i plankartan med röd markering och planbeteckning a₁.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Inom markerat område föreslås strandskyddet upphävas.



Idag sträcker sig privata hemfridszonen i form av ianspråktagna tomtplatser ända ner till vattnet i många lägen. Byggnaders placering inom befintliga fastigheter försvårar på så sätt en sammanhängande passage längs stranden. I dessa fall hänvisas istället till passage ”bakom” strandtomterna, t.ex. via smalspåret. Därför syftar planen istället till att, där så är möjligt, stärka strandskyddet genom att förbättra allmänna tillgängligheten i vissa

utpekade lägen längs stranden där allmänheten kan få direktkontakt med Helgasjöns vatten.

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 fri passage längs stranden genom hela området bedöms alltså ej vara möjligt att uppfylla fullt ut då Hagavik redan idag är ett bebyggt område med befintliga ianspråktaga privata tomtplatser som sträcker sig ända ner till stranden. Men där det är möjligt planläggs mark för allmän tillgänglighet för att stärka strandskyddets syften. Dessutom bevaras och förstärks grönstråk i nord-sydlig riktning fram till strandkanten. Likaså stärks möjligheterna att ta sig i väst-östlig riktning via smalspåret och mindre gångstråk inom kvarteren.

För djur- och växtlivet närmast vattnet sker ingen större förändring då stor del av områdets strandnära mark redan är ianspråktagen.

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

Kommunen anser att Miljöbalkens **punkt 1** (*området har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften*), **punkt 2** (*genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen*) samt **punkt 5** (*behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området*) är tillämpliga i hela eller delar av området och överensstämmande med följande motivering:

- **MB 7 kap 18§ Punkt 1.** Området är redan ianspråktaget för bebyggelse i form av bostadstomter med hus, garage/förråd och privata gräsmattor/trädgård som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.
Mark som har tagits i anspråk utgörs ofta av en tomtplats där markägaren har rätt att hävda en privat zon, s.k. hemfridszon, där allemansrätten inte gäller. Men även kring byggnader som saknar en tydlig tomtplats (avgränsning, gräsmatta, staket m.m.) uppstår en privat hemfridszon där allmänheten upplever att det privata området inkräktas. Runt ett bostadshus kan hemfridszonen vara förhållandevis stor, medan den är mindre vid andra typer av byggnader. En hemfridszon måste således inte bestå av anlagda markytor i form av gräsmatta och parkering m.m. utan uppstår exempelvis även i närområdet runt ett bostadshus mitt i en naturmiljö där det inte finns någon tydlig tomtplats.
- **MB 7 kap 18§ Punkt 2.** Området är redan idag väl avskuret från marken närmast strandlinjen genom befintlig bebyggelse eller annan exploatering.
Vissa områden i Hagavik ligger ”bakom” eller omgivna av redan etablerad bebyggelse och tomter. Dessa är på så sätt avskurna från strandkanten av den redan ianspråktaga marken.
- **MB 7 kap 18§ Punkt 5.** Bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet är enligt Plan- och bygglagen 2 kap. 3§ utpekat som ett allmänt intresse som skall främjas vid planläggning. Enligt Boverkets och Naturvårdsverkets framtagna vägledning för strandskyddslagstiftningen kan åtgärder som tillgodoser kommunens behov av tätortsutveckling vara ett s.k. *angeläget allmänt intresse* och därmed utgöra skäl för att upphäva strandskydd.

Det finns en bostadsbrist i staden och stor efterfrågan på bostäder med närhet till både centrumfunktioner och natur. Lämpliga lägen för denna typ av bostadsområden är svåra att finna. Hagavik är utpekad i Växjö kommuns översiktsplan och bostadsförsörjningsprogram. Utbyggnad av Hagavik utgör därmed ett angeläget allmänt intresse som en del i Växjö stadsutveckling, stadens behov av bostadsförsörjning är av stort allmänt intresse. Förtätning innebär även en förbättrad resurshållning genom att marken utnyttjas mer effektivt och ger bättre underlag för investeringar i både kollektivtrafik och g/c-vägar. Stadsutvecklingen innebär även underlag för att kunna bygga ut Va-systemet i Hagavik så att miljö- och resurshållningen förbättras gentemot nuvarande situation med flertalet enskilda avlopp inom området.

FÖRUTSÄTTNINGAR GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

Hagavik nås med biltrafik från Björnvägen och Hagaviksvägen. Inom planområdet består gatunätet idag av i huvudsak ca 3 meter breda grusade återvändsgator i nord-sydlig riktning. Dessa ägs av flera olika fastighetsägare men underhålls av en vägförening.

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 Lenhovdsvägen 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.

Cykeltrafik

Planområdet nås med cykel antingen via det f.d. smalspåret som är ombyggt till g/c-väg eller via g/c-vägen som löper längs med Björnvägen.

FÖRESLAGEN UTFORMNING AV GATOR OCH TRAFIK

Biltrafik

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/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 ned 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 Växjö kommuns kommunledningsförvaltning via konsult tagit fram en gatukostnadsutredning som redovisar vilka kostnader för gator som uppstår i.o.m. planens genomförande samt hur dessa kostnader ska fördelas.

För mer information om kostnader, fördelningsgrunder mm, hänvisas till framarbetad gatukostnadsutredning (Dnr 2017-00576).

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.

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. 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.

Planområdets norra delar

I norr finns största delen av områdets befintliga bostadstomter. Här är gatuutrymmet i vissa delar begränsat av befintliga bostadsfastigheters tomtgränser, murar m.m. Norr om smalspåret är utgångspunkten att gatornas bredd ska vara 6-7 meter. Vissa sträckor anläggs gångbana på ena sidan. Allra längst ut mot Wrangels udde i norr planeras vägbredden begränsas till ca 5 meter. Ett par vändplatser behöver skapas/förbättras för att möjliggöra att renhållning, driftfordon och andra större fordon 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 föreslås en gatubredd på 7-10 m. Där gatusektionen sätts till 7 m bredd anläggs en gångbana på ena sidan om körbanan. Gatusektioner som är 10 meter breda avses inrymma gångbanor på båda sidor om körbanan.

Hagaviksvägen

Hagaviksvägen ses över och breddas till en sektion på 9 meter 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 försäljas 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" får allmänna kommunala parkeringsplatser anordnas där så är möjligt ur utrymmessynpunkt, om ej annat föreskrivs i form av lokala trafikföreskrifter eller motsvarande.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Gatunätet har anpassats för att tillgodose bl.a. räddningsfordons framkomlighet. I samband med bygglov ska räddningstjänstens tillgänglighet beaktas vidare.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten, avlopp

Planområdet, med undantag för ett par fastigheter i östra delen, är idag ej 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 mark, så som gator och natur. Detta stomnät av ledningar kommer att placeras så att varje fastighet i området kan ansluta sig invid respektive fastighetsgräns.

Endast de kvarter som planläggs för flerbostadshus respektive radhus avses anslutas till kommunalt ledningsnät för dagvatten (regn och smältvatten). Övriga fastigheter, t.ex. villatomter, planeras ej anslutas till dagvattennätet. Se även avsnittet *dagvatten*.

Pumpstation

Inom planområdet planeras, enligt framtagna VA-utredning, fem pumpstationer anläggas. Inom allmän platsmark är det tillåtet att uppföra pumpstation.

Nya hus golvnivå skall ligga på +165,0 eller högre. Denna bestämmelse är till för att klara både ev. översvämning från Helgasjön och s.k. nödavlopp från pumpstation.

Nya hus i planområdet tillåts ej ha källare. I området finns några befintliga hus som har källare. Dessa källare får vara kvar. Men för att klara av tekniska försörjningen till dessa hus med källare kan det krävas pumpning inom tomten. Dessa fastigheter måste då ha egen pumpstation som pumpar spillvatten från egna fastigheten till ledningarna i gatan. Upprättande och skötsel av sådan pumpstation och ledningar på egen tomt ansvarar fastighetsägaren själv för.

Dagvatten

Dagvatten som uppkommer inom Hagavik leds idag direkt ut i Helgasjön. Dagvatten från omgivande bostads- och industriområden rinner via 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.

Avsikten är att endast de bostadsfastigheter som tillåts ha en tätare bebyggelsestruktur ska anslutas till kommunala dagvattenledningar. Det innebär att de kvarter som tillåts

bebyggas med 40 % av fastighetens area (flerbostadshus och radhus) ska anslutas till kommunalt ledningsnät för dagvatten som leder bort dagvattnet från fastigheterna.

Övriga 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).

Dagvattenledningarna 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 gatumittsnivå.

Värme

Möjlighet finns att koppla på området på befintligt fjärrvärmenät. I dagsläget är detta dock inte aktuellt.

El

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/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.

Tele

Möjlighet finns att samförlägga teleledningar med övriga ledningar under mark i samband med att gator byggs om.

Avfall

Avfall som uppstår avses sorteras inom respektive hushåll. Närmaste återvinningsstation finns vid Östra Lugnet, ca 1 km väster om planområdet.

GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom normalt planförfarande och målet är att den ska antas under första kvartalet 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

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.

Avtal

Exploateringsavtal ska upprättas mellan kommunen och ett par fastighetsägare med stora markinnehav. Avtalen kommer att i första hand beröra markbyten och markförvärv. Exploateringsavtalen ska vara tecknade innan detaljplanen antas.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

För att fastighetsindelningen ska stämma överens med detaljplanens utformning krävs fastighetsbildning. 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. Detta innebär att en fastighet som nybildas minst måste ha en area om 1200 kvm.

Allmän plats

Idag ägs gator och naturmark i området privat och i form av gemensamhetsanläggningar. Växjö kommun ska vara huvudman för allmän platsmark 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. När kommunen löser in mark får markägaren en ersättning enligt expropriationslagens (Exl) bestämmelser. Grundtanken med Exl:s ersättningsregler är att fastighetsägaren ekonomiska situation inte ska påverkas av expropriationen (inlösen). Marken som planläggs som allmän platsmark ska genom en lantmäteriförrättning överföras till kommunens gatufastighet. Växjö kommun ansöker om sådan förrättning.

GA:26, GA:12 och servitut som kan upphöras

Eftersom vägarna inom detaljplaneområdet planläggs som allmän platsmark ska kommunen ansvara för skötseln och underhåll. Vägarna blir allmänna.

Det innebär att de servitut som ger rätt att köra på viss väg kan upphävas då vägarna nu blir allmänna. Servitut kan upphävas i en lantmäteriförrättning.

Det innebär även att Växjö ga:26 helt ska avvecklas då kommunen ska ta över skötseln av vägen.

Av samma anledning ska delar av Växjö ga:12 avvecklas. Detta sker genom att kommunen ansöker om anläggningsförrättning. Växjö kommun står för kostnader i samband med lantmäteriförrättningar.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunens utgifter och intäkter

Kommunen kommer att ha investeringskostnader i form av markköp av allmänna ytor samt framtida drift och skötsel av dessa ytor. Kommunen kommer även att betala gatukostnadsersättning enligt framräknad fördelningsgrund.

Kommunen kommer att få intäkter i form av markförsäljning, VA-anslutningsavgifter, bygglov m.m.

Gatukostnadsersättning

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 Växjö kommuns kommunledningsförvaltning, 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 (diariernr 2017-00576) framtagen på uppdrag av Kommunledningsförvaltningen, Växjö kommun.

TEKNISKA FRÅGOR

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

Vatten, spillvatten, dagvatten

Hela området ansluts till kommunalt ledningsnät för dricksvatten och avloppsvatten. 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.

Pumpstation

Stora delar av området kan försörjas med självfall. 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.

Nya hus i planområdet tillåts ej ha källare. I området finns några befintliga hus som har källare. Dessa källare får vara kvar. Men för att klara av tekniska försörjningen till dessa hus med källare kan det krävas pumpning inom tomten. Dessa fastigheter måste då ha egen pumpstation som pumpar spillvatten från egna fastigheten till ledningarna i gatan. Upprättande och skötsel av sådan pumpstation och ledningar på egen tomt ansvarar fastighetsägaren själv för.

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.

Mark

Grundläggning

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

I områdets sydvästra del är marken jordartskarterad 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. Eventuella överblivna massor kan placeras i naturområdet för lek i planområdets södra del. Där avses kullar och höjdryggar skapas. Dessa kan fungera som lekfulla naturelement samtidigt som de har bullerreducerande effekt.

KONSEKVENSER OCH BEHOVSBEDÖMNING

MILJÖKVALITETSNORMER (MKN) FÖR LUFT OCH VATTEN

Luft

”Frisk luft” är ett av riksdagens uppsatta miljö kvalitetsmål. Miljö kvalitetsmålen uttrycker den kvalitet för Sveriges miljö som riksdagen anser miljömässigt hållbar på lång sikt. Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.

Miljö kvalitetsnormer är ett av många styrmedel för att nå miljömålet. Både miljö kvalitetsmålen och miljö kvalitetsnormerna innehåller uppsatta halter för olika luftföroreningar som ska underskridas.

Planförslaget innebär att ett nytt bostadsområde skapas på mark som idag till stora delar består av skog. Utformningen av området kommer att karaktäriseras av dels villor/radhus och dels flerbostadshus. Befintliga verksamheter söder om planområdet bedöms inte utgöra risk för ohälsosamma luftföroreningar inom planområdet. Gatustrukturen i området kommer till stora delar karaktäriseras av bostadsgator med relativt luftigt gaturum. Luftföroreningar från trafik bedöms därmed ej riskera att överskrida uppsatta miljö kvalitetsnormer. Sammanhängande naturytor skapas/bevaras inom planområdet. Därmed bedöms luften i området ej riskera att överskrida uppsatta miljömål.

Vatten

Det finns framtagna miljö kvalitetsnormer för vatten som ställer krav på vattenstatusen i ytvatten respektive grundvatten. För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer 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 reningstyp och utformning är ej fastlagt. Detta utreds parallellt med planarbetet.

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

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.

Förutsättningar

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 Schenker's lastbilscentral och Maskin & Mekan AB vars verksamheter kan generera buller. Schenkers verksamhet består i första hand av lastning och lossning av gods från lastbilar. Maskin & Mekan AB's verksamhet består dels av ett grustag och dels ett uppställningsområde för släp och olika fraktioner av grus mm. Öster om uppställningsområdet finns Maskin & Mekan AB's huvudbyggnad och uppställningsplats för fordonsparken.

Maskin & Mekan är i första hand verksamma dagtid. Men Schenkers 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. Nedan redovisas en sammanfattning av bullerutredningens slutsatser.

Utdrag ur bullerrapporten biläggs planhandlingen. Bullerrapporten i sin helhet finns under planprocessen tillgänglig digitalt på kommunens hemsida.

Vägledning om buller

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.

Bullerberäkning verksamheter

Bullermätningar och beräkningar har gjorts för att kartlägga bullerspridning från befintlig verksamhet och eventuell bullerpåverkan på framtida bebyggelse i Hagavik. Beräkningar av ekvivalenta ljudtrycksnivåer från verksamheten är gjorda på ett värsta driftsfall med två dieseldrivna kylaggregat i drift och kan därför betraktas vara på säkra sidan.

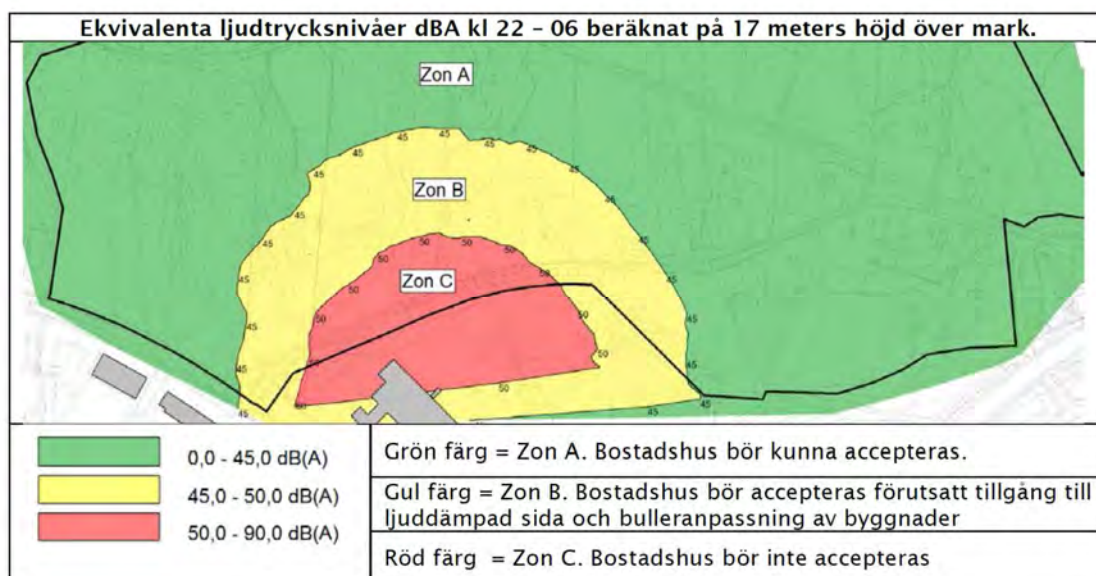
Utredningen visar att det är möjligt att bygga bostäder med acceptabla bullervärden i hela planområdet, sånär som på en mindre yta i söder allra närmast Schenkers godsterminal. Den yta som enligt bullerrapporten ej bör bebyggas med bostäder planläggs i detaljplanen som grönyta för lek och rekreation. Inom grönytan 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.

I följande fall skall därmed 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.

Bullerberäkning trafik

Även trafikbullret har beräknats i ovanstående rapport. Resultatet av trafikbullerberäkningarna visar på acceptabla bullernivåer vid både befintliga och planerade bostäder.

Genomförd bullerberäkning gjordes 2016 utifrån då gällande bullerförordning avseende trafikbuller vid bostadsbyggnader. Den 1 juli 2017 trädde en ny bullerförordning i kraft. Den nya förordningen innebar en höjning av tidigare riktvärden för buller från spårtrafik och vägar. För bostäder upp till 35 kvm gäller numera riktvärdet 65 dBA vid bostadsfasad, i stället för det tidigare värdet 60 dBA. För bostäder större än 35 kvm gäller riktvärdet 60 dBA vid bostadsfasad, istället för det tidigare värdet 55 dBA.

I de fall en uteplats anordnas, så ska bullernivåerna vid uteplatsen ej överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maxnivå (kl 06-22).

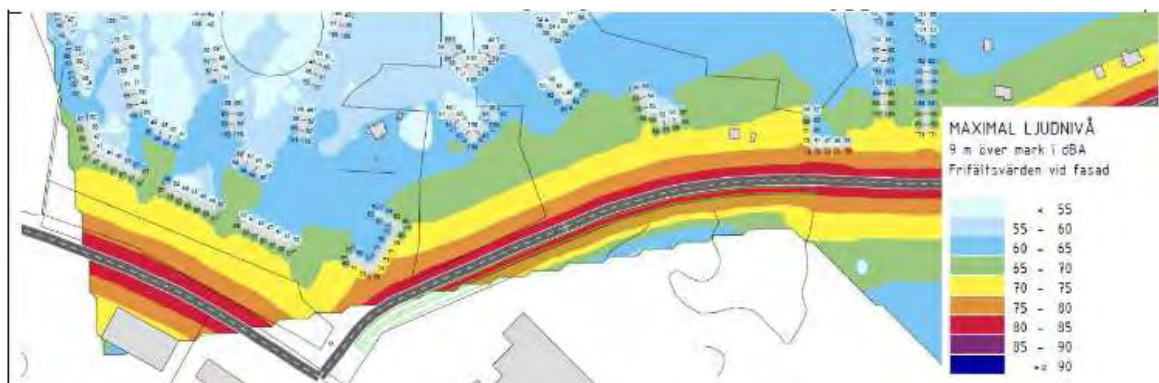
Framtagen bullerberäkning visar att ljudnivån vid fasad på bostadshusen allra närmast Björnvägen uppgår till som högst 56 dBA ekvivalent nivå. I större delen av planområdet är de dygnsekvivalenta värdena lägre än 50 dBA.

Bullerberäkningen visar även att byggnaderna närmast Björnvägen och Hagaviksvägen kan klara kravet på maxnivåer lägre än 70 dBA på uteplats, om uteplatser placeras vid fasader mot norr. I övriga delar av planområdet uppfylls kravet på maxnivåer åt alla väderstreck.

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



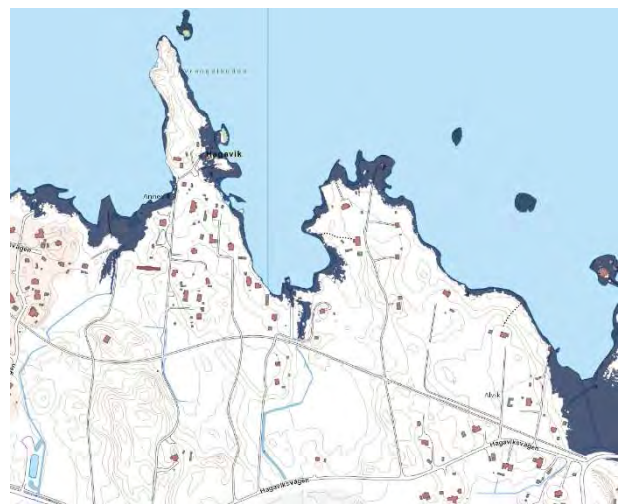
Utdrag ur bullerutredning Hagavik avseende trafikbullers spridning. Gul färg symboliserar 55-60 dBA dygnsekvivalenta nivåer.



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

ÖVERSVÄMNINGSRISK, HÖGA VATTENSTÅND

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 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 meter 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. Översvämningsrisken 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 översvämnings-skador på husbyggnader.



Marknivåer lägre än +163,8 meter (höjdnivåer som beräknats riskera översvämmas enligt översiktsplanen)

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. Denna bestämmelse är till för att klara både ev. översvämning och s.k. nödavlopp från pumpstation.

MILJÖMÅL

Nationella miljömål

Riksdagen har antagit mål för att uppnå en miljömässigt hållbar utveckling.

Miljömål som i första hand bedöms beröras av den aktuella detaljplanen är ”God bebyggd miljö”, ”Levande sjöar och vattendrag”, ”Ingen övergödning”, ”Grundvatten av god kvalitet”, ”Myllrande våtmarker” samt ”Ett rikt växt- och djurliv”.

Genom att bygga den sammanhållna staden och utnyttja befintliga resurser och befintlig infrastruktur skapas en närhet till viktiga funktioner vilket minskar transportbehovet. Planen möjliggör ett naturnära boende som kan utgöra en god och hälsosam livsmiljö. I planen planläggs för naturområden som avses utgöra goda livsmiljöer för organismer och samtidigt ha en funktion för dagvattenhantering. 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. I detaljplanen skapas även möjlighet till nya dagvattenanläggningar för att kunna ta hand om höga dagvattenflöden, rening osv. Därmed bedöms påverkan på sjöar, grundvatten och vattendrag att minska.

Växjö kommuns miljömål

Miljöprogrammet för Växjö kommun är ett styrande dokument med miljömål där Växjö kommun vill gå längre än vad lagstiftningen på nationell nivå kräver. I miljöprogrammet anges tre profilområden; leva livet, vår natur och fossilbränslefritt Växjö. Genomförandet av planen bedöms inte försvåra arbetet att uppnå dessa miljömål.

Leva livet

Målet ”Leva livet” berör konsumtion, avfall och kemikalier. Avsikten är att matavfall samlas in i planområdet för att tillverka biogas, vilket leder till minskad miljöpåverkan. Närmaste återvinningsstation ligger ca 1 km väster om området. Närmaste återvinningscentral är Norremarks återvinningscentral, ca 1,5 km söder om planområdet.

Vår natur

Naturinventeringar har gjorts i området. Naturmark tas i anspråk, men områden med högre naturvärden sparas och gröna stråk planeras in på ett par ställen i området. 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.

Fossilbränslefritt Växjö

Detta mål berör klimat, energi och transporter. Detaljplanen innebär att nya bostäder skapas i relativ närhet till staden. Denna typ av förtätning innebär att avstånden till olika funktioner inom staden är relativt korta. Gång- och cykelnätet avses byggas ut inom området och ansluta till omgivande vägar. Stora delar av staden kan därmed nås relativt enkelt med cykel. Underlag för kollektivtrafiknätet förbättras ytterligare i och med planerat bostadsområde.

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. Planbestämmelserna uppmuntrar till blandade upplåtelseformer, både småhus och flerbostadshus, i varierande storlek. 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 innebär även en tryggare och säkrare trafikmiljö för oskyddade trafikanter.

BEHOVSBEDÖMNING

Under framtagandet av planprogrammet för Hagaviksområdet har det gjorts en behovsbedömning. Behovsbedömningen 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. Detaljplanens utformning har bl.a. anpassats och tagit hänsyn till beräknade bullerutbredningskurvor och inventerade naturvärden. Vidare innebär detaljplanen en förbättrad hantering och rening av vatten och avlopp vilket medför en minskad belastning på mark och sjö i enlighet med uppsatta miljömål och miljö kvalitetsnormer. Se handlingen "Behovsbedömning".

KONSEKVENSER PÅ FASTIGHETSNIVÅ

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Växjö 6:50	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Ombildning av Växjö ga:12	
Växjö 7:8	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till	

		<p>kommunens gatufastighet.</p> <p>Ombildning av Växjö ga:12</p>	
Växjö 7:10	<p>Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12</p>	<p>Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet.</p> <p>Ombildning av Växjö ga:12</p>	
Växjö 7:23, se förändringskarta 5	<p>Gatukostnad</p> <p>Ersättning för mark som planläggs som allmän plats</p> <p>Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12</p>	<p>Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet</p> <p>Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter. Servitut 07-VÄJ-203.1-3 (rätt till väg) kan upphöra då väg fram till fastigheten blir allmän.</p> <p>Ombildning av Växjö ga:12.</p>	
Växjö 7:24, se förändringskarta 5	<p>Gatukostnad</p> <p>Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12</p> <p>Ersättning för mark som planläggs som allmän plats.</p> <p>Möjliggör markförsäljning</p>	<p>Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet</p> <p>Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter</p> <p>Servitut 07-VÄJ-203 .1-3 (rätt till väg) kan upphöra då väg fram till fastigheten blir allmän</p>	

		Ombildning av Växjö ga:12	
Växjö 7:25	<p>Gatukostnad</p> <p>Möjliggör markförsäljning</p> <p>Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12</p>	<p>Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet</p> <p>Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter</p> <p>Ombildning av Växjö ga:12</p>	
Växjö 7:26, se förändringskarta 5	<p>Gatukostnad</p> <p>Ersättning för mark som planläggs som allmän plats.</p> <p>Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12</p>	<p>Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet.</p> <p>Ombildning av Växjö ga:12</p>	
Växjö 7:27, se förändringskarta 4 och 5	<p>Gatukostnad</p> <p>Ersättning för mark som planläggs som allmän plats.</p> <p>Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12</p>	<p>Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet.</p> <p>Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter.</p> <p>Mark som planläggs som "E-område" för tekniska anläggningar kan överföras till kommunens gatufastighet.</p> <p>Servituten (väg) 07-VÄJ-572 0780K-9246.1 0780K-07/108 0780K-04/66.1</p>	

		<p>07-VÄJ-573 0780K-9303.1 0780K-9280.1 0780K-9289.2 0780K-9302.1 Kan upphöra då vägen bli allmän</p> <p>Ombildning av Växjö ga:12</p>	
Växjö 7:28	<p>Gatukostnad</p> <p>Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12</p>	<p>Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter</p> <p>Servitut bildat i akt 07-VÄJ-573 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän</p> <p>Ombildning av Växjö ga:12</p>	
Växjö 7:29, se förändringskarta 5	<p>Gatukostnad</p> <p>Ersättning för mark som planläggs som allmän plats</p> <p>Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12</p>	<p>Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet</p> <p>Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter</p> <p>Servitut bildat i akt 07-VÄJ-572 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän</p> <p>Ombildning av Växjö ga:12</p>	
Växjö 7:31, se förändringskarta 5	<p>Gatukostnad</p> <p>Ersättning för mark som planläggs som allmän plats</p> <p>Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12</p>	<p>Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet</p> <p>Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter</p>	

		Ombildning av Växjö ga:12	
Växjö 7:32, se förändringskarta 5	Gatukostnad Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Ombildning av Växjö ga:12	
Växjö 7:33, se förändringskarta 5	Gatukostnad Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Ombildning av Växjö ga:12	
Växjö 7:34, se förändringskarta 5	Gatukostnad Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Ombildning av Växjö ga:12	
Växjö 7:35, se förändringskarta 4	Gatukostnad Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet	

		<p>Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter</p> <p>Servitut bildat 07-VÄJ-203 .1-3 (rätt till väg) kan upphöra då väg fram till fastighet blir allmän</p> <p>Ombildning av Växjö ga:12</p>	
Växjö 7:36, se förändringskarta 4	<p>Gatukostnad</p> <p>Ersättning för mark som planläggs som allmän plats</p> <p>Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12</p>	<p>Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet</p> <p>Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter</p> <p>Ombildning av Växjö ga:12</p>	
Växjö 7:38, se förändringskarta 3	<p>Gatukostnad</p> <p>Ersättning för mark som planläggs som allmän plats.</p> <p>Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12</p>	<p>Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet</p> <p>Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter</p> <p>Servituten (väg) 0780K-3166.1 0780K-2620.1 Kan upphöra då vägen blir allmän</p> <p>Ombildning av Växjö ga:12</p>	
Växjö 7:39	<p>Gatukostnad</p> <p>Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12</p>	<p>Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till</p>	

		<p>kommunens gatufastighet</p> <p>Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter</p> <p>Servitut 0780K-2620.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän</p> <p>Ombildning av Växjö ga:12</p>	
Växjö 7:40, se förändringskarta 3	Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Ombildning av Växjö ga:12	
Växjö 7:41	<p>Gatukostnad</p> <p>Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12</p>	<p>Servitut 0780K-3033.1 (rätt till väg) kan ombildas då delar av vägen blir allmän.</p> <p>Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter</p> <p>Ombildning av Växjö ga:12</p>	
Växjö 7:42, se förändringskarta 3	<p>Gatukostnad</p> <p>Ersättning för mark som planläggs som allmän plats</p> <p>Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12</p>	<p>Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet</p> <p>Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter</p> <p>Servitut 0780K-262.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän</p> <p>Ombildning av Växjö ga:12</p>	
Växjö 7:43, se förändringskarta 3	Gatukostnad	Marken som planläggs som allmän plats ska genom	

	<p>Ersättning för mark som planläggs som allmän plats</p> <p>Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12</p>	<p>fastighetsreglering överförs till kommunens gatufastighet</p> <p>Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter</p> <p>Servitut 0780K-3166.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän.</p> <p>Ombildning av Växjö ga:12</p>	
Växjö 7:44	<p>Gatukostnad</p> <p>Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12</p>	<p>Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överförs till kommunens gatufastighet</p> <p>Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter</p> <p>Servitut 0780K-2734.1 07-IM1-23/43.1 0780K-2732.1 0780K-3202.1 0780K-2733.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän</p> <p>Ombildning av Växjö ga:12</p>	
Växjö 7:45	<p>Gatukostnad</p> <p>Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12</p>	<p>Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter.</p> <p>Servitut 0780K-2732.1 och 07-IM1-23/43.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän</p> <p>Ombildning av Växjö ga:12</p>	

Växjö 7:46	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter. Servitut 0780K-2733.1 och 07-IM1-23/43.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Ombildning av Växjö ga:12	
Växjö 7:47	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Servitut 0780K-3202.1 och 07-IM1-23/43.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Ombildning av Växjö ga:12	
Växjö 7:48	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Servitut 0780K-2734.1 och 07-IM1-23/43.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Ombildning av Växjö ga:12	
Växjö 7:49	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Servitut 07-IM1-23/43.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Ombildning av Växjö ga:12	
Växjö 7:50	Gatukostnad	Servitut 07-IM1-23/43.1	

	Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	(rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Ombildning av Växjö ga:12	
Växjö 7:52	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Servitut 0780K-98/21.1 (rätt till väg) kan upphöra då väg fram till fastigheten blir allmän Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Ombildning av Växjö ga:12	Möjlighet till ny angröringspunkt mot gata.
Växjö 7:53	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Ombildning av Växjö ga:12 Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter	
Växjö 7:55, se förändringskarta 2	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Servitut 0780K-98/21.1 (rätt till väg) kan upphöra då väg fram till fastigheten blir allmän Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Möjlighet till att mark från s:14 överförs genom fastighetsreglering till 7:55 Ombildning av Växjö ga:12	
Växjö 7:56	Gatukostnad	Ombildning av Växjö ga:12	

	Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter	
Växjö 7:57	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Ombildning av Växjö ga:12 Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter	
Växjö 7:59, se förändringskarta 1	Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Ombildning av Växjö ga:12. Medför att Växjö 7:61 behöver ett servitut på befintlig infartsväg från dess fastighetsgräns fram till allmän väg över Växjö 7:59.	
Växjö 7:60, se förändringskarta 1	Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Ombildning av Växjö ga:12	
Växjö 7:61	Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Ombildning av Växjö ga:12. Medför att Växjö 7:61 behöver ett servitut på befintlig infartsväg från dess fastighetsgräns fram till allmän väg över Växjö 7:59.	

<p>Växjö 7:62, se förändringskarta 1</p>	<p>Ersättning för mark som planläggs som allmän plats</p> <p>Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12</p>	<p>Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet</p> <p>Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter</p> <p>Möjlighet till att mark som planläggs som kvartersmark söder om Hagaviksvägen kan överföras genom fastighetsreglering till Växjö 7:62 från Växjö 7:65</p> <p>Ombildning av Växjö ga:12</p>	
<p>Växjö 7:65, se förändringskarta 1</p>	<p>Ersättning för mark som planläggs som allmän plats</p> <p>Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12</p>	<p>Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet</p> <p>Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter</p> <p>Möjlighet till att mark som planläggs som kvartersmark söder om Hagaviksvägen kan överföras genom fastighetsreglering till Växjö 7:62 och 7:96 från Växjö 7:65</p> <p>Ombildning av Växjö ga:12</p>	
<p>Växjö 7:66, se förändringskarta 1</p>	<p>Ersättning för mark som planläggs som allmän plats</p>	<p>Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering</p>	

	Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	<p>överförs till kommunens gatufastighet</p> <p>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</p> <p>Ombildning av Växjö ga:12</p>	
Växjö 7:113 se förändringskarta 1	Ersättning för mark som planläggs som allmän plats	<p>Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet</p> <p>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</p>	
Växjö 7:117 se förändringskarta 2		Möjliggör att mark som planläggs som kvartersmark Bostad söder om smalspåret genom fastighetsreglering kan överföras till Växjö 7:117 från Växjö 14:1	
Växjö 7:94	Gatukostnad	Servitut 0780K-9246.1 (rätt till väg) kan ombildas då delar av vägen blir allmän	
Växjö 7:95, se förändringskarta 5	Gatukostnad Ersättning för mark som planläggs som allmän plats	Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet	

	Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Servitut 0780K-9246.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Ombildning av Växjö ga:12	
Växjö 7:96, se förändringskarta 1	Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Marken 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 från 7:96. Möjlighet till att mark som planläggs som kvartersmark söder om Hagaviksvägen kan överföras genom fastighetsreglering till Växjö 7:96 från Växjö 7:65. Ombildning av Växjö ga:12	
Växjö 7:97, se förändringskarta 5	Gatukostnad Ersättning för mark som planläggs som allmän plats	Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet Servitut 0780K-9280.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän	
Växjö 7:98	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 och ga:26	Servitut 0780K-9289.2 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän	

		Ombildning av Växjö ga:12 och avregistrering av ga:26	
Växjö 7:99	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 och ga:26	Servitut 0780K-9289.2 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Ombildning av Växjö ga:12 och avregistrering av ga:26	
Växjö 7:100	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12 och ga:26	Servitut 0780K-9289.2 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Ombildning av Växjö ga:12 och avregistrering av ga:26	
Växjö 7:101	Gatukostnad	Servitut 0780K-9302.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän	
Växjö 7:102, se förändringskarta 5	Gatukostnad 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 Servitut 0780K-9303.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän	
Växjö 7:105	Gatukostnad Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Servitut 0780K-04/66.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Ombildning av Växjö ga:12	

Växjö 7:106	Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Ombildning av Växjö ga:12. Medför att Växjö 7:106 befintliga vägservitut 0780K-04/88.1 ombildas så det gäller fram till allmän väg över Växjö 7:59.	
Växjö 7:107	Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Ombildning av Växjö ga:12	
Växjö 7:108	Gatukostnad	Servitut 0780K-07/108.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän	
Växjö 7:109, se förändringskarta 1	Ersättning för mark som planläggs som allmän plats	Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet	
Växjö 7:112	Gatukostnad		
Växjö 7:115, se förändringskarta 2	Gatukostnad Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Marken 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 Ombildning av Växjö ga:12	
Växjö 7:116, se förändringskarta 2	Gatukostnad Ersättning för mark som planläggs som allmän plats	Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet.	

	Kommer inte längre bekosta driftkostnader för ga:12	Möjliggör delning av fastigheten till fler fastigheter Servitut 0780K-16/7.1 (rätt till väg) kan upphöra då vägen blir allmän Ombildning av Växjö ga:12	
Växjö S:9, se förändringskarta 5	Ersättning för mark som planläggs som allmän plats.	Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet.	
Växjö S:11, se förändringskarta 2	Ersättning för mark som planläggs som allmän plats	Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet	
Växjö S:12, se förändringskarta 1 och 2	Ersättning för mark som planläggs som allmän plats	Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet	
Växjö S:13, se förändringskarta 2	Ersättning för mark som planläggs som allmän plats	Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet	
Växjö S:14, se förändringskarta 1 och 2	Ersättning för mark som planläggs som allmän plats Möjlighet till markförsäljning	Marken som planläggs som allmän plats ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens gatufastighet	

		Möjlighet till att mark som planläggs som kvartersmark kan överföras genom fastighetsreglering till Växjö 7:55	
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 ombildas. Detta för att delar av vägen blir allmän och skötsel går över på kommunen. Resterande väg som ingår i Växjö ga:12 kommer i framtida planer läggas ut som allmänplats och ga:12 kommer på sikt kunna avvecklas helt.	

GENOMFÖRDA UTREDNINGAR OCH UNDERLAG

Utredningar och rapporter som berör planområdet finns att läsa på kommunens hemsida under detaljplanens planprocess. <http://www.vaxjo.se/detaljplaner/hagavik-etapp2>
Materialet finns även tillgängligt på Växjö kommun.

Bl.a. har följande beräkningar och utredningar arbetats fram som underlag till detaljplanen:

- Bullerutredning Hagavik, trafik och verksamheter (Tyréns)
- Arkeologisk utredning, steg 2 (SWECO, Länsstyrelsen)
- VA-utredning (Växjö kommun)
- Kulturhistoriskt planeringsunderlag Hagavik-Dalbostrand (Smålands museum)
- Naturinventering, naturvärden i Hagavik (konsult Tobias Ivarsson, biolog)

STADSBYGGNADSKONTORET

Markus Hulenvik
Planarkitekt

Behovsbedömning - Checklista för detaljplan VÄXJÖ 6:50 m.fl. (Hagavik etapp B), Norremark i Växjö, Växjö kommun

Vid upprättande av en detaljplan ska en bedömning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), en så kallad behovsbedömning. Om så är fallet avgränsar behovsbedömningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande miljöbedömning (MKB). Behovsbedömningens syfte är att främja hållbar utveckling genom att identifiera miljöfrågor som behöver hanteras i den fortsatta detaljplaneprocessen, även i de fall planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen omfattar effekter både inom och utanför detaljplanens planområde och sker utifrån bedömningskriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Dnr: 2015BN0290

Kommentarer:	
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4.	
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a § miljöbalken?	1.1. Nej
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i MKB-förordningen (1998:905) 3 § eller bilaga 3?	1.2. Nej; Inga verksamheter som antas medföra betydande miljöpåverkan planeras inom området

Kommentarer:	
2. Platsen	
2.1. Markanvändning/ nuläget	2.1. Idag består området av dels bostadstomter och dels skog. Skogsmarkerna innefattar både lövträd och barrträd samt både tät skog och hygge.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	2.2. Obebyggd mark tas i anspråk för att tillgodose behovet av fler bostäder i den växande staden, vilket bedöms som ett viktigt samhällsintresse. Förtätningen innebär att marken utnyttjas mer effektivt i ett läge i stadens utkant. Grönmiljö och befintliga träd påverkas och försvinner i samband med byggnationen. Samtidigt sparas vissa värdefulla naturområden. Vatten och andra resurser avses påverkas positivt genom att nuvarande dagvattendike dras om och förbättras med ökad reningsfunktion m.m. Idag har de flesta bostäder i området enskilda avloppsanläggningar. Området ansluts till kommunalt VA-nät vilket minskar belastningen på intilliggande mark och sjö.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer (MKN)	2.3. MKN påverkas ej. Befintliga verksamheter söder om planområdet bedöms inte utgöra risk för ohälsosamma luftföroreningar inom planområdet. Gatustrukturen i området kommer till stora delar karaktäriseras av bostadsgator med relativt luftigt gaturum. Sammanhängande naturytor skapas/bevaras inom planområdet. Därmed bedöms luften i området ej riskera att överskrida uppsatta riktvärden kring luftkvalitet. Idag bedöms Helgasjön ha en måttlig ekologisk status, medan sjöns kemiska status bedöms som god (med undantag för kvicksilverhalten och bromerade difenyletrar).
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	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. Därmed bedöms detaljplanen inte försämra Helgasjöns status och inte försvåra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för vatten.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	2.4. Planen skadar inte kulturarv. Inom planområdet markeras en handfull byggnader som bedömts ha ett visst kulturellt värde. Vid underhåll och åtgärder i övrigt ska särskild hänsyn tas till byggnadernas särart.
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	

	<p>2.5. Naturinventering har gjorts över området med bedömning av olika naturområdets värden. Detaljplanen har tagit hänsyn till naturvärdesbedömningen. Ett par större naturområden har sparats och säkerställts som natur, bl.a. lågstråk med sumpskogsområde.</p> <p>2.6. Riksintressen påverkas ej</p>
--	--

3. Planen Kommentarer

3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	3.1. Planens innefattar i huvudsak bostäder. Men möjlighet ges för mindre områdesanknuten verksamhet och service. Inom ett kvarter tillåts olika typer av boende och tillfällig övernattnig (konferens, vandrarhem m.m.)
3.2. Andra planers miljöpåverkan	3.2. Söder om området tillåts handel, industri och kontor. Detaljplanen har anpassat för att säkerställa goda ljudnivåer vid planerade bostäder.
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	3.3. Planförslaget hindrar inte att nationella eller lokala miljömål kan uppnås.
3.4. Miljöproblem	3.4. Planerad byggnation bedöms inte skapa miljöproblem. Hantering och rening av dagvatten avses förbättras vilket kan leda till förbättrad status för Helgasjön.
3.5. EG:s miljölagstiftning	3.5. Planen bedöms ej strida mot EG:s miljölagstiftning. Planen medför förbättrade förutsättningar att uppnå bättre vattenkvalitet i och med anslutning till kommunalt vatten- och avloppsnät samt ny dagvattenhantering med ökad rening.

4. Påverkan

4.1. Storlek och fysisk omfattning	4.1. Planområdet är ca 643 000 m2. Stora delar omvandlas från skogsmark till bebyggelse. Men viktiga grönstråk sparas och säkerställs som natur.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	4.2. Planerad byggnation ligger i linje med Översiktsplanen från 2012 och är ett av kommunens utpekade stadsutvecklingsprojekt för bostadsförsörjning. Detaljplanen följer intentionerna i framtaget planprogram från 2009.
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	4.3. Buller kan förekomma från trafik och verksamheter söder om planområdet. Bullerberäkningar har gjorts som visar på acceptabla bullernivåer inom området. Detaljplanen har anpassats för att säkerställa goda boendemiljöer. Naturmark ersätts av bostadsbebyggelse. Värdefulla naturområden sparas och viktiga dagvattenstråk säkerställs. Bostadsområdet avses karaktäriseras av en boendemiljö med närhet till natur. Ett bostadsområde som Hagavik med relativt nära till många av stadens funktioner ger möjlighet till fler gång-/cykelresor, vilket främjar hälsan genom ökad rörlighet samt ger upphov till färre/kortare bilresor vilket är bra för hållbara transporter och färre utsläpp från trafiken
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	4.4. Detaljplanen innebär viss påverkan på skog som omvandlas till bebyggelse. Men planen säkerställer också vissa värdefulla naturområden, t.ex. sumpskog. Detaljplanen medför även goda förutsättningar för hållbara transporter i form av cykel m.m. Planen innebär också förbättrad hantering av avlopp och dagvatten vilket innebär en minskad omgivningspåverkan.

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:

5. Kommunens sammanvägda bedömning

5.1. Finns risk för BMP?	5.1. Nej
5.2. Behövs MKB?	5.2. Nej
	Planen anses leda till viss, men ej betydande miljöpåverkan (BMP). Därmed behöver ingen miljökonsekvensbeskrivning (MKB) upprättas. De negativa effekterna på miljön i planområdet är i ringa mån i förhållande till de positiva effekter planen kan medföra.

Handläggare: Markus Hulenvik, Stadsbyggnadskontoret
Datum: 2017-11-13

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast anghen användning och utformning är tillåtna. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

Planområdesgräns	-----
Användningsgräns	-----
Egenskapsgräns	-----

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

VÄG	Väg
GATA	Gata
CYKEL	Cykelväg
GÄNG	Gångväg
NATUR	Natur
P-PLATS	Allmän parkering

Inom område för allmän platsmark VÄG, GATA, CYKEL, GÄNG, NATUR får byggnadsinbågning för teknik försörjning uppföras.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	Bostäder: Mindre, områdesanknutna verksamheter och service för komplettera bostadsändamålet.
E	Tekniska anläggningar
V ₁	Båtuppläggningsplats
O	Tillfällig visstelse, konferenslokal

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

W	Öppet vatten
WV	Vatten, småbåtsområde

EGESKAPER FÖR ALLMÄN PLATSMARK

lek	Leik-aktiviteter för anläggas
illfart	Körbar anslutning till angränsande bostadsfastighet får finnas
dagvatten	Område för dagvattenhantering.

EGESKAPER FÖR KVARTERSMARK

II	Högsta antal våningar
fril	Endast friliggande hus. Garage ska vara fristående.
e, 0%	Största tillåtna sammanlagd byggnadsarea i procent av fastighetens markarea
e ₂	Enskild byggnads byggnadsarea får ej överstiga 200 m ² .

Byggnad får ej uppföras

Endast kompletteringsbyggnader får uppföras

f ₁	Byggnader ska ha tillgång till luddämpad sida avseende industri- och verksamhetsbullen (se planbeskrivning)
f ₂	Nya bostäder ska ha tillgång till luddämpad sida avseende industri- och verksamhetsbullen (se planbeskrivning)
d	Minsta fastighetsstorlek, 1200 m ²
k	Värdefull bebyggelse som kräver särskild hänsyn vid om- och tillbyggnad. (se planbeskrivning)
P ₁	Byggnader får sammanbyggas i fastighetsgräns.
P ₂	Bostadshus ska placeras minst 4 meter från gata och minst 4 meter från fastighetsgräns. Kompletteringsbyggnad/garage ska placeras minst 4 meter från gata och minst 1 meter från fastighetsgräns.
P ₃	Bostadshus ska placeras minst 4 meter från gata och fastighetsgräns. Kompletteringsbyggnad/garage ska placeras minst 4 meter från gata och minst 1 meter från fastighetsgräns.
P ₄	Byggnader ska placeras minst 2 meter från gata.
v ₁	Vind får ej inredas ovan angivet våningsantal.
v ₂	Vind får inredas.
+	Förbud mot körbar förbindelse för motorfordon.
+	Maximalt antal körbara förbindelser för motorfordon.

Garagekompletteringsbyggnader får uppföras med en maximal byggnadshöjd om 3,5 meter.

Lägst nivå över nollplanet för färdigt golv, +165,0 meter. Dock minst 30 cm ovan gatunivå höjdhöjd.

Endast körlösa hus får uppföras.

Fastigheter och kvarter som ej ansluts till kommunala ledningsnätet för dagvatten ska lokalt fördröja och ta omhand dagvattnen som uppstår inom fastigheten, t.ex. genom infiltration genom tomtmarkens grönytor.

Parkeringsbehov ska lösas inom kvartersmark.

Tomtgränsvärnsgräns ska vara tydlig, exempelvis i form av häck, staket eller klippt gräsmatta. Häck ska i förekommande fall placeras minst 0,5 meter från gata.

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Område inom vilket strandskydd upphävs. Eventuella uppföranden av byggnader och anläggningar på mark utanför markerat område i strandnära läge skall prövas med strandskyddsstopp. Se kartbild nedan med illustrerat område för upphävande av strandskydd.

Genomförandetiden går ut 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER

Illustrerad "icke hårdgjord yta" inom gatunätk. Observera att detta endast är illustration på möjlig markposition inom användningen GATA respektive VÄG.

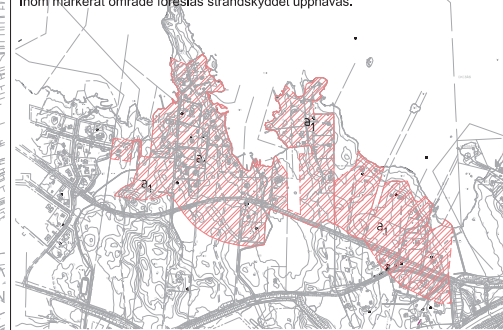
UPPLYSNING

Planbeskrivning och tillhörande bullerutredning redovisar beräknade bullervärden samt villkor för trafikbuller respektive verksamhetsbullen vid bostadsbyggnader.

Kompletterande bullerberäkningar kan krävas också i bygglovsstadiet för att säkerställa godtagbara värden vid bostad.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Inom markerat område föreslås strandskyddet upphävas.



SAMRÅD tom 2018-01-15

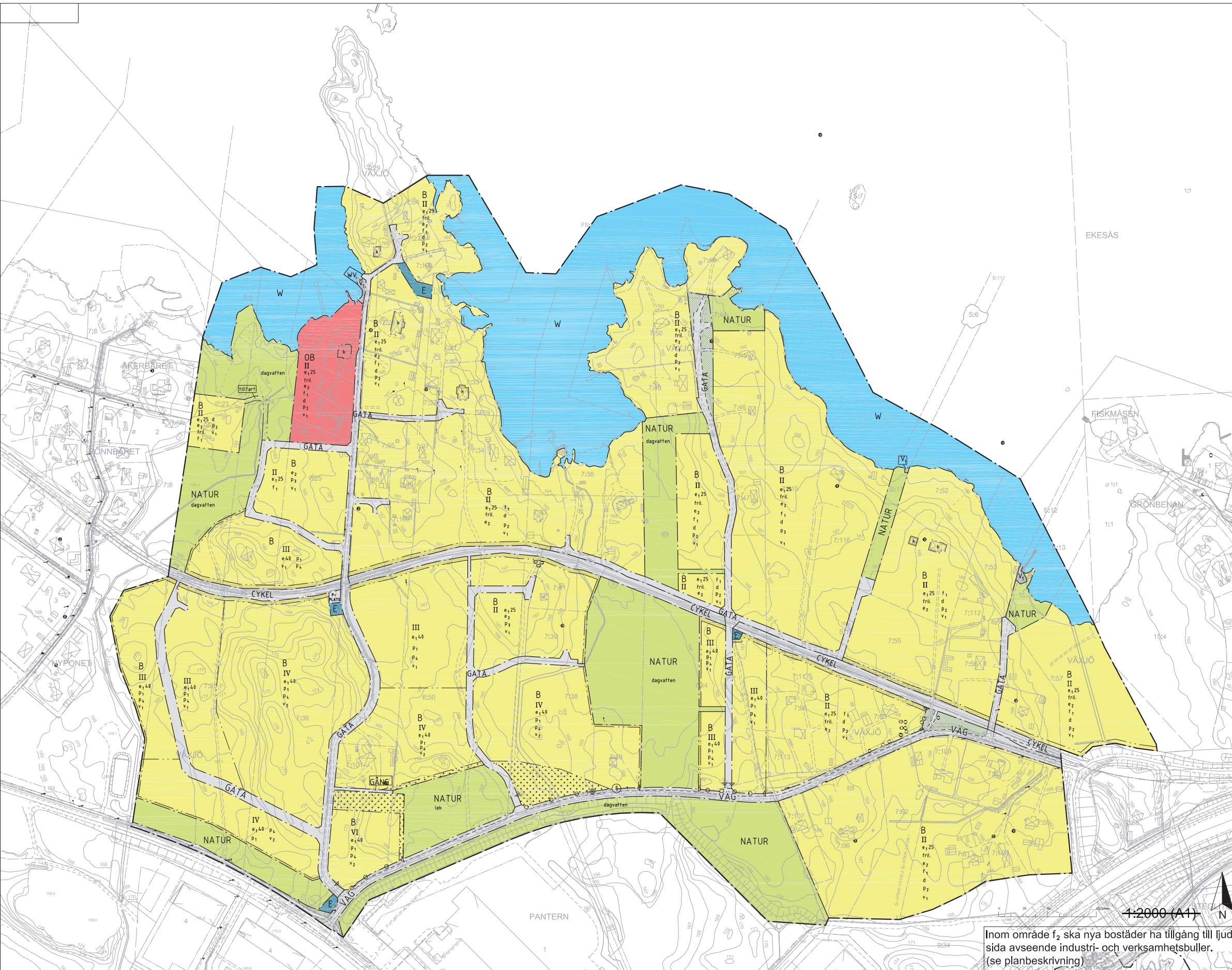
Samrådshandling Dnr. 2015BN0657

Detaljplan för: Växjö 6:50 m.fl.

Norremark Växjö kommun

Stadsbyggnadskontoret 2017-11-13

Markus Hulénvik, Planarkitekt



Beteckningar

-----	Gräns för fastighet, samfällighet och samfällighetsområde samt gräns för kvartersstråk
-----	Traktgräns, alternativt gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
-----	Traktgräns, osäker i sjö (tolkad enl. Jtl 1:5)
-----	Gräns för fiskesamfällighet
-----	Servitutsgräns
-----	Optokabel
-----	Strandlinje

-----	Egenskapsgräns
-----	Bostadshus karaterat efter husllv resp. tak
-----	Uthus karaterat efter husllv resp. tak
-----	Ovlig byggnad karaterat efter husllv resp. tak
-----	Transformatorbyggnad
-----	Häck, stenmur
-----	Staket, stödmur
-----	Högspläningsledning i mark

-----	Väg
-----	Stänt
-----	Nivåkurva
-----	Arvågtd markhöjd
-----	Polygonpunkt
-----	Reglterbeteckning på fastighet
-----	Trakttext
-----	Strandskydd

S:1 gbl:1	Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning
Sv Lv	Servitut resp. ledningsrätt
-----	Servitut (punkt, linje resp. yta)
-----	Ledningsrätt (punkt, linje resp. yta)
-----	Gemensamhetsanläggning (punkt, linje resp. yta)
-----	Fjärrvärmeledning
-----	Spillvattenledning
-----	Vattenledning
-----	Dagvattenledning

RÄTTIGHETER OCH SERVICITUT



Inom område f₂ ska nya bostäder ha tillgång till luddämpad sida avseende industri- och verksamhetsbullen. (se planbeskrivning)

