

Planprogram Hagavik

Växjö Stad



Antaget av kommunstyrelsen
2009-08-11, §216/2009

Växjö 
kommun
Europas grönaste stad

innehåll

1	SYFTE
2	ARBETSPROCESS
2	FÖRUTSÄTTNINGAR
14	PROGRAMFÖRSLAG
20	BEHOVSBEDÖMNING
25	KÄLLOR
26	SAMRÅDSREDOGÖRELSE
31	STÄLLNINGSTAGANDE



Hagavik ligger 5 km norr om Växjö centrum vid Helgasjöns södra strand. I planprogrammet används Hagavik som samlingsnamn för området som sträcker sig från Evedalsvägen till Sandsbrovägen och berör delområdena Dalbostrand, Wrangels udde, Annevik, Knutstorp samt det nuvarande grus- och asfaltupplaget. Hela planområdet är ca 80 ha stort. Smalspåret leder genom området och i söder avgränsas det av Hagaviksvägen och Evedalsåsen norr om Hovs göl. Fritidshus av varierande storlek på lummiga tomter ligger längs de nord-sydliga grusvägarna. Bebyggelsen är koncentrerad till strandzonen, norr om smalspåret. Områdena mellan bebyggelsen täcks av skog.



Hagaviks lokalisering i Växjö.

Hagavik är ett av tidigare många fritidshusområden i stadens direkta närhet. Under de senaste åren har allt fler av dem omvandlats till områden för permanentboende. Med tanke på Hagaviks närhet till staden, sjön och naturen är området en attraktiv boendemiljö och intresset för att omvandla även Hagavik till ett område för permanentboende har ökat. Hagaviks lokalisering inom stadsgränsen gör dessutom att staden byggs sammanhållen så att befintliga strukturer kan utnyttjas. Det sjönära läget bidrar till att Växjö kan utvecklas som en sjöstad. Kommunstyrelsen har beslutat (KS 2007 §181) att pröva möjligheten att omvandla Hagavik till ett område för permanentbostäder. Ett första steg är att utarbeta ett planprogram.

SYFTE

Syftet med planläggningen av Hagavik är att omvandla området från ett fritidshusområde till ett område för permanentbostäder. På så sätt skapas nya bostäder i en attraktiv boendemiljö nära både natur, vattenmiljöer och stadens servicefunktioner och utbyggda strukturer. Syftet är också att förbättra miljö- och resurshushållningen genom att inrymma området i det kommunala verksamhetsområdet för vatten och avlopp.

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

Planprogrammets geografiska avgränsning.





Foto från vandringen den 16 sep 2007.



Utsnitt från ett av förslagen från det parallella uppdraget.

ARBETSPROCESS

I arbetet med att ta fram planprogrammet har fastighetsägarna i området engagerats. Detta för att ta del av deras lokala kunskap samt för att de aktivt skulle kunna vara med och påverka gestaltningen av det framtida bostadsområdet.

Arbetet startade med att samtliga fastighetsägare inom Hagavik bjöds in till ett öppet möte den 12 mars 2007. Det kom drygt 100 personer. Politiker och tjänstemän från Växjö kommun informerade då om planerna på att utveckla Hagaviksområdet till ett område för permanentbostäder.

Under maj månad gavs fastighetsägarna möjligheten att genom en enkät svara på frågor kring dagens miljöer i Hagavik samt områdets framtid. Svarsfrekvensen var ca 80%.

Den 13 augusti bjöd kommunen in till ytterliggare ett öppet möte och ca 80 personer slöt upp. Även vid detta tillfälle medverkade både politiker och tjänstemän. Fastighetsägarna inom Hagavik fick ta del av planeringsunderlag samt en första diskussionsidé om hur området i framtiden skulle kunna tänkas se ut. Mindre grupper formades inom vilka idén diskuterades. Grupperna redovisade sedan vad de tyckte om idén och föreslog även förändringar. Under mötet presenterades också idén om en mindre referensgrupp som i fortsättningen skulle kallas samman istället för att ha stora öppna möten. Ca 40 personer ville vara med i gruppen.

Söndagen den 16 september träffade politiker och tjänstemän referensgruppen för första gången. Under en gemensam vandring i Hagavik visade och berättade referensgruppens medlemmar om sitt Hagavik. Syftet med vandringen var att öka kunskapen om området.

Den 15 oktober samlades referensgruppen igen för att diskutera den omarbetade idén. Närvarade från kommunen gjorde tjänstemän från planeringskontoret. Mötet inleddes med en allmän information kring hur Växjö stad ska byggas enligt översiktplanen, olika byggprojekt i stan och varför just Hagavik är aktuellt som utvecklingsområde. Information gavs även kring dagens regleringar inom området samt vad en ny detaljplan innebär. Referensgruppen delades sedan in i tre grupper där diskussion fördes kring den nya idén. Grupperna redovisade sina synpunkter och förslag på förändringar.

Den 19 maj 2008 skickades ett förslag till planprogram ut på samråd. Öppet hus hölls på Vilhelmshill 3-4 juni då intresserade gavs möjligheten att diskutera och ställa frågor till tjänstemän från kommunens planeringskontor.

Efter samrådet har referensgruppen bjudits in vid två tillfällen för information och diskussion om yttranden som kommit in, kommunens ställningstaganden, kompletterande utredningar och det fortsatta arbetet.

Under arbetets gång har även två lokala arkitektkontor anlåtats genom ett parallellt uppdrag med syfte att pröva de idéer som arbetats fram samt få nya idéer kring områdets utformning. Dessa har utvärderats och presenterats i samband med samrådet.

Under hela processen har den senaste informationen kring ärendet funnits tillgänglig på kommunens hemsida, www.vaxjo.se/hagavik.

FÖRUTSÄTTNINGAR

1793 års skifteskarta visar att Hagavik historiskt sett tillhörde Hovs bys utägor. Marken användes främst som betesmark och bebyggelse fanns inte. Genom området löpte en väg i ungefär samma sträckning som nuvarande Hagaviksvägen. På skifteskartan från 1850 ser området i stort likadant ut undantaget ett torp i öster. Först i slutet av 1800-talet bebyggs området. Drivkrafterna var närheten till Evedals brunn och smalspåret etablering år 1895.

Under första halvan av 1900-talet kompletterades och förtätades bebyggelsen successivt. Efterfrågan på mindre stugor nära staden ökade i takt med att människor fick mer fritid. Vid denna tid var det populärt att ägna sig åt allehanda utomhusaktiviteter och friluftslivet blev ett viktigt inslag i människors vardag. Bebyggelsen utgjordes till en början av större fritidshus placerade på stora skogsbevuxna tomter. Så småningom kom de större husen att blandas upp med mindre egnahemsliknande fritidshus.

Tidigare ställningstaganden

I mitten av 1990-talet aktualiserades frågan om Hagaviks utveckling med anledning av områdets enskilda vatten- och avloppslösningar (VA). En översiktlig utredning som byggde på att området skulle förbli oförändrat gjordes. Denna visade att en anslutning till kommunalt VA skulle bli allt för kostsamt för de privata fastighetsägarna. Områdesbestämmelser utarbetades vilka skulle åstadkomma så lite förändring som möjligt. För Dalbostrand gällde redan detaljplan med begränsning av användningen till fritidshus. År 2002 aktualiserades VA-frågan igen när miljö- och hälsoskydds nämnden i §§ 4/2002, 5/2002 och 13/2002 föreslog kommunstyrelsen att utvidga kommunens verksamhetsområden till att omfatta även bland annat Hagaviksområdet. Kommunfullmäktige gav §106/2003 kommunstyrelsen i uppdrag att i samband med översiktsplanen utreda frågan.

Översiktliga planer

I gällande *översiktsplan*, KF 2005-10-20, (Växjö kommun 2005) anges att vatten- och avloppsfrågan måste lösas för Dalbostrand och Hagavik-Annevik.

Genom platsen för dagens grus- och asfaltupplag föreslås i *översiktsplanen* en ny vägdragning för att binda samman Björnvägen med Domfällvägen i en ny knutpunkt vid Evedalsvägen. Förbindelsen ska ge en bättre förbindelse i östvästlig riktning samt mot sydost.

I *Grönstrukturprogrammet för Växjö stad*, KS 2006-11-30, föreslås smalspåret utvecklas till ett attraktivt grönstråk som blir utflyktsstigen mellan centrum, Kronobergshalvön och Sandsbro. Smalspåret genom Hagavik är del av stråket "Växjö Runt".

Områdesbestämmelser

Områdesbestämmelser, BN 1996-01-03, finns för delområdena Wrangels udde, Annevik och Knutstorp. Områdesbestämmelserna begränsar användningen till fritidshusbebyggelse utan möjlighet till installation av vattenledning som kräver anordnande av avloppsanläggning. Områdesbestämmelserna begränsar även enskilda fastighetsägares bygggrätt samt möjlighet till avstyckning. Strandskyddet är upphävt inom delar av området men gäller fortfarande närmast stranden.

Detaljplaner

För Dalbostrand finns detaljplan, BN 1961-07-05. Marken är planlagt för bostadsändamål. Detaljplanen reglerar exempelvis byggnads- och tomtstorlek och tillåter ingen inredning som medför anläggande av avloppsanläggning av något slag. Strandskyddet är upphävt.

Markägoförhållanden

I området finns flera fastighetsägare. Kommunens markinnehav framgår av gråmarkerade områden i planen till höger.



Ekonomiska kartan från 1950 visar den då befintliga bebyggelsen i Hagaviksområdet.



Från den gemensamma brunnen får vissa av fastighetsägarna inom Dalbostrand idag sitt vatten.





Kartan visar Hagaviks bebyggelse- och vägstruktur samt värdefull bebyggelse. Den visar även områdets värdefulla kulturmiljöelement utpekade av Smålands Museum.

Kulturmiljö

Inom Hagavik finns inga kända fornlämningar registrerade. Smålands museum (Smålands Museum 2007) har emellertid efter en fältinventering dragit slutsatsen att det finns risk för under mark dolda fornlämningar söder om smalspåret samt ute på Wrangels udde. Detta med tanke på områdets topografi, tänkbarheten för strandanknutna boplatser och funna fornlämningar i närliggande områden.

Områdets kulturhistoriska värden identifieras till tiden kring sekelskiftet och fram till 1900-talets mitt. Värdena är kopplade till den gamla järnvägen, så som banvallen och hållplatser, samt till den tidstypiska bebyggelsemiljön som helhet. Hagavik är ett relativt välbevarat stugområde och att betrakta som en god representant för de fritidshusområden som växte upp i städernas randområden i början av 1900-talet. Enstaka mer magnifika byggnader ger bebyggelsen i området en tydlig sekelskifteskarakter.

Smålands Museum har även pekat ut en större stensamling i områdets södra del som bevarandevärd.

Slutsats: Det kommer vara svårt att bevara fritidshuskaraktern efter en exploatering. För att ändå bevara delar av områdets karakter är det därför av vikt att enstaka mer värdefulla byggnader samt element kopplade till smalspåret bevaras, integreras och lyfts fram. Med tanke på funna fornlämningar i närområdet bör en arkeologisk bedömning göras i samband med detaljplan.

Bebyggelsekarakter

Inom Hagavik finns idag ett 60-tal friliggande hus. Huvuddelen är klassade som fritidshusbebyggelse. Byggnaderna är uppförda mellan 1910 och 1980-talet med en främsta utbyggnadsperiod 1910 till 1960. Här återfinns varierande byggnadstyper som speglar sin tids ideal. Byggnadsarealen ligger mellan 22 – 220 kvm med en övervägande andel kring 60-70 kvm. Merparten av husen har en nått skala, alla husen har fasader i trä och takmaterialet är varierande.

Större fritidshus i Dalbostrandsområdets utkant.



Bebyggelsen är förlagd utmed de nord-sydliga vägarna med en stor variation av placeringen på tomten. Karaktäristiskt är vegetationsklädda tomter vars storlek varierar mellan 1500 kvm upp till 2-3 ha. De stora gröna tomterna gör att området känns luftigt och lummigt. (Smålands Museum 2007)

I områdesbestämmelserna är fyra byggnader markerade med "q" vilket innebär att de anses ha ett särskilt kulturhistoriskt värde och att särskild varsamhet ska iakttas i samband med byggnadsåtgärder.

Hagavik gränsar i söder till Norremarks industriområde och skillnaden i karaktär är mycket stor mellan de båda områdena. Närmast ligger Schenkers omlastningscentral med en stor byggnadskropp omgiven av stora öppna asfaltytor.

Slutsats: De karaktäristiska dragen i form av luftighet och grönska bör bevaras inom området för befintlig bebyggelse. Variation i formspråk bör genomsyra området även efter en exploatering. Variationen i bebyggelsestrukturen är en viktig del av områdets identitet. Mötet med verksamhetsområdet bör utformas så att en mjuk övergång mellan de båda karaktärerna samt stadsmässighet skapas. Visuella skärmar mot verksamhetsområdet bestående av exempelvis vårdade träd- och buskplanteringar kan vara ett sätt.

Kommunikation

Hagaviksområdet matas från Evedalsvägen och Lenhovdsvägen via Björnvägen respektive Hagaviksvägen. Björnvägen har idag ett trafikarbete på 1500 fordon/dygn. Enkla enskilda grusvägar i nordsydlig riktning leder från de större vägarna i tydlig riktning mot vattnet. Grusvägarna ramar in av grönskan från skogskanter och lummiga trädgårdar. Många trädgårdar kantas av häckar som ger karaktär också åt vägrummet. Östvästliga tvärförbindelser saknas med undantag av smalspåret som fungerar som gång- och cykelstråk för såväl kommunikation som rekreation. Smalspåret kantas till stor del av skog eller lummiga tomter och naturupplevelsen är stark. Till Hagavik kan man även ta sig vattenvägen och ett antal privata mindre båtplatser finns längs stranden.

Norra industriområdet försörjs med kollektivtrafik under morgon, lunch och sen eftermiddag. Sommartid passerar kollektivtrafiken med målpunkt Evedal på Domfällevägen och Evedalsvägen. I och med Östra Lugnets utbyggnad kommer Domfällevägen, eventuellt även Evedalsvägen och Evedal, att försörjas också vintertid. Närmaste busshållplats finns i Sandsbro längs Lenhovdsvägen.

Slutsats: Vägarnas nord-sydliga riktning mot vattnet och smalspåret skapar identitet i Hagavik. Smalspåret läge skall bevaras och vägarnas riktning skall bestå i den övergripande vägstrukturen. Björnvägen och Hagaviksvägen bör ges en stadsmässigare gestaltning. Vattnet som angöring bör utnyttjas genom att lägen för fler båtplatser i och i anslutning till området studeras.

För att kollektivtrafiken ska utnyttjas måste stråken till och från hållplatserna ges en god gestaltning vad gäller trygghet och estetik.



Mindre fritidsbus inom Anneviksområdet



Mindre fritidsbus inom Dalbostrandsområdet.



Ett för Hagaviksområdet typiskt vägrum.



Häckar i tomträns ger stark karaktär också åt vägrummet. Ofta är det, som på fotot till vänster, välklippta granhäckar.

Smalspåret ramar in av skog och upplevelsen av natur är stark.



Kartan visar värdefull natur och vackra platser inom Hagavik. Även gällande strandskydd är markerat.

Natur och sjö

I södra Hagavik dominerar den täta granskogen. Skogen öppnas upp först när bebyggelsen nås norr om smalspåret samt i Knutstorp. Här dominerar luftighet och lummighet med lövträd och buskar på de stora tomterna. Topografin är förhållandevis likartad inom hela området undantaget ett utmärkande höjdparti söder om Annevik samt ett par lågstråk. Bäckar och diken rinner genom lågstråken. Längs Helgasjöns strandlinje finns flera visuellt vackra vattenrum och utsiktsplatser.

En inventering av naturvärdena gjordes sommaren 2007 (Ivarsson 2007). Ett antal värdefulla naturområden pekades ut utifrån deras biologiska förutsättningar. Bland annat anses sumpskogarna värdefulla med en rik flora och fauna. Sumpskogarna finns längs lågstråken och al och björk är dominerande trädslag. Även banvallen och Helgasjöns strandlinje har en rik och värdefull flora. Längs Helgasjöns strand finns också ett rikt fågelliv m. bl.a. häckande fiskgjuse. Strax väster om Hagavik finns en värdefull tallmosse och mellan Dalbostrand och Vilhelmshill finns ett alkärr med höga naturvärden.

Helgasjön har enligt länsstyrelsens naturvårdsprogram (Länsstyrelsen i Kronobergs län 1989) stora landskapsmässiga, biologiska och geovetenskapliga värden. Värdena anses kunna bestå om sjön bevaras så opåverkad som möjligt och om omgivningarna sköts hänsynsfullt.

Allmänhetens möjlighet att röra sig längs stranden är mycket begränsad framförallt p.g.a. tomtmark men också p.g.a. tät vegetation och fuktiga marker. Det finns områden utanför tomtplats inom några av de större fastigheterna som kan sägas vara allemansrättsligt tillgängliga. I området är strandskyddet upphävt enligt kartan ovan. Den begränsade upphävningen av strandskyddet inom områdesbestämmelserna har gett en möjlighet att begränsa byggandet i strandzonen. Inom strandskyddsområdet krävs tillstånd för friggebodar och båthus. Syftet med strandskyddsbestämmelserna är att värna naturvärdena och eftersträva mesta möjliga tillgänglighet för friluftslivet. Bestämmelserna har också ett värde för att bevara landskapsbilden.

Slutsats: Lummigheten norr om smalspåret är karaktäristisk och bör återfinnas

Bäckar rinner genom lågstråken, här väster om Annevik. I bakgrunden skymtas Helgasjön.



i framtida planer. Terrängens naturliga variationer bidrar till områdets karaktär och naturvärden och bör vägleda den framtida exploateringen.

Områden med stora naturvärden bör bevaras eller utvecklas på ett sådant sätt att hänsyn tas till värdena. T.ex. kan sumpskogarna, med tanke på de höga naturvärdena och den våta marken, till viss del undantas bebyggelse och istället utvecklas till större grönstråk där vattnet lyfts fram. Områdets bäckar och diken bör bevaras öppna för att skapa variation i boendemiljön. Tillgången och tillgängligheten till naturområden såväl i Hagavik som i områdets närhet är värdefull och skall utvecklas. Tillgängligheten till och längs stranden bör ökas.

Med tanke på Helgasjöns höga värden är det viktigt att det dagvatten som passerar genom Hagavik renas tillräckligt innan det når sjön samt att områdets VA-lösningar förbättras.



Stora delar av stranden är privatiserad eller otillgänglig genom snårig vegetation. Längs vissa delar finns emellertid potential att öka den allmänna tillgängligheten utan att inkräkta på privata tomtavgränsningar.

Friluftsliv och rekreation

Idag är Hagavik ett naturskönt område där både skog och sjö bjuder in till rekreation och friluftsliv. Området har även en direkt närhet till Evedal och Kronobergshalvön som utgör ett stort fritids- och rekreationsområde. På Evedal finns närmaste större kommunala badplats. Även Sandsbros badplats vid Helgasjön ligger nära.

Speciellt vackra platser i Hagavik är lokaliserade till strandzonen. Strandzonen är emellertid till stora delar svårtillgänglig p.g.a. privatisering eller snårig vegetation och fuktiga marker. Även tillgängligheten till Wrangels udde är begränsad från land eftersom tomtmark måste passeras.

Längs stranden finns små privata bad- och båtplatser. En större badplats finns på kommunal mark i Dalbostrand. Dalbostrands fastighetsägare har utvecklat badplatsen och det är även de som disponerar den. Platsen upplevs privat. I Knutstorp har De Handikappades Riksförbund (DHR) ordnat en badplats med ramp för sina medlemmar, även denna på kommunal mark.

Söder om nuvarande grus- och asfaltupplag sträcker sig en del av Evedalsåsen och ytterligare söderut ligger Hovs göl. Strövstigar leder längs åsen. Åsen tillsammans med Hovs göl har potential att utvecklas som rekreationsområde.

Slutsats: En ökad tillgänglighet till strandzonen samt Wrangels udde ska eftersträvas för att öka möjligheten för boende i området att nå sjön. Det är viktigt att även övriga naturområden i anslutning till området utvecklas för rekreation. En utveckling av delar av sumpskogarna, tallmossen, Evedalsåsen och Hovs göl som rekreationsområden bör studeras liksom kopplingar till Fyllerydsskogens och Kronobergshalvöns rekreationsområden.

Längs Helgasjöns strand finns ett flertal visuellt vackra vattenrum.





Geologi och hydrologi

Jordarter

Den dominerande jordarten i området är normalblocklig sandig-moig morän. Undantag är blöta kärrområden med en torvmäktighet på 0.5 – 1 meter. Dessa är lokaliserade till lågstråken genom vilka bäckar rinner. Mellan Dalbostrand och Evedal finns en större mosse med en torvmäktighet på över en meter. På ett par platser finns en rikblocklig morän med förekomst av större block över en meter i diameter och främst vid stranden finns förekomst av berg i dagen. Det geologiska underlaget ger en översiktlig bild av markförhållandena vilken redovisas ovan.

Norr om Dalbostrand invid Helgasjöns strand ligger detta stora flyttblock.



Hydrologi

Högsta uppmätta vattenstånd för Helgasjön är 163,41 meter. Lägsta marknivå närmast sjön varierar mellan 163 och 164 meter över havet. Med tanke på områdets jordartssammansättning finns risk för hög grundvattennivå.

Radon

Kartan ovan visar inom vilka områden som det enligt Växjö kommuns *översiktliga radonkarta* finns risk för höga radonhalter. Inom utpekade områden rekommenderas ett radonsäkert byggande. I samband med detaljplanen kan eventuellt kompletterande mätningar göras i de områden där grus dominerar.

Slutsats: I lågstråken och väster om Dalbostrand råder sämre markförhållanden vilket försvårar och fördyrar en byggnation. På kartan ovan lämnas rekommendationer för hur varje delområde bör hanteras. Ytterligare geologiska studier av detaljerad karaktär bör emellertid göras i samband med detaljplan. Den eventuellt höga radonhalten måste beaktas i kommande planering och bygglov.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Områdets fastigheter har idag enskilda vatten- och avloppslösningar av varierande kvalitet. I de flesta fall är lösningarna otillräckliga.

Dagvatten

Dagvatten som uppkommer inom Hagavik leds direkt ut i Helgasjön. Dagvatten från Norra industriområdet och Östra Lugnet rinner genom Hagaviksområdets lågstråk i syd-nordlig riktning. I väster finns en oljeavskiljande damm. Denna är idag för liten för att ta hand om den mängd dagvatten som kommer ifrån industriområdet i söder och en utvidgning av dagvattenhanteringen behöver göras. Tidigare utredning gjord av tekniska förvaltningen föreslår ytterligare ett utjämningsmagasin söder om Björnvägen. Dagvattnet i stråket mellan Annevik och Knutstorp är idag dåligt renat. En utjämningsdamm finns mellan Schenkers fastighet och Hagaviksvägen. Denna är inte tillräcklig utan bör kompletteras med ytterligare utjämningsmagasin.

Slutsats: Hagavik ska anslutas till det kommunala verksamhetsområdet vad gäller vatten och avlopp.

Lågstråken är lämpliga stråk för dagvattenhantering. Ytterligare fördröjnings- och utjämningsmagasin, utöver de som finns idag, bör anläggas i anslutning till och inom Hagavik.

Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk

Enligt utredning gällande högsta vattennivå för Helgasjön gjord av DHI Water & Environment i januari 2008 beräknas 10 000 års flödet (bhf=beräknat högsta flöde) uppnå nivåer på upp till 163,6 meter över havet. Detta med förutsättning att Räfte kanal förblir oförändrad. Förändras utformningen vid Räfte kanal med en förhöjd vall högre än 163,86 meter kan vattennivåerna i Helgasjön komma att uppgå till 164,1 meter över havet. Marknivån närmast sjön i Hagavik ligger mellan 163-164 meter över havet.

Buller

Närmätning och beräkning av ljudbidraget från Schenker's lastbilscentral, tekniska förvaltningens grus- och asfaltupplag samt bakgrundljudet till Hagavik utfördes under hösten 2007 ÅF-Ingemansson AB. Kompletterande mätningar gjordes hösten 2008 samt mätningar av ljudbidraget från Maskin och Mekan AB. Syftet med utredningen var att se vilken påverkan verksamheterna har på ett framtida bostadsområde i Hagavik. Utredningen som helhet sammanfattas nedan.

SCHENKER. Verksamheten vid Schenker AB's godsterminal består av lastning och lossning av gods och pågår dygnet runt från söndag kl 22 till lördag kl 06. Störst aktivitet inträffar under för- och eftermiddagen samt under tidig kväll då sammanlagt 50 % av lastbilstrafiken sker. Näst störst aktivitet, 20 % av all lastbilstrafik, sker under natten mellan kl 22-06. Det finns idag inga planer på att expandera verksamheten. Rekommenderat riktvärde, vad gäller ekvivalenta ljudnivåer från verksamhet vid fasad under natten, är enligt Naturvårdsverket 40 dBA. Denna ljudnivå uppmättes ca 300 m norr om verksamheten (strax söder om smalspåret) vilket innebär att bostäder inom detta avstånd från befintlig verksamhet skulle innebära störningar om inte några åtgärder görs.

GRUS- OCH ASFALTUPPLAGET. På upplaget bedrivs aktivitet mellan kl 08.00-16.00. Undantag förekommer vid enstaka akuta fall som t.ex. vid vattenläckor på stadens vattenledningsnät samt vid perioder av krossning. På



Befintlig oljeavskiljande dagvattendamm i väster, norr om Björnvägen.

upplaget hämtas och lämnas grus, asfalt, jord sten m.m. som uppkommer vid markarbeten i kommunens regi. Lastbilar, dumptrar och traktorer kör in och ut från området med jämna mellanrum. Antalet transporter varierar beroende på vilka markarbeten som pågår. Krossning av sten förekommer en till två veckor per år. Då överstiger ljudnivån inom delar av Dalbostrand det rekommenderade momentanvärdet på 55 dBA nattetid.

MASKIN och MEKAN hyr den östra delen av det kommunala upplaget där de dagtid bedriver liknande verksamhet som kommunen. Öster om upplaget har företaget ett uppställningsområde för släp, tillhör till arbetsmaskiner, olika fraktioner av grus m.m. Längst österut finns företagets huvudbyggnad och garage där fordonsparken finns uppställd kvälls- och nattetid. Särskilt vintertid avger verksamheten nattetid/tidiga morgnar (kl. 06-07) buller som ger bullernivåer som överstiger naturvårdsverkets rekommenderade riktvärden på 40 dBA. Denna ljudnivå uppmättes ca 300 m norr om verksamheten vilket innebär att bostäder inom detta avstånd från befintlig verksamhet skulle innebära störningar om inte några åtgärder görs.



Den övre bilden visar den beräknade ekvivalenta ljudtrycksnivån 40 dBA för Schenker ABs respektive Maskin och Mekans verksamheter kl 06-07 (nattetid). 40 dBA är naturvårdsverkets rekommenderade riktvärde för ekvivalenta ljudnivåer vid fasad nattetid när det gäller bostäder i förhållande till verksamhetsbuller.

Den nedre bilden visar ljudutbredningskurvan 55 dBA för beräknade högsta momentana ljud för Schenker ABs respektive Maskin och Mekans verksamheter nattetid. 55 dBA är naturvårdsverkets rekommenderade riktvärde för högsta momentana ljud nattetid vid fasad. Ljuden kan tillfälligt uppstå t.ex. när en skopa eller truckgaffel slår i marken.

Ljudtrycksnivån är uppmätt på olika höjder för att illustrera olika bishöjder:
röd = 10 m (3-4 våningar),
blå = 3 m (2 våningar)
grön = 1,5 m (1 våning)

Beräkningarna innebär att utan åtgärder kan i stort sett inte några bostäder byggas i området mellan verksamheterna och smalspåret.





Som en del av bullerutredningen har möjligheten att dämpa bullernivåerna med hjälp av avskärmning prövats. Bilderna till höger illustrerar vad som händer med ljudnivåerna från verksamheterna om en 4 m hög bullerskärm placeras norr om Maskin och Mekan och en 5 m hög bullerskärm placeras norr om Schenker AB.

Den övre bilden visar den beräknade ekvivalenta ljudtrycksnivån 40 dBA för Schenker ABs respektive Maskin och Mekans verksamheter kl 06-07 (nattetid).

Den nedre bilden visar ljudutbredningskurvan 55 dBA för beräknade högsta momentana ljud för Schenker ABs respektive Maskin och Mekans verksamheter nattetid.

Ljudtrycksnivån är uppmätt på olika höjder för att illustrera olika bughöjder:
 röd = 10 m (3-4 våningar),
 blå = 3 m (2 våningar)
 grön = 1,5 m (1 våning)

Beräkningarna visar att avskärmning tillsammans med specifika åtgärder för att minska de momentana ljudnivåerna kan möjliggöra bostadsbebyggelse i upp till 4 våningar i en större del av Södra Hagavik än om inte några åtgärder görs.



BAKGRUNDSLJUDNIVÅ. Bakgrundsljudnivån från fordonstrafik på allmänna vägar (väg 23 m.m.) i omgivningen norr om Schenker AB uppmättes under morgonen på två platser vid kl 06.30 samt vid kl 08.00. Ena punkten var avskärmd av skog mot väg 23 och den andra inte. I punkten omgärdad av skog uppmättes i klart och stilla väder ljudnivån 53 dBA respektive 47 dBA. Vid punkten utan skog uppmättes 55 dBA respektive 49 dBA. Nattetid förväntas ljudnivåerna betydligt lägre varför bakgrundsljudet från vägtrafiken inte förväntas överskrida rekommenderade riktvärden för trafikbuller vilka är högre än buller från verksamhet.

Slutsats: För att inte riskera översvämningsdrabbad bebyggelse bör nivån där en förändring av Råppe kanal tillåts vara vägledande för placering av lägsta tillåtna bebyggelse, dvs 164,1 meter över havet.

Bulldämpande åtgärder måste genomföras för att möjliggöra bostadsbebyggelse i Södra Hagavik. Om Schenker AB och Maskin och Mekan avskärmas med bullerskärmar är det möjligt att bebygga en stor del av Södra Hagavik med bostäder i upp till 4 våningar. Skogen har liten påverkan på den faktiska ljudnivån men är värdefull som visuellt skydd och påverkar mentalt upplevelsen

av buller. Därför bör skog eller skärmar av vegetation delvis avskärma bebyggelsen mot verksamheterna. Skogen bör också bevaras mot väg 23 då denna visar sig alstra relativt höga ljudnivåer.

Funktioner, verksamheter och service

Annevik

I området ligger Annevik, en tidigare kursgård och semesterhem för den socialdemokratiska kvinnorörelsen. Verksamheten bedrevs fram till 1960-talets slut och 1970 tog Växjö kommun över fastigheten. Idag bedriver omsorgsförvaltningen dagligverksamhet och friluftskortis för i första hand utvecklingsstörda. Annevik är en plats för fritid och rekreation och verksamheten är mycket populär och uppskattad. Verksamheten är igång året runt men med särskilt många besök sommartid. Värdefullt för verksamheten är den ostörda miljön, naturupplevelsen och tillgången till promenadstigar i den nära omgivningen. Under ett par sommarveckor anordnas också sommarkollo för skolbarn i kommunen på fastigheten.

Service

Närmaste service med matbutik m.m. finns i Hovshaga centrum samt i Norremarks handelsområde, båda på ca 3 km avstånd.

Industriområde

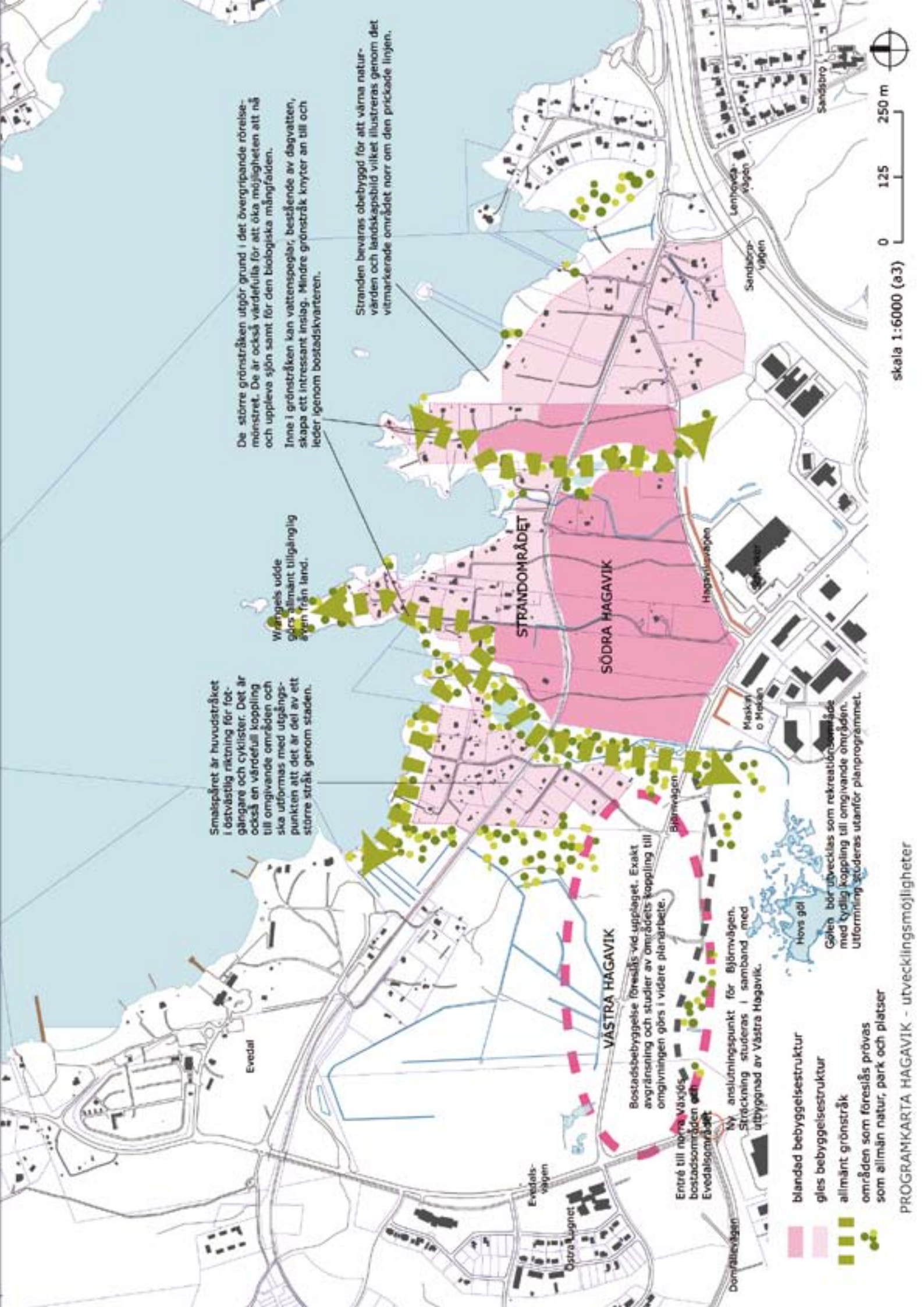
Söder om Hagavik ligger Norra industriområdet och närmast ligger Schenker och Maskin och Mekan. Området har en blandad verksamhet med tillverkning, handel och kontor. Här finns även miljöfarlig verksamhet och enligt översiktsplanen 2005 kan etablering av ytterligare farlig verksamhet prövas.

Slutsats: Annevik bör även efter en exploatering ha möjlighet att bedriva verksamhet i liknande utformning och utsträckning som idag.

Ytterligare miljöfarlig verksamhet bör inte tillåtas i närheten av det nya bostadsområdet. För att på sikt säkerställa detta krävs en detaljplaneändring, vilket inte kan bli aktuellt så länge som befintliga verksamheter är etablerade på platsen.



Annevik är en av de byggnader som i områdesbestämmelserna omfattas av varsambetsbestämmelser.



Smalspåret är huvudstråket i östvästlig riktning för fotgängare och cyklister. Det är också en värdefull koppling till omgivande områden och ska utformas med utgångspunkten att det är del av ett större stråk genom staden.

Wangöns udde görs allmänt tillgänglig även från land.

De större grönstråken utgör grund i det övergripande rörelse-mönstret. De är också värdefulla för att öka möjligheten att nå och uppleva sjön samt för den biologiska mångfalden.

Inne i grönstråken kan vattenspeglar, bestående av dagvatten, skapa ett intressant inslag. Mindre grönstråk knyter an till och leder igenom bostadskvarteren.

Stranden bevaras obebyggd för att värna naturvården och landskapsbild vilket illustreras genom det vitmarkerade området norr om den prickade linjen.

Bostadsbebyggelse föreslås vid uppbyggnaden. Exakt avgränsning och studier av områdets koppling till omgivningen görs i vidare planarbete.

Entré till nordvästlig bostadsområde och Evedalsområdet. Ny anslutningspunkt för Björnvägen. Sträckning studeras i samband med utbyggnad av Västra Hagavik.

Gölen bör utvecklas som rekreativ område med tydlig koppling till omgivande områden. Utformning studeras utanför planprogrammet.

- blandad bebyggelsestruktur
- gles bebyggelsestruktur
- allmänt grönstråk
- områden som föreslås prövas som allmän natur, park och platser

skala 1:6000 (a3) 0 125 250 m

PROGRAMFÖRSLAG

Hagavik ska vara en unik, hållbar och attraktiv boendemiljö i direkt anslutning till naturen, sjön och staden. Målet är att ta tillvara och bygga vidare på de resurser, spår och karaktärsdrag som idag finns i området i förhållande till staden som helhet. På så sätt skapas ett tidsdjup där historien framträder i nutiden.



Koncept

Vattnets närvaro: Den nära kontakten med Helgasjön utnyttjas som en resurs genom att tillgängligheten till stranden ökas. Detta för att skapa variation och attraktivitet i boende- och vistelsemiljön. Även i grönstråken och bostadskvarteren lyfts vattendrag fram som en kvalitet i boendemiljön.

Naturens närvaro: Befintlig natur och topografi är kvaliteter som bevaras och utvecklas för ökad upplevelse och rekreation. Grönstråk med god tillgänglighet leder genom området och knyter an till såväl stranden som till omgivande naturområden. Dagens gröna strandlinje bevaras och även inom bostadsområdena är grönskan en naturlig del.

Karaktärsområden: Tre karaktärsområden som alla får en egen, men sammanhängande, identitet skapas. Befintlig karaktär styr utvecklingen av *Strandområdet* (norr om Smalspåret samt hela Dalbostrand och Knutstorp). I de andra områdena, *Södra Hagavik* (söder om smalspåret men ej Dalbostrand och Knutstorp) och *Västra Hagavik* (nuvarande grus- och asfaltupplaget) finns chans att skapa något nytt. Västra Hagavik blir den sammankopplande delen med staden i väster.

Vägstruktur: Den övergripande vägstrukturen utvecklas utifrån befintliga vägars karaktär. Vägarna behåller den tydliga riktningen mot vattnet och smalspåret utgör den viktigaste tvärförbindelsen.

Bebyggelse

Hagavik föreslås främst för en blandad bostadsbebyggelse men även icke störande verksamheter bör kunna prövas inom Södra och Västra Hagavik. Området i sin helhet beräknas i framtiden innehålla ca 480 bostäder.

För att bevara karaktärsgivande drag i dagens bebyggelse bör byggnader som anses kulturhistoriskt värdefulla i gällande områdesbestämmelser omfattas av bestämmelser som reglerar förändring av byggnaden även i framtiden. Eventuellt bör ytterligare byggnader kompletteras med varsamhetsbestämmelser vilket utreds i detaljplanarbetet. För att bevara områdets luftiga och lummiga karaktär är det också viktigt att exploateringen sker varsamt så att naturlig vegetation

Värdefull byggnad som bör bevaras. Byggnaden är skyddad i gällande områdesbestämmelser.



så långt möjligt kan bibehållas både på och mellan fastigheterna. Historiska element knutna till smalspåret bör bevaras och integreras i bebyggelsemiljön.

Inom högriskområdet för radon rekommenderas radonsäkert byggande. På grund av översvämningrisk rekommenderas källarlösa hus och byggnader bör inte uppföras på platser där marknivån understiger 164,1 meter över havet.

Den tänkbara utvecklingen för vart och ett av de tre större karaktärsområdena; *Strandområdet*, *Södra Hagavik* och *Västra Hagavik* beskrivs nedan. Olika boende- och upplåtelseformer prövas inom alla karaktärsområden för att bidra till en varierad stadsdel med möjlighet till olika boendialternativ.

Strandområdet

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

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

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

Vitmarkerat område på plankartan illustrerar strandskyddat område varför bebyggelse där är tveksam. Stranden ska i möjligaste mån hållas öppen för den allmänna tillgängligheten.

Södra Hagavik

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

- en blandad bebyggelse bestående av flerbostadshus, parhus/radhus/kedjehus samt småhus på mindre tomter.
- en varsam exploatering med hänsyn till befintlig topografi och vegetation. Naturlig vegetation bibehålls så långt som möjligt. Återplantering måste ske och nya grönytor skapas.

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

1. inga bullerstörningar vilket innebär en förändring eller flytt av befintliga verksamheter = ca 200 bostäder i Södra Hagavik
2. inga bullerdämpande åtgärder utförs vilket innebär att bostäder kan endast byggas närmast Smalspåret = ca 30 bostäder i Södra Hagavik
3. verksamheter avskärmas med bullerskärm vilket innebär att en stor del av Södra Hagavik kan byggas i 1-4 våningar. Längst i söder överskrids ändå naturvårdsverkets riktvärden och därför lämnas den obebyggd. = ca 120 nya bostäder.
4. samma som scenario 3 men om verksamheterna förändras

Bebyggelsen i Hestra Parkstad i Borås är exempel på hur terrängen och befintlig vegetation utnyttjats för att skapa intressanta och spännande boendemiljöer. Liknande miljö. Genom att ta tillvara Hagaviks kvaliteter i form av topografi och natur finns potential att finns potential att skapa liknande boendemiljöer.



eller flyttar så att bullerstörningarna upphör planläggs också området längst i söder för bostadsbebyggelse. = ca 200 nya bostäder

Planprogrammet föreslår i det här skedet en utbyggnad enligt det fjärde scenariot. Om förutsättningarna när det gäller buller från verksamheterna förändras måste det vägas in i det fortsatta planeringsarbetet.

Västra Hagavik

Västra Hagavik blir i planprogrammet den sammankopplande länken mellan Östra Lugnets bostadsområde och Hagavik. Området har även en avgörande roll i kopplingen till Evedal och Hovs göl i söder. Tillsammans med Östra Lugnet i väster kan området också skapa entrén till bostadsområdena i norra Växjö. Hur kopplingarna och entrén ser ut föreslås studeras utanför detta planprogram varför avgränsning och riktlinjer utelämnas i detta skede. Västra Hagavik beräknas kunna innehålla ca 150 bostäder. Området anses även ha potential för närservice i anslutning till Evedalsvägen.

Kommunikation

Biltrafik

Dagens karaktäristiska vägriktning inom Hagavik behålls. Från de nord-sydliga gatorna angörs nya bostäder och områden. Dessa gator fungerar som entrégator in till Hagavik och utgår, precis som idag, ifrån Björnvägen och Hagaviksvägen. Det är emellertid möjligt att någon av dagens vägar tas bort.

Björnvägen och Hagaviksvägen bör ges en stadsmässig gestaltning där anslutningspunkterna in till Hagaviksområdet uttrycker att en ny del i staden angörs.

I översiktsplanen föreslås en ny sträckning av Björnvägen för att ge en bättre öst-västlig förbindelse. Anslutning ska ske i cirkulationsplats vid Domfällevägen/Evedalsvägen och halva kostnaden av cirkulationsplatsen är med i exploateringsbudgeten för Östra Lugnet. Det är av vikt att den nya vägsträckningen planeras med hänsyn till det nya bebyggelseområdet Västra Hagavik.

Gång- och cykelstråk

Smalspåret är det framtida Hagaviks huvudstråk för fotgängare och cyklister och knyter samman området i östvästlig riktning. Karaktären bör variera längs sträckan så att bebyggelsen bitvis närmar sig stråket medan det längs andra sträckor är natur- eller parkområden som sluter an. Detta för att få ett stråk med rekreativt värde samtidigt som det känns tryggt att kunna bli sedd. Värdefullt är dock att vegetation avgränsar stråket, t.ex. som häck i tomtgräns eller sparad natur. Om möjligt bör smalspåret överordnas korsande gator. Smalspåret som helhet bör utvecklas med målet att det ska vara ett sammanhängande gång- och cykelstråk genom hela staden. Av vikt är därför att sträckan genom Hagavik ses i ett större sammanhang så att det utformas så att stråket blir tillgängligt och tryggt för alla stadens invånare.

Två större grönstråk föreslås i nordsydlig riktning genom området för att öka möjligheten att röra sig genom området utanför smalspåret och gator samt öka tillgängligheten till naturområdena och till sjön. I stråken bör det finnas möjlighet att kombinera rörelse med platser för uppehåll. Stråken är främst till för de boende inom Hagavik. Mindre gångstråk bör leda genom de större bostadskvarteren för att knyta an till de större grönstråken. Se vidare under *Natur och sjö*.

Smalspåret blir en betydelsefull koppling till omgivande stadsdelar i öster och väster liksom in till centrala Växjö. Fler goda och mer gena cykelförbindelser

I de fuktigare delarna av grönstråken kan spångar användas för att göra platser och stråk mer tillgängliga. Fotot nedan är tagen i Biskopshagen, Växjö.



bör dock utvecklas för att underlätta valet att ta cykel t.ex. till service på Norremark eller in till centrum. Intressanta sträckningar som bör utredas är längs Björnvägen och Evedalsvägen, tvärs norra industriområdet samt via det stora cykelstråket mellan Sandsbro och Norremarks handelsområde.

Kollektivtrafik

Genom Hagavik planeras i dagsläget inte någon kollektivtrafiklinje. Detta i och med att Växjös kollektiva trafiknät är uppbyggt i nord-sydliga stråk. Vi måste emellertid planera för ett längre perspektiv där även kollektivtrafik genom området är möjlig.

Idag går kollektivtrafik öster och väster om Hagavik. Länstrafiken Kronoberg föreslår att Hagavik delas i en östlig och en västlig del. Den östra delen hänvisas till hållplats vid Lenhovdavägen, i Hagaviksvägens förlängning. Västra delen hänvisas till planerad hållplats vid korsningen Domfällvägen/Evedalsvägen. Norra industriområdets industrilinj utmed Björnvägen förblir som idag med turer under morgon, lunch och sen eftermiddag.

Björnvägens utformning måste göras sådan att gatan möjliggörs för busstrafik, dels med tanke på industrilinj, dels med tanke på att skapa förutsättningar för en busslinje in i Hagavik genom exempelvis vändslinga.

Natur och sjö

Naturen och det gröna inslaget är ett viktigt karaktärsdrag som bör tas tillvara. Strandlinjen bör bevaras grön och obebyggd och inne i bostadsområdet föreslås naturen komma nära in på bebyggelsen. Befintlig vegetation bör tas tillvara och utvecklas så långt som möjligt. Områdets gröna karaktär kan stärkas genom att bebyggelsen ges så kallade gröna tak. Dessa kan även kompensera en del av den vegetation som kommer att försvinna och bidra till en god dagvattenhantering.

Natur som rekreation och grönstråk

En exploatering av Hagavik innebär att stora delar av de rekreationsområden som finns idag försvinner. Sparad natur måste därför utvecklas så att upplevelsevärdet och tillgängligheten ökar. Wrangels udde föreslås bevaras obebyggd och kan utvecklas som en plats för rekreation och friluftsliv.

Inne i Hagaviksområdet föreslås två större allmänt tillgängliga grönstråk. De leder i nord-sydlig riktning och knyter an till såväl sjön som omgivande naturområden. Stråken leder till stor del genom svårbebyggda, låglänta och sankta områden med höga naturvärden. Det gör dem betydelsefulla för såväl biologisk mångfald, hydrologi och dagvatten som för lek och rekreation. I stråken finns möjlighet att synliggöra vattnets närvaro även inne i Hagavik. Grönstråken är i sin tur sammankopplade med omgivningen och stranden så att möjlighet för rörelse ges i och genom hela bostadsområdet. För att knyta samman området och stärka kopplingen mellan bostadskvarter och grönstråk bör mindre grönstråk leda från de större grönstråken in genom kvarteren.



Allmänhetens tillgänglighet till stranden kan ökas genom enkla stråk längs delar av stranden. Genom att behålla mycket grönska kan en karaktär med inriktning mot friluftsliv och rekreation bestå. Fotot är taget öster om Växjösjön.

Fotot visar platsen mellan Annevik och Helgasjön.



Större rekreations- och naturområden kommer inte att finnas inom Hagaviksområdet vilket gör det värdefullt att utveckla omgivande områden som t.ex. Hovs Göl, Evedalsåsen och delar av Tallemossen. Kopplingar via stigar och cykelvägar till nämnda områden bör utvecklas liksom vidare mot Fylleryd, Kronoberg och Ekesås/Långarör.

Helgasjön och vattnet

Strandskyddet längs strandlinjen avses behållas med syfte att värna den biologiska mångfalden och behålla strandlinjen grön och därmed landskapsbilden upplevd från sjön. I möjligaste mån bör också stranden hållas öppen för den allmänna tillgängligheten. Möjlighet för strandskyddsdispens för mindre anläggningar och stråk kan emellertid prövas i samband med detaljplanen. Inom de områden längre in i området som idag omfattas av strandskydd bör strandskyddet upphävas för att möjliggöra bebyggelse. Delar av stranden kommer att göras mer allmänt tillgänglig för att ge de boende i framtida Hagavik möjlighet att uppleva Helgasjön. Främst rör det sig om en längre sträcka från Annevik och västerut förbi Dalbostrand samt Wrangels udde och ett par platser i strandlinjen i den östra delen av området som bör prövas i detaljplan. Gångvägar bör ansluta platserna till smalspåret eller grönstråken. Det är viktigt att stråken och platserna får en offentlig karaktär som bjuder in till promenad eller att slå sig ner. Större bad- och båtplatser planeras inte inom området.

Inne i grönstråken och bostadsområdet förstärks vattnets närvaro genom öppna lösningar för dagvatten som t.ex. dammar eller kanaler. Områdets befintliga bäckar bör behållas öppna för att skapa variation i miljön. Eventuell omdragning av bäckarna och dagvattendammarnas exakta läge och utformning studeras även det i samband med detaljplan.

Service och verksamheter

Skol- och barnomsorg

Inom området beräknas ca 50-60 mindre barn i förskoleåldern och ca 120 barn i skolåldern. Barnen i skolåldern hänvisas till Östra Lugnets skola medan det för de mindre barnen behöver byggas en förskola i området.

Annevik

Förutsättningar för att nuvarande verksamhet på Annevik kan bestå även efter ett plangenomförande ska möjliggöras. Det är därför viktigt att i utformningen av verksamhetens omgivning tänka på respekten för de människor som vistas på platsen. Stranden framför Annevik bör inte inbjuda till uppehåll annat än för dem som besöker verksamheten. Möjlighet för passage bör dock finnas. Det övergripande grönstråkets huvudsträckning kan dock prövas söder om Annevik, vilket också skulle innebära ett större avstånd mellan Anneviks verksamhet och ny bostadsbebyggelse.

Kommersiell service och arbetsplatser

Inom områdena Södra och Västra Hagavik bör mindre arbetsplatser i form av lättare/icke störande verksamheter kunna prövas på lämpliga platser. I samband med detaljplan kan möjligheten för kommersiell service, framför allt i anslutning till Evedalsvägen och västra delen av Björnvägen, prövas.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Lågstråken lämpar sig väl för att ta hand om det dagvatten som passerar och uppkommer inom Hagavik. Det dagvatten som uppkommer inom området omhändertas lokalt och överskottet leds ner till lågstråken. Dagvattenstråken bör hållas öppna.

Reningen av dagvattnet söderifrån måste förbättras i förhållande till dagens situation. Nya större utjämningsmagasin behövs därför i anslutning till Björnvägen samt Hagaviksvägen. För nytt magasin söder om Björnvägen finns utredning gjord av tekniska förvaltningen. För att rena vattnet ytterligare innan det släpps ut i Helgasjön kan öppna dammar skapas inne lågstråken. Dammarna skulle dessutom bli ett spännande inslag i boendemiljön. Eventuell omledning av befintligt dike i lågstråket norr om Schenker studeras i samband med detaljplan.

Vatten och avlopp

Hela Hagaviksområdet ansluts till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Anslutningspunkter som klarar den belastning som utbyggnaden innebär finns vid Östra Lugnet och i öster mot verksamhetsområdet. Minst två pumpstationer kommer att krävas inom området. Ledningar kan dras i nuvarande Björnvägens lokalisering, befintliga vägar samt längs smalspåret. Dragning av ledningar i själva smalspåret bör om möjligt undvikas för att bevara spårets karaktär.

El och tele

Gamla el- och telenät ersätts av nya nät. Nuvarande luftledning längs Björnvägen kommer att markförläggas i samband med utbyggnaden.

Energi

Möjlighet finns att koppla på området på befintligt fjärrvärmenät.

Utbyggnadsordning och preliminär tidplan

Etappindelning

När planprogrammet har antagits kommer detaljplanering av området att ta vid. Detaljplaneläggningen av området föreslås att ske i etapper. Utifrån tekniska (t.ex. VA och gator), organisatoriska, fastighetsrättsliga och ekonomiska förutsättningar föreslås en etappindelning enligt bilden nedan. Indelningen i detaljplaner kan motsvara indelningen i etapper. Flera etapper kan också slås ihop till samma detaljplan alternativt brytas upp i flera detaljplaner vilket kommer att studeras efter hand och bl.a. hör ihop med respektive områdes förutsättningar samt konjunktur och ekonomiskt läge. En avgörande faktor för utbyggnadsordningen är anslutningspunkterna till befintligt VA-nät. Anslutningspunkter finns i väster vid Östra Lugnet och i öster mot verksamhetsområdet vilket gör att området kan byggas ut parallellt från väster och öster (etapp 1x resp. etapp 2x). Det innebär att etapp 1a och 1b inte behöver vara antagna innan arbetet med 2a kan påbörjas. Avgörande för utbyggnaden av etapp fyra är att bullerstörningar från verksamheterna söder om området har upphört. Arbetet med den första etappen kommer att påbörjas under hösten 2009 och föreslås vara Dalbostrandsområdet. Delar av arbetet med att detaljplanera och bygga ut området kan ske parallellt.



Bilden visar förslag till etappindelning. Gränser såväl som tidplan kommer att diskuteras vidare i det fortsatta arbetet. Streckade linjer illustrerar att det finns fördelar med att se t.ex. 1a och 1b som två etapper men att de också kan planeras som en helhet.

BEHOVSBEDÖMNING

En behovsbedömning ska bedöma om planprogrammets genomförande kan medföra en betydande miljöpåverkan. Antas detaljplanerna som följer på planprogrammet medföra betydande miljöpåverkan ska en miljöbedömning göras vilken kommer att inkludera en miljökonsekvensbeskrivning.

Det finns inget krav på miljöbedömning för planprogram men genom att göra en behovsbedömning tidigt i processen kan miljöaspekter integreras tidigt så att en hållbar utveckling främjas. Som stöd för om detta planprogram kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs denna behovsbedömning i enlighet med bilaga 4 till MKB-förordningen.

Planprogrammet kommer att ligga till grund för detaljplaner som var och en kommer att behovsbedömas.

Platsen

Genomförandet av planen medför en förändring av mark- och vattenanvändningen från skogsmark idag till bebyggelse med iordningsställda grönstråk i framtiden. Dagens gröna strandlinje längs Helgasjön kommer att bevaras. En ökad tillgänglighet för allmänheten föreslås längs delar av stranden.

Syfte

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

Syftet med planprogrammet är att definiera en övergripande struktur för en exploatering av området samt identifiera värdefulla platser och miljöer. Syftet är också att beskriva en framtida tänkt karaktär. Planprogrammet är vägledande och utgör ett underlag för de detaljplaner som tas fram i nästa steg. Planprogrammet går således inte in i detalj på utformning eller liknande varför det i vissa fall är svårt att avgöra vilken påverkan ett genomförande får.

Lokala och nationella miljömål

Växjö kommun har antagit ett styrande miljöprogram med de tre profilmrådena ”Leva Livet”, ”Vår Natur” och ”Ett fossilbränslefritt Växjö”. Miljöprogrammets grundförutsättningar utgår ifrån de regionala miljömålen. De kommunala miljömål som anses relevanta i bedömningen av planprogrammet för Hagavik är nedan markerade med fet stil.

- att höja medvetenheten om och öka agerandet för en hållbar produktion och konsumtion.
- att öka utbudet och inköpen av miljöanpassade varor och tjänster.
- att avfall i första hand ej uppkommer, i andra hand återanvänds, i tredje hand materialåtervinns, i fjärde hand energiutvinns och i sista hand deponeras.
- **att förvalta naturen på ett sätt som främjar biologisk mångfald och god tillgänglighet.**
- **att skogs- och odlingslandskapet ska vara rikt och varierat.**
- **att inga sjöar i kommunen ska vara drabbade av försurning orsakad av människan.**
- **att kommunens sjöar och vattendrag ska ha naturliga näringsnivåer.**
- att använda energi från förnybara energikällor.
- att använda energi effektivt.
- att ställa om till ett fossilbränslefritt transportsystem.

Det finns också nationella miljömål. I bedömningen av planprogrammet för Hagavik anses **Begränsad klimatpåverkan, Ingen övergödning, God bebyggd miljö** och **Ett rikt växt- och djurliv** särskilt relevanta. Med det

nationella miljömålet ”God bebyggd miljö” avses att ”*Städer, tätorter och annan bebyggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt att medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden skall tas tillvara och utvecklas. Byggnader och anläggningar skall lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas.*”

Nedan berörs de miljömål som är aktuella för Hagavik mer specifikt.

Vad gäller ”God bebyggd miljö” finns stora möjligheter att bevara och integrera de kultur- och naturvärden som finns samt utveckla Hagavik till en god och hälsosam livsmiljö. Växjö kommun försöker också att i varje projekt väga in miljöaspekterna vad gäller exempelvis effektiv markanvändning samt energieffektiva och hållbara bostäder. Inget tyder på att planprogrammet försvårar möjligheten att nå miljömålen.

Miljöaspekter för en hållbar utveckling

Landskapsbild

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

Naturmiljö och rekreation

Flertalet av de områden som i naturinventeringen pekas ut att rymma höga naturvärden föreslås att sparas, framförallt i form av de övergripande grönstråken och genom att bevara strandlinjen obebyggd. Naturvärden identifierade till banvallen kan komma att försvinna när banvallen utsätts för grävning eller beläggs med annat material. Större delen av granskogen i området kommer att försvinna. Även om skogen inte anses ha några högre biologiska värden kommer naturmiljön och de lokala ekologiska systemen påverkas genom att den biologiska produktionsförmågan kommer att minska avsevärt och skogsmarken omvandlas till bostadsområde med hårdgjorda ytor. I planprogrammet föreslås att exploateringen ska ske varsamt med stor hänsyn till befintlig topografi och vegetation och att grönytor bör nyskapas.

Ett genomförande av planprogrammet medför en negativ inverkan på rekreation och friluftsliv i skogsområdena söder om smalspåret då större delen av skogen kommer att ersättas av bebyggelse. Emellertid föreslås den natur som sparas i form av grönstråk och i den nära omgivningen att utvecklas så att rekreativvärde och tillgängligheten ökar. Större delen av marken norr om smalspåret är idag privatiserad och tillgängligheten begränsad till att gälla de boende längs stranden. Ett genomförande av planen innebär att allmänhetens tillgänglighet till Helgasjön ökar.

Kulturmiljö

Områdets kulturhistoriska värden är kopplade till smalspåret, så som banvallen och hållplatser, samt till den tidstypiska bebyggelsemiljön som helhet. Element kopplade till smalspåret historia bör kunna integreras i en framtida boendemiljö varför kulturmiljön till stor del kan bevaras. Smalspåret banvall föreslås fortsatt vara ett viktigt kommunikationsstråk och kommer därför vara väl synligt.

Nuvarande bebyggelsekaraktär kan komma att förändras. En ökad byggrätt i samband med detaljplanen kommer antagligen innebära att många av husen

förändras eller t.o.m. rivs och ersätts av annan byggnad. Området kommer antagligen inte efter ett genomförande bestå som en god representant för de fritidshusområden som växte upp i städernas randområden i början av 1900-talet. Byggnader som ses som särskilt värdefulla föreslås dock att bevaras genom skyddsbestämmelser vilka utreds i detaljplanarbetet.

Inom Hagavik finns inte några kända fornlämningar registrerade. Med anledning av läget, topografin och funna fornlämningar i den nära omgivningen är det dock tänkbart att fornlämningar kan finnas även inom Hagaviksområdet. En arkeologisk bedömning kommer att göras för berörda områden i samband med detaljplanarbetet.

Vatten/Dagvatten

Området kommer att anslutas till det kommunala vatten- och avlopps nätet. Detta innebär en väsentlig förbättring i förhållande till dagens situation med enskilda lösningar av otillräcklig kvalitet och minska belastningen på sjön och anslutande vattendrag.

Planprogrammets genomförande innebär att de hårdgjorda ytorna kommer att öka och möjligheten till naturlig infiltration av dagvatten minskar. Genom att bevara områdets naturliga lågstråk som naturmark med öppna dagvattenstråk beräknas dagvattnet kunna tas omhand inom området. Dagvattnet som kommer från verksamhetsområdet söderifrån föreslås renas än mer jämfört idag innan det når Helgasjön. Ett genomförande av planprogrammet innebär, vad gäller utsläpp av spill-, avlopps-, och dagvatten, en minskad negativ miljöpåverkan på omgivande sjöar och vattendrag.

Avfall

Eftersom staden växer med Hagavik så kommer den totala avfallsmängden att öka. Konsekvensen skulle bli densamma om något annat område byggdes ut. För att minska resursförbrukningen bör goda möjligheter till återvinning ges.

Markens beskaffenhet/Föroreningar

Längs med och i den nära omgivningen till smalspåret kan det finnas föroreningar från framför allt impregneringsmedel i slipers. Detta måste undersökas ytterligare i samband med detaljplanarbetet.

Riksintressen och andra enligt lag skyddade områden

Delar av planområdet berörs av strandskyddsbestämmelser som till viss del antingen är upphävt helt eller justerat. Tillgängligheten är idag dålig och kommer i samband med genomförandet att öka. Någon bebyggelse inom det idag strandskyddsreglerade området föreslås inte i planprogrammet. I samband med detaljplan bör emellertid möjlighet prövas för att på vissa platser söka dispens för mindre anläggningar eller stråk med syfte att öka tillgängligheten till stranden.

I övrigt berörs inte planområdet av några andra bestämmelser eller förordningar som gäller nationalparker, naturreservat, kulturresevat, naturminnen, biotopskydd, miljöskyddsområden, vattenskyddsområden eller andra enligt lag särskilt skyddade områden.

Befintlig infrastruktur och hushållning med mark, vatten och andra resurser

Planprogrammet följer översiktsplanens intentioner om en sammanhållen stad varför befintliga strukturer kan utnyttjas som exempelvis vägar, fjärrvärme och va-nätet.

Området ligger ca 5 km norr om stadskärnan varför en stor andel av de boende kan förväntas använda sig av bilen som transportmedel. Området förväntas generera 2000 f/d vilka beräknas fördela sig enligt följande; ca 500

f/d på Domfällvägen västerut, ca 1000 f/d österut på Sandsbrovägen och ca 500 f/d på Evedalsvägen söderut. Det är osannolikt att planen skulle medföra att miljö kvalitetsnormerna vad gäller buller och luftkvalitet överskrids längs nämnda vägar. Detta med tanke på att gaturummen kring dessa är öppna. Miljö kvalitetsnormerna kommer att studeras i samband med detaljplanen.

Andelen koldioxidutsläpp kommer i och med ett ökat trafikarbete att öka. För att försöka minska bilberoendet är det viktigt med snabba och attraktiva gc-vägar till och från Hagavik samt till de närmsta hållplatserna för kollektivtrafiken. Stråken till hållplatserna måste göras gena då avståndet för många annars kan komma att överstiga 500 meter. Kollektivtrafik genom Hagaviksområdet skulle öka förutsättningarna för ett ökat användande av kollektivtrafik. Smalspåret har potential att utvecklas som ett snabbt och prioriterat cykelstråk genom staden.

Ett genomförande innebär en förbättring vad gäller miljö- och resurshushållning med tanke på att området kommer att anslutas till kommunalt vatten- och avlopp.

Människors hälsa

Luft och klimat

Det är osannolikt att planen skulle medföra att de av regeringen utfärdade miljö kvalitetsnormerna överskrids. Miljö kvalitetsnormerna kommer att studeras i samband med detaljplanen.

För att undvika översvämningsdrabbad bebyggelse föreslås källarlösa hus och ingen bebyggelse under 164,1 m.ö.h.

Buller

Vid etablering av bostäder nära befintliga verksamheter söder om Hagavik finns risk för negativ påverkan på människors hälsa. Detta på grund av höga ljudnivåer nattetid. För att avskärma verksamheterna och reducera bullernivåerna föreslås en bullerskärm norr om verksamheterna. Bostäder inom Hagavik kommer alltså inte att utsättas för ljudnivåer över gällande värden. Problem med höga ljudnivåer vid krossning på upplaget kommer att upphöra då upplaget beräknas flytta.

Radon

Inom delar av planområdet finns det risk för höga halter av radon. Här förespråkas ett radonskyddat byggande som gör att förhöjda radonhalter kan undvikas.

Planprogrammets influensområden

Ett plangenomförande medför inga begränsningar för att fullfölja översiktsplanens intentioner och har inte någon negativ inverkan på nu gällande planer eller program inom området. Ett plangenomförande anses inte vara en mellankommunal fråga eller på annat sätt komma i konflikt med planer på regional nivå.

EU:s miljölagstiftning

Genom upprättande av denna behovsbedömning uppfyller kommunen det krav som ställs för upprättande av detaljplan.

Total effekt av planprogrammets genomförande

Planen anses få negativ inverkan på möjligheten till rekreation i skogsmark då större delen av skogen kommer att försvinna. Två större gröna stråk igenom

området kommer dock sparas vilka ger fortsatt möjlighet för rörelse i gröna områden. Stråken ansluter till stranden och den ökade allmänna tillgängligheten till stranden förbättrar möjligheten till rekreation vid sjön. Stora möjligheter för rekreation finns även i närliggande områden som föreslås att utvecklas.

Planen får en negativ inverkan på allmänna biologiska värden och lokala ekologiska system genom att skogsmarken omvandlas till bostadsområde. Områden med höga naturvärden föreslås dock bevaras i form av större grönstråk samt den fortsatt obebyggda strandlinjen.

Karaktären av ett fritidshusområde kommer sannolikt att förändras. Området kommer inte längre vara en god representant för 1900-talets tidiga fritidshusområden. Möjligheter finns emellertid för att bevara den luftiga och lummiga karaktären norr om smalspåret och genom att bygga vidare på dagens strukturer bevaras viss del av områdets historia.

Planprogrammet innebär att staden byggs ut som en sammanhållen stad där befintliga strukturer kan utnyttjas som exempelvis vägar, fjärrvärme och vättnätet.

Planprogrammet kommer att innebära en positiv förbättring vad gäller miljö- och resurshushållningen i och med att området kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

Samlad bedömning och kommunens ställningstagande

I denna behovsbedömning har det inte framkommit något som i det här tidiga skedet tyder på att planprogrammet skulle innebära en betydande miljöpåverkan. Under kommande arbete med detaljplanering av området kommer planens miljöpåverkan studeras än mer.

Ställningstagandet grundar sig på bedömningarna att ett genomförande av programmet

- inte påverkar några enligt lag skyddade områden av nationell eller internationell karaktär.
- inte anger förutsättningarna för kommande verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt MKB-förordningens bilaga 1 och 3.
- inte bedöms ge upphov till en stor miljöpåverkan på biologisk mångfald, landskap, fornlämningar, vatten etc. Stora delar av skogsområdena kommer att försvinna men denna bedömning anses inte betydande.
- inte bedöms negativt påverka möjligheterna att uppfylla uppsatta miljömål.
- inte ger upphov till risker för människors hälsa eller för miljön.
- inte anses bidra till att några miljö kvalitetsnormer överskrids.

KÄLLOR

Utredningar i samband med planprogrammet

Ivarsson Tobias 2007 *Naturvärden i Hagavik Växjö 2007*

Smålands Museum 2007 *Kulturbistoriskt planeringsunderlag Hagavik- Dalbostrand*
Hansson Martin m.fl. Rapport 2007:20

ÅF-Ingemansson AB 20071126 *Utredning av ljudnivåer från verksamheter söder om Hagavik* Strömberg Mats

ÅF-Ingemansson AB 20080915 *Utredning av ljudnivåer från verksamheter söder om Hagavik* Strömberg Mats

ÅF-Ingemansson AB 20090316 *Utredning av ljudnivåer från verksamheter söder om Hagavik* Strömberg Mats

NAI Svefa 20090508 *Etappindelning gällande Hagavik i Växjö kommun*
Lundquist Dennis

Övriga källor

Länsstyrelsen i Kronobergs Län 1989 *Kronobergs Natur – Naturvårdsprogram för Kronobergs län* Risberg Tryckeri AB, Uddevalla

Växjö kommun 2005 *Växjö kommuns Översiktsplan*



Fritidshusbebyggelse i Anneviksområdet.

SAMRÅDSREDOGÖRELSE

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

Planprogrammet för Hagavik var under perioden 2008-05-19 t.o.m. 2008-06-30 föremål för samråd. Under samma period fanns också samrådshandlingarna tillgängliga i kommunhusets reception, på stadsbiblioteket och på Växjö kommuns hemsida. Två öppet-hus-dagar hölls på Vilhelmshill den 3 och 4 juni 2008 då intresserade gavs möjligheten att diskutera och ställa frågor till planförfattarna.

Totalt kom 54 yttranden in till Växjö kommun. Yttranden har kommit in från 14 olika remissinstanser som politiska nämnder, myndigheter och organisationer, 37 sakägare inom området och 3 intresseföreningar.

Nedan görs en sammanfattning av de yttranden som kommit in och kommunens ställningstagande. Hela samrådsredogörelsen där varje yttrande redovisas och bemöts var för sig finns att få på Växjö kommun, planeringskontoret. Inkomna yttranden finns i sin helhet hos kommunkansliet, diarienummer 2007:286.

Växjö - Europas grönaste stad

I flera av de inkomna yttranden framförs frågor om hur en utbyggnad av Hagavik går ihop med kommunens miljöprogram och Växjö som Europas grönaste stad. Frågorna berör framförallt en ökad trafikbelastning, möjligheten till kollektivtrafik samt en förtätning med bebyggelse på bekostnad av dagens natur- och rekreationsområden med en ökad andel hårdgjorda ytor som följd.

Kommentar: Först en förklaring till begreppet Växjö - Europas grönaste stad som först myntades av BBC med flera internationella medier. Anledningen var kommunens långtgående klimatmål samt långsiktiga och framgångsrika klimatarbete med, t.ex. sjörestaureringar, fjärrvärme från bioenergi och visionen om ett fossilbränslefrött Växjö där varje invånare har låg energiförbrukning och klimatpåverkan. Bland annat har koldioxidutsläppen sedan 1993 minskat med 30 % per person samtidigt som staden växer. Växjö Europas grönaste stad är summan av alla miljöprojekt som genomförts och kommer att genomföras i Växjö kommun, såväl privata som offentliga.

Arbetet med stadens utveckling är en ständig avvägning och prioritering mellan olika intressen och områden som präglas av en helhetssyn där hela staden lyfts in. Staden befinner sig i en ständig utveckling och kommunen ökade 2008 med 1512 nya invånare. Ett politiskt mål finns att 800 nya bostäder ska produceras varje år. Fritidshusområdet Hagavik ligger nu mitt i staden istället för i dess utkant. Genom att omvandla Hagavik till ett nytt bostadsområde ges möjligheten till att förtäta staden inom 4-5 km från stadskärnan, använda befintliga strukturer för t.ex. kommunikationer och teknisk försörjning och samtidigt erbjuda närheten till sjön. På så sätt förtätas staden och avstånden hålls nere vilket minskar t.ex. transporter jämfört med att bygga längre ut från staden. Samtidigt görs en vägning att det finns andra stora natur- och rekreationsområden som anses ha ett större allmänt intresse att bevara som gröna än Hagavik, t.ex. Bokhultet och Fylleryds naturreservat. Viktigt är att staden byggs genom en effektiv markanvändning där avstånden till målpunkter som service, skolor, arbetsplatser m.m. hålls korta så att möjligheten finns att välja t.ex. cykeln framför bilen. Det handlar också om en låg energianvändning och minimal klimatpåverkan när det gäller boende och vardagsliv vilket kan ges t.ex. genom fjärrvärme eller genom att bygga hus med mycket låg energiförbrukning, god sopsortering etc. Inte att förglömma handlar en utbyggnad av Hagavik också om att minska utsläppen till Helgasjön och vattensystemen, också det en viktig del av kommunens miljöprogram, genom att ansluta området till det kommunala

VA-nätet. I detaljplanearbetet är ambitionen att fokusera och utveckla ovanstående frågor så att en utbyggnad av Hagavik går i linje med kommunens miljöprogramns mål och Växjö som Europas grönaste stad.

Karaktär

Flera av de inkomna yttrandena har berört områdets framtida bebyggelsekaraktär och exploateringsgrad. Tekniska nämndens arbetsutskott tillstyrker planprogrammet men anser att exploateringstätheten bör anpassas för att skapa en hållbar exploateringsekonomi. Byggnadsnämnden anser att planprogrammet redovisar en alldeles för liten exploatering liksom att en mer varierad bebyggelse med olika upplåtelseformer ska finnas inom Hagaviks alla delar för att ge förutsättningar för en integrerad stadsdel med blandad befolkning. Åsikten står i konflikt mot flertalet av de yttranden som kommit in från fastighetsägare i området som föreslår en gles bebyggelse med framförallt enfamiljshus i hela området alternativt ingen förtätning alls. Många kan dock tänka sig en tätare bebyggelse intill Björnvägen i Västra Hagavik. I flera av yttranden har också givits förslag på restriktioner för minsta tomtstorlek och största byggrätt etc.

Kommentar: *Områdets framtida bebyggelsekaraktär utgör en intressekonflikt där planprogrammet söker en medelväg som dels kan möjliggöra en balanserad exploateringsekonomi, en blandad bebyggelse med varierade upplåtelseformer och att en stor del av områdets kulturhistoriska värden kan bevaras och integreras som kvaliteter i framtidens bostadsområde. En glesare bebyggelsestruktur föreslås i Strandområdet, norr om smalspåret och i Knutstorp, vilket knyter an till den befintliga bebyggelsen inom området men också till bebyggelsen i anslutande strandområden längs Kronobergshalvön och Ekesås. En gles bebyggelsestruktur med mycket grönska mellan husen är också värdefullt för att bevara landskapsbilden och strandlinjens karaktär vilket är av stor betydelse för upplevelsen av Helgasjön ur ett rekreations- och fritidsperspektiv. En karaktär med gles bebyggelsestruktur behöver dock inte innebära endast enfamiljshus utan även andra upplåtelse- och boendeformer som radhus och flerfamiljshus i en stil och skala som har sin utgångspunkt i befintlig bebyggelse kan prövas vilket har förtydligats i planprogrammet förslag. En sådan tätare bebyggelse kan inom Strandområdet framförallt prövas på den kommunala marken norr om smalspåret.*

I Södra Hagavik där det idag i stort sett inte finns någon bebyggelse föreslås en tätare och blandad bebyggelse med t.ex. flerfamiljshus, radhus och småhus. Även högre bebyggelse kan prövas men måste ses i förhållande till de bullernivåer som ges ifrån de närliggande verksamheterna. Området kan därmed erbjuda en stor variation av upplåtelse- och boendeformer och ge förutsättningar för en mer integrerad stad. Värdefullt är dock att studera mötet mellan den nya bebyggelsen i Södra Hagavik och befintlig bebyggelsen i Strandområdet.

Då planprogrammet syftar till att ge den övergripande ambitionen för det framtida bostadsområdet ges bara riktlinjer om bostadsområdets karaktär medan en mer exakt reglering av tomtstorlekar och byggrätter kan göras först i detaljplanearbetet. I och med planläggningen förväntas också den befintliga bebyggelsens karaktär stegvis att förändras eftersom detaljplanen kommer att ge den enskilde fastighetsägaren större möjlighet att utveckla sin fastighet.

Kulturhistoriska värden

Områdets kulturhistoriska värden hänger i många fall nära samman med områdets bebyggelsekaraktär och många av områdets fastighetsägare har yttrat sig över dess bevarandevärde. Också länsstyrelsen och Smålands museum framför att det är viktigt att den nya exploateringen så långt som möjligt anpassas till den befintliga bebyggelsens karaktär och identitet när det gäller bl.a. byggnadsstorlek och utseende. Särskilt viktigt är det i anslutning till q-märkta byggnader. För att tydliggöra bebyggelsens kulturhistoriska

värden är det angeläget att planbeteckningarna q och Q brukas i tillämplig omfattning. Vidare är det av värde om smalspåret och etablerade vägar bildar grund för kommande kommunikationslösningar. Länsstyrelsen liksom enskilda fastighetsägare har tryckt på behovet av en arkeologisk utredning med anledning av områdets läge intill Helgasjön och fornlämningar som hittats i omgivande områden.

Kommentar: *Områdets kulturhistoriska värden är värdefulla att bevara och hänsyn tas till dem bl.a. genom den glesa bebyggelsekaraktär med grönska och luft mellan husen som föreslås i Strandområdet norr om smalspåret och i Knutstorp. När det gäller byggnads- och tomtstorlek kan det dock slås fast först i detaljplanen. Det ses också som mycket värdefullt att bebyggelsens karaktärsdrag i form av träfasader och varierat formspråk bevaras och förs vidare vilket anges i planprogrammet. Kommande detaljplanering kommer också att utreda vidare områdets kulturhistoriska värden och bebyggelsens eventuella skydd. Smalspåret och befintliga vägar anses ha ett stort värde och föreslås som grund för områdets framtida trafikstruktur. En arkeologisk utredning enligt KML 2 kap 11§ kommer att genomföras i samband med detaljplaneringen för de områden som anses aktuella efter samråd med länsstyrelsen vilket har lagts till i planprogrammet.*

Natur- och rekreationsområden

Många av fastighetsägarna i området berör i sina yttranden områdets naturvärden och rekreationsområden och undrar hur de frågorna tillgodoses i planprogrammet samt hur kommunen ser på natur- och rekreationsområden i och intill området i framtiden. Länsstyrelsen framför vikten av att grönstrukturen ses i ett helhetsperspektiv och kopplas samman med rekreationsområden utanför planområdet.

Kommentar: *En exploatering av Hagavik enligt planprogrammet kommer att föra med sig att de skogsområden som idag finns i området till stor del kommer att försvinna. De områden som enligt naturinventeringen bedömts ha höga naturvärden kommer dock i stort bevaras i form av de större grönstråk som planprogrammet redovisar. Delar av dessa områden kommer också att utvecklas till områden för rekreation vilket innebär att de kommer att göras lättare tillgängliga med t.ex. stigar och spångar. Vissa delar kommer att få en ökad skötsel för att få ett ökat upplevelsevärde för fler människor, andra delar kan komma att lämnas mer orörda för att främja djur- och växtliv samt bidra till en större variation. Parallellt med planeringen av själva Hagaviksområdet kommer omgivande naturområden som Hovs Göl, Tallemossen och Evedalsområdet studeras för att fastslå möjligheterna att utveckla och bevara dem som natur- och rekreationsområden. Även möjligheterna att förbättra förbindelserna till Sandsbro/Ekesås, Fylleryd och Kronobergshalvön kommer att studeras.*

Grönstråken

Flera av de inkomna yttranden motsätter sig förslaget till de delar av de sammanhängande grönstråken som enligt planprogrammets förslag kommer att gå över privat mark. Man undrar också över ambitionen med grönstråken, deras egentliga betydelse och innehåll. Länsstyrelsen anser det positivt om allmänhetens tillgång till stranden kan underlättas eftersom den idag är mycket begränsad.

Kommentar: *Planprogrammet har arbetats om när det gäller grönstråkens sträckning i den östra delen av området så att enstaka strategiska platser i strandlinjen med anslutande gångvägar kommer att prövas för att ge möjlighet att slå sig ner och uppleva Helgasjön. Stråken liksom platserna som föreslås illustrerar en övergripande dragning och placering. Det exakta läget slås fast i samband med detaljplan och då kommer också förhållande till tomtavgränsningar och bostadsbus att ses över i detalj.*

Ambitionen med de föreslagna grönstråken i stort är att ge möjlighet till rekreation och naturupplevelser i och i närhet till bostadsområdet, knyta samman området och ge möjlighet till rörelse genom området utanför huvudstråket längs smalspåret och gatorna samt öka

tillgängligheten till sjön för dem som bor och kommer att bo i Hagavik. De planerade grönstråken kommer också att ha ett stort värde för den biologiska mångfalden och den sträckning som föreslås sträcker sig genom de områden som idag anses ha ett högt naturvärde (bl.a. de fuktliga sankmarkerna samt strandlinjen).

När det gäller den ökade tillgängligheten till sjön handlar det framförallt om möjligheten att få uppleva sjön, att slå sig ner en stund eller ta ett snabbdopp. När det gäller större badplatser eller båtplatser kommer det även i framtiden vara framförallt Evedal och Sandsbro som gäller. Därför är det värdefullt att kopplingarna till såväl Evedal som Sandsbro lyfts i planprogram och detaljplan. Eventuell utveckling av de båda områdena hanteras utanför planprogrammet för Hagavik.

Att närhet till sjö värdesätts av många människor bevisas bl.a. av forskning som visar att vatten i dess olika former är några av de landskap som människor mest uppskattar, att närhet till natur eller park eller utsikt mot natur eller park ofta värdesätts högre än närhet till service vid val av bostad, att närhet till vatten ofta ökar en tomts eller lägenhets marknadsvärde. I Växjö märker vi sjöns höga kvalitet bl.a. genom att kommunens parkavdelning återkommande får önskemål om att hålla öppet och röja bort träd och buskar i mötet mellan bostadsbebyggelse och sjö för att de boende önskar sjöutsikt, att det stora flertalet uppskattar att röra sig runt Växjösjön (till stor del på grund av sjön och de kvaliteter den bidrar med) samt att folk står i kö för att få en båtplats eftersom de båtplatser som finns i och runt staden alla är upptagna.

Smalspåret

När det gäller smalspåret framtida utformning framförs i flera yttranden en önskan om att ett brett grönstråk ska lämnas längs smalspåret för att bevara upplevelsen av natur längs stråket. Åsikterna är delade för och emot angående belysning längs stråket och en oro finns för ökad buskörning med moped liksom en alltför stor gång- och cykeltrafik längs stråket som kan verka störande på omgivande bebyggelse.

Kommentar: Smalspåret ses som det framtida Hagaviks huvudstråk för fotgängare och cyklister och knyter samman området i öst-västlig riktning. Det kommer också att utvecklas som en värdefull koppling till omgivande områden och till centrala Växjö. Själva utformningen slås fast i senare skede men riktlinjen är en variation av bebyggelse och grönska längs spåret. Variationen bidrar till en ökad upplevelse av trygghet längs spåret då fler kan tänkas röra sig dels längs, dels tvärs, spåret men också bara vistas i närheten. Variationen mellan bebyggelse och grönska är också en viktig del för att knyta ihop Hagavik till en helhet så att bebyggelsen norr om smalspåret möter bebyggelsen söder om smalspåret utan allt för stora avstånd. Den naturupplevelse som man idag får längs spåret kommer att förändras och bitvis försvinna men även i framtiden ska smalspåret erbjuda en rekreativ upplevelse för den som går eller cyklar där.

Buller

Buller från omgivande verksamheter är en fråga som lyfts i flera yttranden. Fastighetsägare inom det område i planprogrammet vilket undantagits bebyggelse som bullerzon framför att en bättre lösning för att reducera bullret bör sökas som möjliggör framtida bebyggelse. Maskin och Mekan motsätter sig att det område som tills vidare skall undantas från bebyggelse överhuvudtaget skall vara med i planprogrammet och yrkar på att området lyfts bort och att gränsen för planområdet flyttas längre norrut. Fastighetsägare längre in i området framför en oro över dagens bullernivå och de liksom länsstyrelsen framför vikten av att nå acceptabla bullernivåer i förhållande till befintlig och planerad bostadsbebyggelse.

Kommentar: När det gäller buller ifrån närliggande verksamheter har kompletterande utredningar gjorts för att söka möjligheter att bygga en större del av Södra Hagavik samtidigt som verksamheterna kan fortsätta sin verksamhet. Planprogrammet har kompletterats och reviderats och genom att föreslå en 5 m hög bullerskärm norr om Schenker

och en 4 m hög bullerskärm norr om Maskin och Mekan kan en större del av Södra Hagavik bebyggas. En etappindelning av områdets utbyggnad föreslås vilket gör att hela området successivt kommer att bebyggas. Den tidigare föreslagna bullerzonen har därmed tagits bort från plankartan. Bullerskärmarnas utseende och exakta placering kommer att utredas vidare i samband med detaljplaneringen.

Vatten- och avlopp

Avseende framtida vatten- och avlopp ställs frågor kring kommande anslutningar, avgifter, ledningsdragnings etc.

Kommentar: En stor del av de VA-lösningar som idag finns i Hagaviksområdet är otillräckliga och klarar inte gällande miljö- och hälsokrav. Att ansluta området till kommunalt VA är en viktig anledning till att planlägga Hagavik för att minska belastningen på Helgasjön och vidare vattensystem och förbättra miljö- och resurshushållningen. Sedan planprogrammet var på samråd har en ny bedömning gjorts att området är möjligt att ansluta till kommunalt VA via två anslutningspunkter, dels i väster vid Östra Lugnet dels i öster mot verksamhetsområdet. Därifrån kommer ledningar dras fram längs Björnvägen, befintliga vägar och banvallen, i huvudsak i mark som kommer att detaljplanläggas som allmän platsmark. När beslutet tas att ansluta området till kommunalt VA kommer alla fastigheter att få en anslutningspunkt i tomtgräns. Fastighetsägaren är skyldig att betala en anslutningsavgift när VA byggs ut enligt kommunens normala taxor. Vad kostnaden för VA-anslutning är möjligt att beräkna först i samband med detaljplanen eftersom kostnaden är beroende av bl.a. tomtstorlek och exploateringsgrad vilket slås fast först i detaljplanen. Från fastighetsgräns till huset står fastighetsägaren själv för anslutning och ledningsdragnings.

Privat mark

Apropå såväl de föreslagna strandstråken som planprogrammets illustration av gles respektive tät bebyggelse har yttranden framförts om att kommunen genom planläggningen avser att exproprierar privat mark.

Kommentar: När det gäller ny bebyggelse på privat mark är det en möjlighet för varje enskild fastighetsägare att stycka av och utveckla sina fastigheter. Det är alltså bara den privata fastighetsägaren som kan bebygga, eller sälja fastigheten. Planprogrammet har arbetats om när det gäller grönstråkens sträckning i den östra delen av området så att enstaka strategiska platser i strandlinjen med anslutande gångvägar kommer att prövas för att ge möjlighet till att slå sig ner och uppleva Helgasjön.

Fastighetsrättsliga frågor

Flera av områdets fastighetsägare framför frågor kring eventuella markköp och markbyten samt möjligheter till avstyckningar.

Kommentar: När det gäller de fastighetsrättsliga frågorna om eventuell avstyckning och försäljning beaktas de i arbetet med planprogrammet men kommer att utredas först i arbetet med detaljplanen. Förhandlingar om markbyte och markköp kan påbörjas under detaljplanearbetet men det eventuella köpet eller bytet kan genomföras först när detaljplanen har vunnit laga kraft eftersom mark som ska säljas som t.ex. bostadsbebyggelse också måste vara planlagd för bostadsändamål.

Inom området finns också samfälligheter. Finns intresse av att lösa upp dem kommer det att ske när detaljplanen vunnit laga kraft genom att lantmäteriet genomför en förrättning av det aktuella området. Planprogrammets utgångspunkt är att samfälligheter för befintliga vägar kommer att övergå till kommunalt huvudmannaskap när detaljplanerna antas.

När det gäller ny bebyggelse på privat mark är det en möjlighet för varje enskild fastighetsägare att stycka av och utveckla sin fastighet. Det är alltså bara den privata fastighetsägaren som kan bebygga, eller sälja fastigheten.

Strandskydd

Flera av yttranden från områdets fastighetsägare har rört möjligheten att

stycka av och bygga inom det område som idag omfattas av strandskydd. Någon fastighetsägare har också önskat att kommunen förtydligar sin syn på strandskydd och allemansrätt i området samt ifrågasatt strandskyddets berättigande i området. Länsstyrelsen framför vikten av att utveckla strandskyddsfrågan i detaljplanearbetet och att eventuella särskilda skäl måste anges om ny bebyggelse föreslås inom strandskyddet.

Kommentar: *Ett område som omfattas av strandskydd är inte lika med att området är allemansrättsligt tillgängligt. Det kan vara så men det är inte alltid så. Några av Hagaviks större fastigheter som delvis omfattas av strandskydd kan också sägas vara delvis allemansrättsligt tillgängliga. Dessa allemansrättsligt tillgängliga områden ligger utanför det man kan kalla fastighetens tomtplats eller den privata zonen kring bostadshuset. Det finns också fastigheter inom det strandskyddade området som inte är allemansrättsligt tillgängliga i någon del eftersom hela fastigheten utgörs av fastighetens tomtplats. Om strandskydd skulle återinföras för ett område skulle det inte heller innebära att området per automatik blir allemansrättsligt tillgängligt. Däremot bör en allmän tillgänglighet kunna diskuteras i förhållande till fastighetens läge, förutsättningar och framförallt den ev. tomtplatsen eller hemfridszonen eftersom det generella syftet med strandskyddet är att bevara goda livsvillkor för växter och djur samt trygga förutsättningarna för friluftslivets tillgänglighet till stranden.*

Ett generellt nationellt strandskydd på 100 m infördes 1975 enligt strandskyddslagen. I och med det måste det anses rätt enligt lagen att strandskyddet omfattar även Hagaviksområdet även om det bitvis omfattar fastigheters tomtplats och därmed i många fall inte kan fullt ut tjäna sitt syfte när det gäller friluftslivets tillgänglighet. När områdesbestämmelserna upprättades för Hagaviksområdet 1995 upphävdes i stort strandskyddet bortsett från ett område längs strandlinjen. Huvudanledningen till att det behölls i strandlinjen var att ge en möjlighet att begränsa byggandet i strandzonen.

Planprogrammets övergripande ambition är att även i framtiden bevara den gröna strandlinjen och strandsilbuetten som fortsätter vidare längs Kronobergshalvön liksom så långt möjligt stärka den biologiska mångfalden och om möjligt stärka den allmänna tillgängligheten till stranden. Därför föreslås den gröna strandlinjen bevaras obebyggd och strandskyddet behållas även om dess omfattning bör prövas och utredas vidare under detaljplaneskedet.

STÄLLNINGSTAGANDEN

Följande justeringar har gjorts i planprogrammet inför antagande utifrån inkomna yttranden och kompletterande utredningar.

- Grönstråkens sträckning har arbetats om. I den östra delen av området har grönstråket helt tagits bort längs strandlinjen för att inte leda över privat mark. Även vid Annevik har sträckningen ändrats och det föreslås istället leda söder om fastigheten för att minska störningarna på Anneviks verksamhet.
- För att möjliggöra en högre exploateringsgrad och en blandad bebyggelse norr om smalspåret föreslås en tätare exploatering även norr om smalspåret, framförallt på kommunal mark. I plankartan har illustrationen för blandad bebyggelse utvidgats till att omfatta även dessa områden. I förslagstexten har det förtydligats att blandade upplåtelse- och boendeformer är viktiga i Hagaviks alla karaktärsområden.
- Texten om buller under förutsättningar har kompletterats utifrån de kompletterande utredningar som gjorts. Bullerdämpande åtgärder i form av bullerskärmar föreslås för att möjliggöra bostadsbebyggelse i en större del av karaktärsområdet Södra Hagavik vilket beskrivs i förslagsdelen under rubriken *Södra Hagavik*. Den tidigare bullerzonen har tagits bort från plankartan.
- Förslagsdelen har kompletterats med rubriken *Etappindelning* som ger ett förslag till etappindelning för områdets vidare planläggning och

utbyggnad.

- Under rubriken *Vatten och Avlopp* i förslagsdelen föreslås två anslutningspunkter till kommunalt vatten och avlopp; dels i väster vid Östra Lugnet, dels i öster vid verksamhetsområdet vilket innebär att området kan anslutas till VA parallellt från öster och väster.
- Behovsbedömningen har setts över avseende miljömålen och kompletterats under rubriken kulturmiljö med att en arkeologisk bedömning bör göras för berörda områden i samband med detaljplanarbetet. Behovsbedömningen har kompletterats med rubriken *Avfall*.