

Handläggare
Patrik Karlsson
Planarkitekt
0470 - 436 21

Laga Kraftbevis

Datum 2013-03-13 Dnr 2009BN0174 Dpl 214

Byggnadsnämnden antog 2011-08-24 § 133

KRONOBERG 2:13 MFL (KALVUDDEN) PÅ KRONOBERG I VÄXJÖ KOMMUN

- Beslutet överklagades till Länsstyrelsen.
- Länsstyrelsen avvisade överklagandena 2012-01-03.
- Beslutet överklagades till Mark- och Miljödomstolen.
- Mark- och Miljödomstolen avslag överklagandena 2012-08-14.
- Mark- och Miljööverdomstolen meddelar prövningstillstånd 2012-10-30.
- Mark- och miljööverdomstolen undanröjer både Mark- och Miljödomstolen och Länsstyrelsens beslut samt visar målet åter till Länsstyrelsen för fortsatt handläggning 2012-10-30.
- Länsstyrelsen avslår överklagandena 2013-01-07.
- Beslutet överklagades till Mark- och Miljödomstolen.
- Mark- och Miljödomstolen avslag överklagandena 2013-02-12.

Beslutet har vunnit laga kraft 2013-02-12

Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

För kännedom till:
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten

UTLÅTANDE

Dnr 2009BN0174 Dpl 214

DETALJPLAN

KRONOBERG 2:13 MFL (KALVUDDEN) PÅ KRONOBERG I VÄXJÖ KOMMUN

YTTRANDE UTAN SYNPKUNKTER

Polismyndigheten
Kommunstyrelsen

YTTRANDE MED SYNPKUNKTER

Länsstyrelsen

”Länsstyrelsen har 2010-03-16 lämnat samrådsyttrande i ärendet. Länsstyrelsen var här positiv till planens huvudsakliga syfte att ansluta området till kommunalt vatten och avlopp.

Dessutom redovisas i planförslaget möjliga byggrätter och avstyckningsmöjligheter för de befintliga fastigheterna på Kalvudden. Planens bestämmelser medger avstyckningar på minst 2500 kvm och upp till 400 kvm sammanlagd byggnadsyta/fastighet. Det totala antalet fastigheter inom planområdet kan därmed enligt planförslaget öka från 11 till 17, vilket enligt länsstyrelsen kommer att påverka den unika naturmiljön inom Kalvudden på ett sätt som inte stämmer överens med strandskyddets syften enligt 7 kap 13 Miljöbalken.

Kommunens stadsbyggnadskontor har i sin samrådsredogörelse kommenterat länsstyrelsens farhågor med att “stadsbyggnadskontoret bedömer att områdets karaktär kan bibehållas även om eventuella avstyckningar kommer att ske”, utan att närmare gå in på vad man bygger denna bedömning på.

Kommunen har i sin ansökan om upphävande av strandskyddet inom kvartersmark anført att området innehåller “lucktomter” som särskilt skäl för ett upphävande.

Strandskyddsområde enligt 7 kap Miljöbalken

Länsstyrelsen har i samband med planens utställning fått in kommunens ansökan (diariernr. 511-3516-10) om upphävande av strandskyddet inom kvartersmarken för bostäder och undervisningslokaler.

Då planarbetet påbörjades innan den 1 juli 2009 och området inte tidigare ar planlagt kommer ärendet att beslutas av lansstyrelsen enligt den då gällande lagstiftningen i miljöbalken.

Länsstyrelsen erinrar om att kommunen i sin ansökan om upphävandet ska redovisa att strandskyddets syften, allemansrättslig tillgång till strandområden och goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten inte motverkas. Därefter ska kommunen tydligt redovisa vilket eller vilka särskilda skal, enligt MB 7 kap som ligger till grund för upphävandet.

I utställningshandlingarna uppger kommunen att det särskilda skäl som kommer att åberopas enligt den gamla lagstiftningen är "lucktomt".

Länsstyrelsens anser att om ovan angivna skäl ska tillämpas måste tomtplatser inom respektive fastighet redovisas avseende vad som är tomt och vad som idag är allemansrättsligt tillgängligt – "luckan". Därefter gör länsstyrelsen en bedömning om "luckan" är av sådan karaktär att den inte gör någon skillnad för allmänheten (upphävande kan medges) eller om luckan istället tillskapar allmänheten en bättre möjlighet att komma ner till stranden (upphävande medges ej). Se Naturvårdsverkets handbok Allmänna råd 97:1 s 42).

Genom att storleken på befintliga fastigheter ligger mellan 5000 kvm upp till 11000 kvm kan inte all mark inom fastigheterna betraktas som "tomtmark" i relation till strandskyddet. Med Naturvårdsverkets rikt- linje om max ca 2000 kvm per tomtplats kan eventuella luckor beräknas till mellan 3000 och 9000 kvm vilket enligt länsstyrelsen inte kan anses utgöra "en mindre fastighet eller ett mindre markområde som saknar huvudbyggnad och som ligger mellan andra av bebyggelse ianspråktaga mindre fastigheter eller markområden" som det anges i Naturvårdsverkets allmänna råd. Länsstyrelsen kan även konstatera att begreppet lucktomter inte finns kvar i den nya lagstiftningen om strandskyddet.

Länsstyrelsen ställer sig därmed i detta skede mycket tveksam till om ett upphävande av strandskyddet inom detaljplanens kvartermark är relevant med hänsyn till framfört särskilt skäl och strandskyddets syften.

Kvarstående invändningar enligt 12 kap 1 § PBL

Länsstyrelsen har inga invändningar avseende de frågor som är överprövande enligt 12 kap 1 § PBL."

(Efter detta yttrande har kommunen kompletterat/förtydligat sin ansökan om upphävande av strandskydd. Kommunen har efter utställningen även fått in länsstyrelsens beslut 2011-06-20 att förorda att de delar av strandskyddsområdet som utgörs av kvartersmark, B och BS, inte längre skall omfattas av strandskydd. Beslutat träder i kraft när detaljplanen vinner laga kraft.)

Kommentar: Kommunen har efter utställningen även fått in länsstyrelsens beslut 2011-06-20 att förorda att de delar av strandskyddsområdet som utgörs av kvartersmark, B och BS, inte längre skall omfattas av strandskydd. Beslutat träder i kraft när detaljplanen vinner laga kraft. I beslutet har länsstyrelsen även framfört att detaljplanen bör kompletteras med planbestämmelse om att marklov krävs för trädfällning inom kvartersmark. Detaljplanen kompletteras med att lov krävs för att fälla träd med en större diameter än 25 cm i brösthöjd (1,3 m över marken).

Statens Fastighetsverk

"Med en ökad aktivitet på Kalvudden genom fler åretrunboende och en viss förtätning av området ser vi det som i högsta grad angeläget att in- och utfartstrafiken från området justeras ur trafiksäkerhetssynpunkt. I dagsläget går huvudparten av trafiken, såväl lätt som tung trafik, förbi S:t Sigfrids folkhögskoleområde och tillika genom gårdsområdet för Kronobergs kungsgård. Detta förhållande medför stor risk för olyckor och ett antal incidenter har inträffat eftersom det i anslutning till nuvarande utfartsväg söderut vistas folkhögskoleelever, fastboende, studiebesöksgrupper och arbetande på kungsgården m.fl.

För att i möjligaste mån undvika olyckor av ovan nämnda orsaker föreslår SFV att en ny in- och utfartsväg tillskapas norr om befintlig alléväg i enlighet med bifogad kartskiss. En ny väg enligt detta förslag skulle avsevärt minska risken för olyckor vid trafik till och från Kalvudden.”

Kronobergs folkhögskola

”1. Förslaget till förtätning av Kalvudden ger anledning till viss oro vad gäller tillfartsvägens beskaffenhet. Vägen är smal och redan idag kraftigt nyttjad av boende på Kalvudden, skolans personal, studerande och gäster samt av arrendatorn på Kronobergs kungsgård. Vägen bör noga besiktigas vad gäller både tillgänglighet och säkerhet.

2. Under rubriken Teknisk försörjning står att fastigheterna har enskilda anläggningar för vatten och avlopp. Skolans fastighet del av Kronoberg 2:15 har kommunalt vatten men enskilt avlopp.”

Kronoberg 2:4, 2:7, 2:8, 2:9, 2:10, 2:11, 2:12

”Undertecknade, sju fastighetsägare på Kalvudden, invänder bestämt mot den förtätning som planeras i detaljplan och som nu finns utställd för granskning 20104045 2010-1149 vilket innebär en möjlig förtätning med 60 % om förslaget fastställs.

Vid ett första sammanträde med oss boende 2008-12-01 menade kommunen, genom sina representanter, att det endast var aktuellt med framtida möjlig avstyckning från två fastigheter vars tomtyta översteg 10 000m². Allt för att bevara Kalvuddens unika karaktär och miljö med vackra bokskog. Det sades öppet att tomterna borde vara c:a 5000m²

Alla närvarande lämnade mötet rörande överrens och med målsättningen att snarast sätta igång med projektering av va-frågan. Nu har det gått två år och fortfarande är frågan på planeringsstadiet trots att vi accepterade att det skulle handla om särtaxa när det gäller kostnaderna. Det var vi beredda på om det skulle förbättra miljön. Den nu föreslagna detaljplanen kommer att väsentligt försämra miljön i stället.

Vi önskar att det som framfördes på mötet, angående avstyckningar, begränsas till två fastigheter nämligen 2:9 och 2:13.

Frågan om detaljplanen gäller i denna skrivelse endast förtätning av Kalvudden, Övriga synpunkter får var och en fastighetsägare separat skicka in till byggnadsnämnden.

Växjö 2010-11-08

2:4 Peter o Malm Kyander

2:7 Margaretha Fridh

2:8 Per-Jan o Anna-Lena Pettersson

2:9 Per Platzack

2:10 Kurt o Marianne Nordlander

2:11 Lennart Klefsjö

2:12 Magnus Nilsson

Kronoberg 2:7

För några år sedan funderade jag själv på varför inga byggnadslov gavs på Kalvudden, Min egen slutsats var att man ville bevara den fina miljön och undvika stora moderna hus. Vid kontakt med kommunen fick jag besked att det var avloppsfrågan, som var begränsningen.

Vid möte med kommunens representanter i december 08 presenterades vatten och avloppsplanen, och alla närvarande fastighetsägare var positiva till kommunalt vatten och avlopp. Detaljplanen för området diskuterades också, och ingen av de närvarande fastighetsägarna hade planer på att avstycka sin tomt, inte ens de med dubbla tomter. Från kommunens sida fastslogs, att en tomtstorlek på 5000 kvm var minimum med tanke på områdets karaktär. I den första skrivelsen vi fick står det att man planerade tomtstorlek på minimum 5000 kvm och byggnadsyta på max 300 kvm. I den senaste skrivelsen är siffrorna plötsligt ändrade till 2500 resp 400!!

Jag motsätter mig en avstyckning till tomter på 2500 kvm. Därmed riskerar man att helt förstöra områdets karaktär, Förtätningen av bebyggelsen kommer att innebära en kalhuggning av mycket stora ytor, där det idag finns uppvuxen och etablerad bokskog, som förutom att vara vacker och sällsynt också har stor betydelse för växt och djurlivet på udden. Jag motsätter mig också att man tillåter en byggnadsyta på 400 kvm. Då blir det förhållandevis stora hus på små tomter, vilket inte heller passar in i denna unika miljö, som INTE ALLS ska ha utseende som en stadsbebyggelse, Om vi på vår sida kan njuta av den fantastiska utsikten mot Slottsruinen och Ryttmästargården, så borde man väl värna om att besökarna på andra sidan kan vila ögonen på en genuin miljö, som passar in i naturen och historien.

Att Kalvudden faktiskt är en historisk plats med skyddsvallar bevarade från Vasatidens strider bör man beakta och se till att dessa såväl som den oersättliga bokskogen bevaras för framtiden och inte ersätts av stadsbebyggelse.

Planen på en samfällighet av fastighetsägarna, som sköter skogen åt Statens Fastighetsverk är helt orealistisk, hur skulle detta gå till?

Finns det från kommunens sida någon vettig anledning att genomföra en förtätning av bebyggelsen??”

Kronoberg 2:8

Yttrande 1

”Undertecknade makar har, 20104022 via e-post till planarkitekt Patrik. Karlsson, haft synpunkter beträffande förtätning, byggarea och antal våningar som planeras i detaljplan för Kalvudden, Synpunkterna är vidarebefordrade till byggnadsnämnden enl. Karlsson.

Dessutom har sju, av tio, fastighetsägare, i en gemensam skrivelse, uttryckt en bestämd åsikt att förtätningen endast skulle innebära förtätning med två avstyckningar på tomter över 10 000m². På ett möte 2008-12-01 var både fastighetsägare och ledande tjänstemän rörande överrens om tankarna som kommunen själva presenterade.

Med anledning av den förtätning som nu föreslås, har vi dels granskat förslaget på en större karta som först nu, i november 2010, efter påpekande, två veckor före det utställda förslaget, skulle behandlas av byggnadsnämnden.

Ingen av oss boende har - förrän nu - känt till att Kalvudden kunde förtätas med 60 % enl. förslaget. Vi är mycket kritiska till att kommunen inte kallat oss boende till ett möte och där redovisat sina planer som vi först nu - i elfte timmen - av en ren tillfällighet får vetskap om förtätningen.

Vad hade hänt om inga synpunkter nått byggnadsnämnden efter utställningen 2010-11-19? Ingen av oss sju (7 av 10) fastighetsägare har haft en tanke på att skicka in synpunkter. Vi tycker det är svagt att inte kalla till ett möte, utan istället presentera en kraftigt förminskad karta som endast kunde läsas med ett rejält förstoringsglas.

Vi har nu tittat ordentligt på tänkta avstyckningstomter i kombination med byggareor och framförallt den flera hundra år gamla bok- och ekskog som präglar Kalvudden, Träden har en medellängd mellan 23-25 meter samt med en tomtbredd på mellan 38-41 meter och en byggrätt på upp till 400 m² bebyggas vilket innebär ytterligare skövling av de träd som nu står kvar. Det är inte svårt att tänka sig hur det kommer att se ut om förslaget fastställs eftersom så här generösa avstyckningsmöjligheter och byggrätter till slut bli självuppfyllande då det, i grunden, handlar om mycket attraktiv tomtmark och stora ekonomiska värden som kommer att exploateras på bekostnad av Europas grönaste stad.

När dragning av kommunalt va påbörjas invid lokalgatan kommer, med nödvändighet, ytterligare stora bokträd att falla för sågen. Därför är det av särskild vikt att gå varsamt fram med all annan mark inkl. tomtmark.

Vi vill att Växjö kommun utreder konsekvenserna av förslagen förtätning, stora byggareor och fällning av mycket gammal bok och ekskog på Kalvudden. Det måste väl finnas personal som tillvaratar medborgarnas ekologiska intressen. Bara under de senaste två veckorna i nov. 2010 har flera sidor i Smålandsposten ägnats åt värdefulla bokskogar i omgivningen. Är det Växjö kommuns mening att samtidigt lägga detaljplaneförslag som avverkar sådan skog 7 km från Växjö centrum?

Vi menar att en förtätning med två fastigheter är acceptabelt sett i skenet av att det är mindre tomtmark som tidigare sammanslagits vid exploateringen redan för 75 år sedan. Det går aldrig att backa på ett för omfattande förslag när timmerbilarna redan hämtat den fallna skogen. Hoppas berörda parter, byggnadsnämnden, får tillgång till tagna foton från senast markplaneringen.

Boende på Kalvudden har själva begärt och kommer att få betala enl, s.k, särtaxa ett kommunalt va för att få en bättre miljö under mark. Det får dock inte ske på bekostnad av en avsevärt försämrad miljö ovan mark. Det var inte det vi önskade från början. Det går aldrig att backa bandet i detta sammanhang och det skrämmer oss.”

Yttrande 2

”Menar Du och kommunen, att det skall vara möjligt, att det i framtiden kan finnas sammanlagt 10 fastigheter enbart på Kalvuddens östra sida som vetter mot Kronobergs slottsruin? Enligt förslaget kan fastigheterna ha en bebyggelse på sammanlagt 400 m2 i två våningar med en högsta nockhöjd på 7,5 meter. Har ni tänkt hur det kommer att se ut om planen godkänns och byggs ut enligt föreslagen stadsplan. En majoritet av vi som bor här vill ha en mindre bebyggelse när det gäller byggnadsarean och att det redan finns en fastighet med större byggarea är inget argument som nu nämns i en kommentar från byggnadsnämnden till förslaget.

Vid första mötet med kommunen uppgavs, från kommunen, att det inte var aktuellt med förtätning på mer än två fastigheter vars yta översteg 10000m2.

Ingen närvarande hade då någon annan synpunkt och alla parter var nöjda.

Jag motsätter mig bestämt den förtätning som föreslås och menar också att ingen fastighet skall ha större byggarea än 300 m2 och en våning med motsvarande lägre nockhöjd

Det var ju så förslaget presenterades från början, med obetydlig förtätning i avsikt att värna och förbättra miljön med kommunalt vatten o avlopp som vi själva begärt och kommer att få betala.

Dessutom har det nu tagit två hela år och vi har fortfarande inte något kommunalt va, Vi är absolut inte nöjda med planförslaget och jag tror även att en majoritet på Kalvudden har likartad uppfattning. Vi vill veta hur vi kan gå vidare med en prövning av kommunens förslag. Det som omnämns i förslaget, att området är mycket naturskönt, kan omöjligen bibehållas om planen fullföljs fullt ut, Det är bara att titta på den frodiga bokskogen som redan bortforslats från en fastighet. Hur kommer det att se ut med en förtätning med sammanlagt 6 nya fastighetsbildningar och trädfällningar.

Var inte frågan om kommunalt va en fråga om att värna om miljön och Kalvuddens särprägel? Varför måste det till en stadsplan förbättra miljön med ett kommunalt va,? I planförslaget har ägnats en och en halv rad åt natur och boendemiljön.

Hur kommer det att påverka miljön med nästan en fördubbling av antalet fastigheter när det gäller trafik, skogsskövling m.m,?”

Yttrande 3

”Bild nr 1

Bifogar foto taget från slottsruinen mot den sida av Kalvudden där det enl. detaljplaneförslaget kan finnas/byggas totalt 10 hus på en sträcka av mindre än 500 meter inkl. två mindre grönområden på sammanlagt c:a 50 meter,

Enl planen får varje fastighet bebyggas med 400 m2 i två våningar med en högsta nockhöjd på 7,5 meter. Bild nr 2-4

Visar markplanering och avverkning redan för ett hus och rishögarna efter avverkningen. Virket kördes bort med minst tre fulla lass med timmerbil.

Har någon tänkt hur det kommer att se ut när förtätningen är fullbordad och hur kommer det att se ut från slottsruinen, en blivande gräddhylla.

Det var inte det vi hade tänkt oss när vi ville ha kommunalt vatten- o avlopp för att värna om miljön som nu gör att Kalvudden aldrig mer blir vad den varit, nämligen en lunga för vi som bor här och de som är välkomna att besöka den omvittnat natursköna udden.” Bilderna visas för nämnden i samband med föredragning av ärendet.

Kronoberg 2:10

”Ang detaljplan för Kalvudden Kronoberg V o /

vi har med bestörtning upptäckt att kommunen föreslår att samtliga tomter överstigande 5000 m2 skall få styckas av och hus byggas på dessa med upp till 400 m2, samt möjlighet att bygga i två plan.

Vid möte 2008-12-01, presenterade kommunen förslag om att endast tomter över 10000 m2 (2 st), skulle få avstyckas, och att Kalvuddens huvudsakliga karaktär skulle bevaras. Allt enl stadsbyggnadschef Peter Rydells utsago:

Utgångspunkten är att bibehålla områdets karaktär men att pröva enstaka avstyckningar av de större fastigheterna”. Citatet hämtat från ”Minnesanteckningar” gjorda av Kristina Thorvaldsson, ÄRENDE Dnr KS/2008 :551 20084201.

Alla var eniga om detta; varför denna katastrofala ändring från kommunens sida?

Vad blir konsekvenserna för området med tanke på förtätning, trafik, skogsskövling mm?

En del träd kommer att fällas för VA ledningen. Vad blir då kvar av Kalvuddens karaktär med gammal ek och bokskog? Detta måste noggrant utredas.”

Kronoberg 2:9

”Härmed protesterar ag det bestämdaste mot den 60 %-iga förtätning som utställda förslag slutänden kan innebära. Redan 2009-09 28 inlämnade jag motsvarande synpunkt (kopia bifogas) på det då utställda programförslaget. (Varför finns denna synpunkt inte redovisad lika de som nu finns den utställda planen’?) Hur kan man lägga fram ett förslag som innebär denna förtätning, när man redan från början uttryckligen sagt att ‘Utgångspunkten är att bibehålla områdets karaktär men att pröva enstaka avstyckningar av de större fastigheterna”

(Se bifogad kopia på ”Minnesanteckningar daterade 2008-12 01”)

Titta bara på den avverkning som redan gjort på tomten 2:5, förmodligen syfte att uppföra nya fastigheter!/? (gäller inte strandskyddet fortfarande förresten?)

Tänk er sen att en motsvarande avverkning kan komma att ske ytterligare 5 gånger, om lagda förslag går igenom! (känns egentligen att fel att då tala om förtätning, då det i realiteten är en oerhörd utglesning av vår unika, sekelgamla bokskog detta innebär)

Hur rimmar detta med att bibehålla områdets karaktär?

Andra ord som återkommande används i samtliga av de tidigare utställda handlingarna är ”områdets huvudsakliga karaktär skall bibehållas.”

Hur rimmar ”rimmar” enstaka avstyckningar av de större fastigheterna”, med att liggande förslag som nu tillåter avstyckning på totalt hälften av tomterna? Jag anser slutligen, återigen att eventuella framtida avstyckningar ej skall få understiga en tomtarea på 4000 m2.”

Kronoberg 2:11

”Gällande detaljplan Kalvudden, Kronoberg, Växjö

För ungefär två år sedan kallades vi fastighetsägare på Kalvudden Kronoberg till kommunen för att ta del av förslag på indragning av vatten och avlopp på området. Detta möte avslutades med vad jag förstätt en total enighet och att alla fastighetsägare var positiva till denna indrag-

ning och beredda att betala "ur egen kassa", Vid detta möte informerades ägarna av kommunen (ledande tjänstemän) att det ansågs rimligt att ägarna till de två största fastigheterna skulle ha möjlighet att avstycka av var sin tomt. Den ena tomten skulle då bli ca 5000 kvm och den andra något större. Utöver detta informerades att kommunen kunde acceptera en byggarea på 300 kvm på alla tomter. Vad jag förstått lämnade alla fastighetsägare mötet nöjda och samtyckte helt med kommunen förelagda förändringar på Kalvudden, samt indragning av vatten och avlopp.

Nu två år senare har vi från kommunen erhållit (efter undersökningar) förslag på dragning av VA ledningar. Det som övrigt har hänt under perioden är att vi fått information om kommunen ändrat sig och tillåter byggnation upp till 400 kvm. Hus skall kunna vara i två plan nockhöjden maximerad till 7,5 meter.

Utöver detta avser man tillåta avstyckning av ytterligare fyra tomter jämfört med ursprunglig information. Denna förtätning av fastigheter hade dessutom undertecknad mycket svårt att utläsa i utsänd förslag till detaljplan av 20100820. Varför är inte kommunen mer tydlig i sin information?

Förstår absolut inte kommunens tankegångar med denna förändring och förtätning då kommunen vid så många tillfällen påtalat att man vill bibehålla och värna om den unika miljö som Kalvudden utgör. Man skriver att man vill ha kvar lummigheten och den unika bokskog som finns på området. Tilläggas skall att kommande dragning av ledningar utmed vägen, kommer att kräva att ett stort antal av de stora träden utmed denna måste avverkas och detta är på samma sida som den föreslagna förtätningen. Vid om- och nybyggnation på udden kommer av naturliga skäl många träd behöva fällas. Ingen vill ha trädkronor hängande över sina fastigheter eller i dess omedelbara närhet. På några års sikt kommer med Ert förslag inte mycket finnas kvar nuvarande karaktär på udden. Avverkning har ju redan påbörjats. Har kommunen tänkt igenom detta fullt ut?

Den föreslagna förtätning och fastigheter med byggarea på 400 kvm kommer fullständigt att förändra Kalvudden. Det kommer om några år likna Öjaby eller något annat "rikemansparadis". Miljövinsterna med kommunalt avlopp kommer därför att minska då området får en annan typ av miljöbelastning. Vet att arrendator på Kungsgården med Statens Fastighetsverk motsätter sig den ökade trafiken framför boningshuset som den tilltänkta förtätningen på udden kommer att medföra.

Vill även påpeka att om någon fastighetsägare redan på något sätt "nått upp" till en byggarea på 400 kvm, innebär detta enligt min mening inte att man fortsättningsvis från kommunens sida skall tillåta detta på alla nuvarande tomter.

Är därför fullständigt emot denna föreslagna förtätning och förstår att majoriteten av fastighetsägarna på Kalvudden har samma uppfattning som jag. Uppmanar därför kommunen att dra tillbaka detta förslag omgående.

Har i tidigare inlagor framfört min uppfattning gällande nu föreslagna byggarea och fastighetstyp. Tycker det är helt fel att exploatera denna unika miljö på detta sätt. Det går inte att tillåta detta och samtidigt som kommunen skriver bibehålla karaktären på Kalvudden.

Vill i detta sammanhang framföra min irritation att jag (vi) inte blivit kallade till kommunen till ett nytt möte innan nytt förslag till detaljplan skickas ut till fastighetsägarna. Vid ett sådant möte kunde kommunen förklara varför man inte håller fast vid det som sagts för två år sedan, Kräver, därför att kommunen återgår till sitt ursprungliga förslag som framlades på mötet för två år sedan och att man inte kommer att tillåta nybyggnation i två plan. Om kommen ger tänkta rättigheter kommer dessa bli förverkligade inom en alltför lång framtid. Ger kommunen tillåtelse till den tilltänkta förtätningen, fastighetstypen och byggarean, kan man inte senare göra restriktioner gällande detta."

Kommentar till synpunkter från fastighetsägare:

Kommunen har efter utställningen även fått in länsstyrelsens beslut 2011-06-20 att förorda att de delar av strandskyddsområdet som utgörs av kvartersmark, B och BS, inte längre skall omfattas av strandskydd. Beslutat träder i kraft när detaljplanen vinner laga kraft. I beslutet har länsstyrelsen även framfört att detaljplanen bör kompletteras med planbestämmelse om att marklov krävs för trädfällning inom kvartersmark. Detaljplanen kompletteras med att lov krävs för att fälla träd med en större diameter än 25 cm i brösthöjd (1,3 m över marken).

Vägen till Kalvudden är enskild och ingår i Växjö vägförsamling. Den finansieras ungefär till 70% av statligt bidrag. De övriga ca 30% som bidraget inte räcker till står Växjö kommun för. Om en enskild väg behöver byggas om pga farliga korsningar eller att mycket trafik går genom exempelvis en gårdsplan så kan man söka bidrag för detta från staten, trafikverket. Frågor om detta kan Håkan Magnusson på trafikverket svara på. Eftersom det inte är en kommunal väg så är det vägföreningen och fastighetsägaren till fastigheten där vägen går som får driva frågan. Kommunens bedömning är att trafikintensiteten är väldigt låg på denna väg både idag och i framtiden efter eventuella avstyckningar.

Planen anger att det är enskilt huvudmannaskap, och det innebär att kommunen inte är huvudman för allmän platsmark inom området. För att på ett smidigt sätt lösa skötseln av vägar och natur brukar man bilda en samfällighetsförening. Men det är upp till fastighetsägarna, inklusive fastighetsverket inom området att komma fram till en lösning.

Planbeskrivningen justeras under "*Teknisk försörjning*" med att del av 2:15 har kommunalt vatten men enskilt avlopp.

Byggnadsnämnden har bedömt att de möjliga avstyckningarna inte negativt kommer att påverka områdets karaktär. Planen ger en möjlighet till detta och är inget man måste göra som fastighetsägare.

JUSTERINGAR AV PLANFÖRSLAGET

- Planbeskrivningen justeras under "*Teknisk försörjning*" med att del av 2:15 har kommunalt vatten men enskilt avlopp.

KVARSTÅENDE SYNUNKTER

Kvarstående synpunkter från samråd och utställning finns från:

Kronoberg 2:4, 2:7, 2:8, 2:9, 2:10, 2:11, 2:12

Statens Fastighetsverk

Kronobergs folkhögskola (Kronoberg 2:15)

FÖRSLAG TILL BESLUT

Planförslaget, upprättat 2010-08-20 med ovanstående justeringar antas enligt 5 kap 29§ PBL.

STADSBYGGNADSKONTORET

2011-07-08

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Patrik Karlsson
Planarkitekt

Handläggare
Patrik Karlsson
0470-436 21

Antagen av byggnadsnämnden
2011-08-24 § 133
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr 2009BN0174 Dpl 214

DETALJPLAN / Beskrivning

KRONOBERG 2:13 MFL (KALVUDDEN) PÅ KRONOBERG I VÄXJÖ KOMMUN

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att ansluta området till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp, samt att pröva lämplig byggrätt och avstyckningsmöjligheter för befintliga fastigheter. Områdets huvudsakliga karaktär skall bibehållas.

PLANDATA

Läge

Området är beläget på Kronobergshalvön, cirka 6,5 kilometer från Växjö centrum.

Areal

Planområdet är ca 10 hektar.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet är i privat ägo. Huvudmannskapet är enskilt. Inom planområdet finns 11 bostadsfastigheter och en fastighet som utgörs av väg- och naturmark.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I översiktsplanen, KF 2005-10-20 § 206 anges området som *"Bebyggelseområde där nybyggnadsprojekt är möjliga"*.

Detaljplaner

Planområdet omfattas inte av detaljplan eller områdesbestämmelser.

Program

En detaljplan skall grundas på ett program som anger utgångspunkter och mål för planen, om det inte är onödigt. I planprogrammet anges utgångspunkter och förutsättningar för planen i syfte att ge berörda möjlighet till insyn och påverkan tidigt i processen.

Sammanfattning av program:

I programhandlingen redovisas två alternativa ledningssträckningar för vatten- och avloppsledningar. I programmet konstateras att området i sin helhet omfattas av strandskydd. Ett upphävande av detta föreslås i det fortsatta planarbetet. Planbestämmelser liknande jämförbara sjö- och sjö-områden föreslås att prövas liksom avstyckningar från de större fastigheterna. Huvudmannaskapet föreslås vara fortsatt enskilt. Programmet i sin helhet finns på www.vaxjo.se/detaljplaner.



Kommunala beslut

Kommunstyrelsen beslutade, 2009-02-10 § 42, att uppdra åt byggnadsnämnden att påbörja planläggning av Kalvudden.

Byggnadsnämnden beslutade, 2009-05-20 § 87, att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till planprogram för Kronoberg 2:13 m.fl. (Kalvudden), vilket efter byggnadsnämndens godkännande läggs till grund för uppdrag att påbörja detaljplanearbete.

Byggnadsnämnden godkände 2009- 12-16 § 244 program upprättat 2009-09-09.

Byggnadsnämnden gav 2009-12-16 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan med utgångspunkt från godkänt program.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Området ligger inom ”samlad bebyggelse” vilket innebär att det finns ett generellt krav på bygglov. Inom området finns 11 bebyggda fastigheter, samt en fastighet som omfattar naturmark och område för vägar. Storleken på bostadsfastigheterna varierar mellan 3650 m² och 11250 m².

Ägoförhållanden

Marken inom planområdet är i privat ägo.

Natur

Området ligger mycket naturskönt på Kronoberghalvöns nordvästra del. Vegetationen både inom naturmark och tomtmark består till stor del av frodig lövskog, vilken är karaktärsskapande för området.

Strandskydd

Området omfattas av strandskydd. Strandskyddet för Helgasjön sträcker sig 200 m upp på land och 100 m ut i vattnet.

Gator och trafik

Området angörs via väg vilken ansluter till Kronobergs folkhögskola. Rätten att använda vägen för fastighetsägarna regleras med servitut.

Vattenområden

Området omgärdas på tre sidor av Helgasjön. Längs stranden finns ett flertal bryggor av varierande storlek.

Teknisk försörjning

Fastigheterna har i dag enskilda anläggningar för vatten och avlopp. Området ligger idag utanför kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Den del av fastigheten 2:15 som ligger inom planområdet har kommunalt vatten men enskilt avlopp.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

Med utgångspunkt från att kommunalt VA-nät byggs ut är det rimligt att tillåta en maximal byggnadsarea (BYA) för bostads- och gårdshus på max 400 m². Den sammanlagda ytan av samtliga våningsplan (bruttoarea BTA) får ej överstiga högsta tillåtna byggnadsarea.

Byggnader föreslås få uppföras i högst 2 våningar med en högsta byggnadshöjd på 5,5 m och en högsta nockhöjd på 7,5 m. Vind får ej inredas ovan våning 2.

Inom området föreslås att en prövning kan ske av avstyckningar från de större fastigheterna, dock skall respektive fastighets storlek efter fastighetsbildning inte understiga 2500 m².

I planförslaget anges en högsta höjd på färdigt golv till +164,6 meter med hänsyn till beräknad högsta flödesnivå i Helgasjön, se *Vattenområden* nedan.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Motivet till detta är att planen berör en enskilt belägen byggnadsgrupp som inte direkt är kopplad till nuvarande stadsstruktur.

Ansvar för väg- och naturmark inom planområdet skall ligga på fastighetsägarna inom planområdet. En samfällighetsförening skall bildas för förvaltning av väg- och naturmark inom planområdet.

Natur

Någon närmare beskrivning av skötseln finns inte men en skötselplan för naturmarken bör tas fram för att ge de boende en långsiktigt god boendemiljö.

Strandskydd

Planarbetet påbörjades 090520 varför ett upphävande av strandskyddet behandlas av länsstyrelsen enligt då gällande lagstiftning. Som särskilt skäl anges lucktomt. En lucktomt är en mindre fastighet eller ett mindre markområde, som saknar huvudbyggnad, och som ligger mellan andra bebyggda mindre fastigheter eller markområden.

Byggnaders placering inom befintliga fastigheter försvårar en sammanhängande passage längs stranden. Allmänheten har dessutom tillgång till stranden både inom planområdet och på stora delar av Kronobergshalvön. Trots att området omfattats av strandskydd har det inte upplevts som allmänt tillgängligt och bedöms därför inte vara av större intresse för allmänheten. Området bedöms vara mest lämpat för bostadsändamål och har planlagts därefter. Föreslaget område för upphävande av strandskyddet bifogas planhandlingarna.

Gator och trafik

Området angörs även fortsättningsvis via väg vilken ansluter till Kronobergs Folkhögskola. Inom planområdet planläggs vägen som allmän platsmark, lokalgata, vilken skall förvaltas av en för ändamålet bildad samfällighetsförening.

Vattenområden

DHI har, på uppdrag av Alvesta resp. Växjö kommun, tagit fram en datamodell för norra delen av Mörrumsåns avrinningsområde. I denna utredning beräknas BHF, d.v.s. den beräknade högsta flödesnivån, för Helgasjön vara +163,6 meter. BHF är beräknat värde vid s.k. 10 000 årsregn. Senast motsvarande nivåer uppmättes var under 1940-talet.

Inom vattenområdet, W, får mindre bryggor uppföras.

Tillgänglighet

När det gäller tillgängligheten skall "*Råd och riktlinjer*" framtagna av stadsbyggnadskontoret tillämpas.

Teknisk försörjning

Ett av syftena med detaljplanen är ansluta området till kommunalt vatten och avlopp. Ledningsnätet inom planområdet ansluts till en pumpstation, varifrån avloppet pumpas till ledningsnätet vid Kronobergs Folkhögskola. I samband med arbetet med VA-ledningsnätet, bör med fördel, en samordning med VEAB's nedgrävning av elkablar ske.

Konsekvenser

En bedömning av detaljplanens konsekvenser på miljö, hälsa och hushållning resurser visar att genomförandet har en viss men ej betydande miljöpåverkan. (se bilaga)

STADSBYGGNADSKONTORET

2010-08-20

Patrik Karlsson
Planarkitekt

Antagen av byggnadsnämnden
2011-08-24 § 133
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr 2009BN0174 Dpl 214

DETALJPLAN / Genomförandebeskrivning

KRONOBERG 2:13 MFL (KALVUDDEN) PÅ KRONOBERG I VÄXJÖ KOMMUN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd detaljplan	februari/mars 2010
Utställning	oktober-november 2010
Antagande BN	augusti 2011

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid går ut 15 år efter det datum planen vunnit kraft.

Huvudmannaskap

Kommunen är inte huvudman för allmän plats. Motivet till detta är att planen berör en enskilt belägen byggnadsgrupp som inte direkt är kopplad till nuvarande stadsstruktur.

Ansvar för väg- och naturmark inom planområdet skall ligga på fastighetsägarna inom planområdet genom en samfällighetsförening.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Inom området föreslås att en prövning kan ske av avstyckningar från de större fastigheterna, dock skall respektive fastighets storlek efter fastighetsreglering inte understiga 2500 m².

En gemensamhetsanläggning skall bildas för allmän platsmark (*LOKALGATA* och *NATUR*) inom planområdet. Det bör även övervägas om vägens fortsatta sträckning mot folkhögskolan skall ingå i gemensamhetsanläggningen. En samfällighetsförening skall bildas för förvaltning av gemensamhetsanläggningen.

Befintliga servitut ska upphävas i samband med bildandet av ovan nämnda gemensamhetsanläggning. Ansökan av förrättning görs hos lantmäterimyndigheten av fastighetsägarna inom området.

Rätten att nedlägga kommunala ledningar skall tryggas genom ledningsrätt.

EKONOMISKA FRÅGOR

Respektive fastighetsägare betalar anslutningsavgift för anslutningen till det kommunala VA-nätet. För fastighetsägare inom fastigheter där pumpning är nödvändigt tillkommer förutom kostnader för ledningsdragning inom den egna fastigheten även kostnaden för själva pumpen.

TEKNISKA FRÅGOR

Kommunen bygger ut vatten- och avloppsledningar. Ledningarna läggs inom område för *LOKALGATA*. Förbindelsepunkt upprättas för varje fastighet. Flertalet fastigheter kan anslutas med självfall, dock är pumpning nödvändig för ett mindre antal fastigheter.

I samband med arbetet med VA-ledningsnätet, bör med fördel, en samordning med VEAB's nedgrävning av elkablar ske.

En pumpstation betecknad med *E* placeras inom planområdet.

STADSBYGGNADSKONTORET

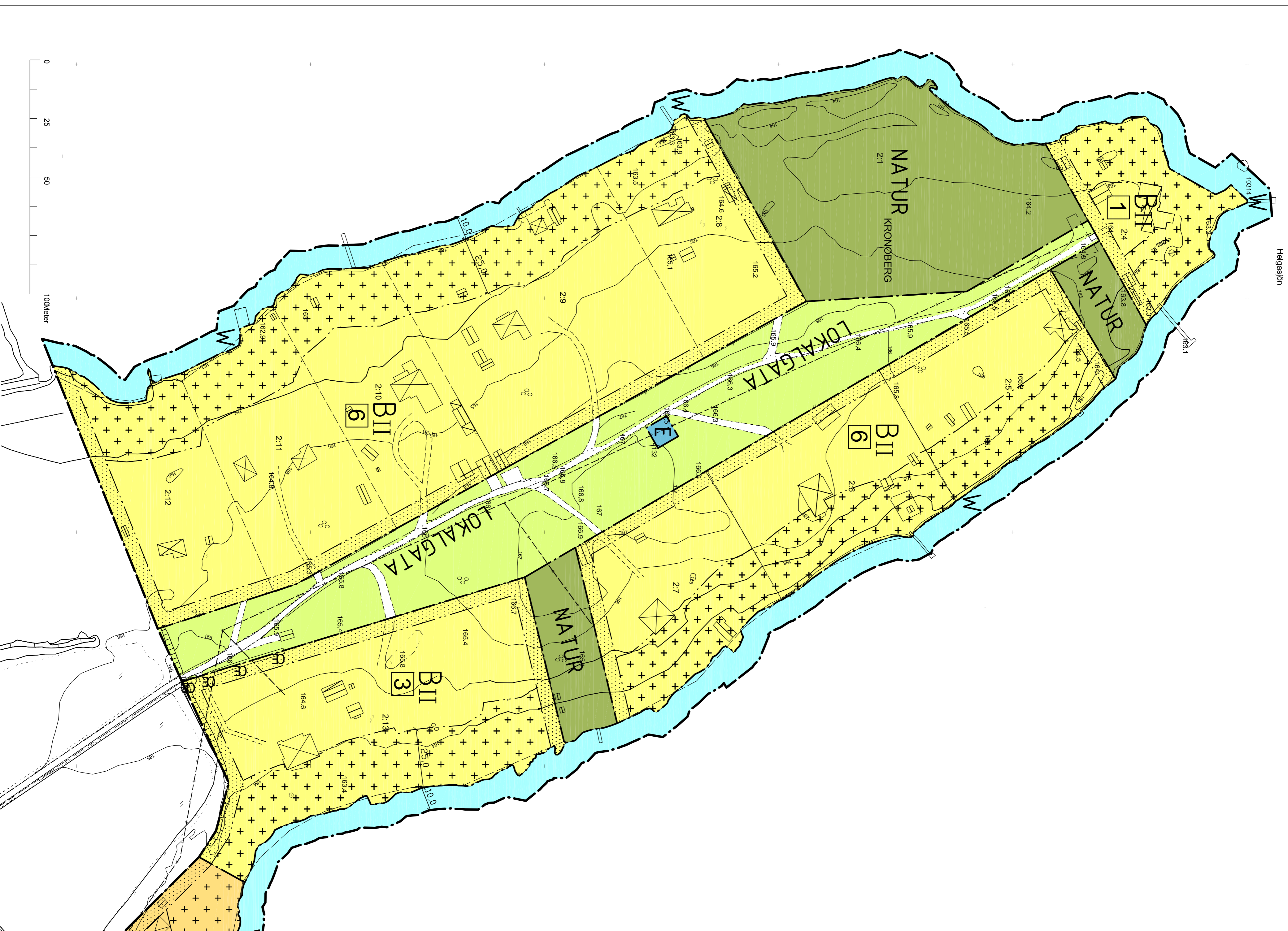
2010-08-20

Patrik Karlsson
Planarkitekt

	Negativ påverkan.			Positiv påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Miljö									
Miljö kvalitetsnormer							X		
Miljömål							X		
Hållbar utveckling				X					Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp.
Riksintressen									
Naturvård								X	
Rörligt friluftsliv								X	
Kulturmiljö								X	
Annat								X	
Kulturmiljö o landskapsbild									
Stads- landskapsbild							X		Avstyckningar tillåts. Dock ej mindre fastigheter är 2500 m2.
Fornminnen							X		
Kulturmiljöprogram								X	
Kulturhistorisk miljö								X	
Annat								X	
Naturvårdsintressen									
Naturresevat							X		
Natura 2000								X	
Växt och djurliv			X						Viss avverkning och grävning måste ske för ledningsdragningen.
Biotopskydd							X		
Annat								X	
Påverkan på vatten									
Strandskydd			X						Området är redan i anspråktaget för bebyggelse.
Dagvatten							X		
Grundvatten				X					Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp.
Annat								X	
Markförhållanden/föroreningar									
Förorenad mark							X		
Grundläggning							X		
Annat								X	
Hushållning									
Befintlig infrastruktur							X		
Markförhållanden/föroreningar							X		
Vatten				X					Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp.
Andra resurser								X	
Alstrande av avfall									
Under byggskedet							X		
Avfallssortering							X		
Hälsa									
Buller							X		
Luftkvalitet							X		
Lukt							X		
Radon								X	Ej utpekad i översiktlig kartläggning
Strålning								X	
Säkerhet									
Trafik							X		
Explosion							X		
Översvämning				X					Lägsta golvhöjd angiven i DP.
Ras o skred							X		
Farligt gods								X	
Annat								X	
Planens influensområde									
OP							X		
Gällande planer								X	
Pågående planläggning								X	
Mellankommunala intressen								X	
Kommunens bedömning									
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan								X	Handläggare: Patrik Karlsson 2010-08-20
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan									
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan									
Andra lokaliseringalternativ bör utredas									

MKB behövs inte MKB behövs

Övrigt: Förslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 18 § PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 §§ bedöms därför inte vara nödvändig.



Beteckningar

	Gata för allmänhet, samfundligt och arbetsmarknadsplanerings syfte (1:100000)
	Trafikgata, allmänhet, gräns för fastigheter samt med kollektivtrafik
	Samfundsgata
	Egendomsgräns
	Bostadsplan skerman eller husat resp. tak
	Utösa skerman eller husat resp. tak
	Övrig byggnad skerman eller husat resp. tak
	Trafikmarknadsgräns
	Hick, skerman
	Skerut, skerman
	Väg
	Sikt
	Naturera
	Anvägare markhöjd
	Polypunkt
	Reglerbeteckning på fastighet
	VÄCKD
	Sjt gata
	Sv Lr
	Formering
	Fjällmarkering
	Vändmarkering
	Dugrändmarkering
	Ösändmarkering
	Sjöändmarkering
	Höjdmärkning mark
	Höjdmärkning luft
	Vindriktning mark
	Övriga mark
	Skerutvåg

Grundkartan över KRONOBERG 2:13 M FL (Kalvudden) Växjö kommun

Upprättad 2009-11-02

Tonblin Karlsson, målningsingenjör
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSBRUK, FRÅNSTÄLLNINGSMETOD

Färdigställande med följande metoder

Färdigställande med

PLÅNSTEKNIK	HÖJDMÄRKNING	AREALBERÄKNING
SWEREP99 15 00	RH 00	ÖSMK02/16
SKALA 1:1000 (A1), 1:2000 (A3)		

Vatten- och avloppsanläggning
rekonstruerad av Tekniska förvaltningen
Växjö 2009-11-02

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER

-
-
-
-

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

Gata med sidoområde

Naturområde. Inom området får byggnader till teknisk försörjning uppföras.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Bostäder

Bostäder och undervisningslokaler

Teknisk anläggning, pumpstation.

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

Öppet vattenområde där mindre bryggor får anordnas.

UTNYTTJANDEGRAD

Huvudbyggnad och gårdsbyggnad får ej uppföras till större sammanlagd byggnadsarea (BYA) än 400 m². Den sammanlagda ytan av samtliga våningsplan (bruttoarea BTA) får ej överstiga högsta tillåtna byggnadsarea

Högsta antalet tomter inom respektive kvarter. Minsta tillåtna tomtstorlek 2500 m².

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

MARKENS ANORDNANDE

Lov krävs för att fälla träd med en större diameter än 25 cm i brösthöjd (1,3 m över marken)

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Högsta byggnadshöjd respektive nockhöjd är 5,5 m och 7,5 m.

Endast friliggande hus.

Vind får ej inredas ovan våning 2.

Högsta byggnadshöjd för gårdsbyggnad och garage är 3,0 m.

II Högsta antal våningar.

BYGGNADSTEKNIK

Endast källarlösa hus.

Lägst nivå på färdigt golv +164,6 m.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden går ut 15 år efter det datum planen vunnit laga kraft. Kommunen är inte huvudman för allmän platsmark inom området.

ILLUSTRATIONER

Antagen av Byggnadsnämnden
2011-08-24 § 133

Byggnadsnämndens sekter

Laga kraft

2013-02-12

Byggnadsnämndens sekter

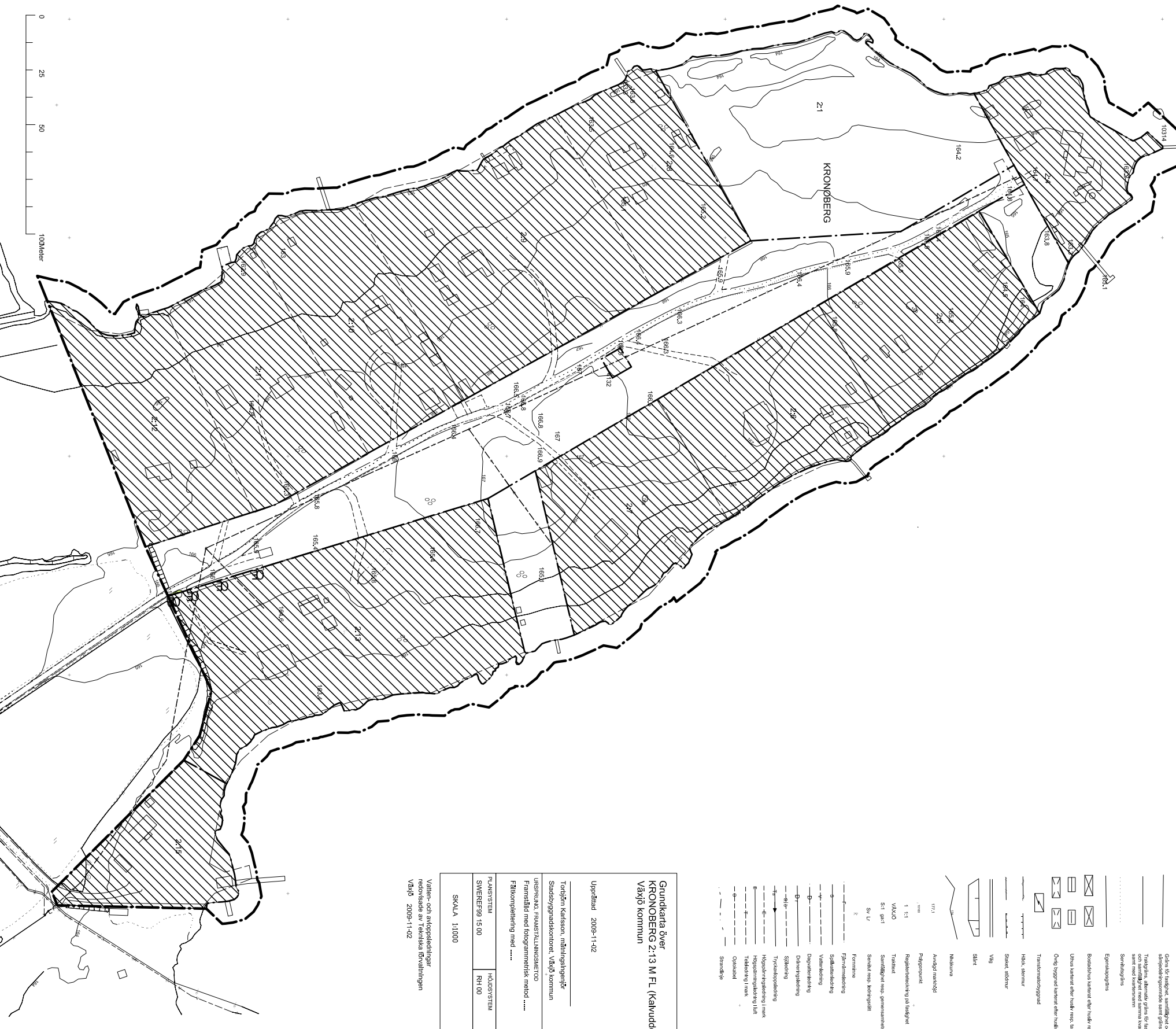
Detailplan

Kronoberg 2:13 mfl (Kalvudden)

På Kronoberg i Växjö kommun

Stadsbyggnadskontoret 2010-08-20

Patric Karlsson
Stadsbyggnadskontoret



Be-teckningar

- Grön gr. linje, sandflak och släpplattor som är byggda för vägnarkast
- Tvålinnig, åttorad grön gr. linje för vägnarkast och sandflak med samma konstruktion, samt med vägnarkast
- Sannolikt
- Egenvägnings
- Bussbuss vägnar eller trafik resp. tåg
- Utra vägnar eller trafik resp. tåg
- Övrig trafik vägnar eller trafik resp. tåg
- Trafikmedelstegen
- Håk, järnväg
- Staket, staket
- Våg
- Slätt
- Naturarea
- Avvägning mark
- Parkering
- 1:11
- Reglerbegränsning på land
- VÄGG
- S1 sät
- Sandflak resp. gräsmattbeväxning
- Sv. U
- F
- Förtäring
- Förtäring
- Staket
- Vägnings
- Dagvattenledning
- Kulturvägledning
- Sjöledning
- Tryckvattenledning
- Högtrycksvattenledning
- Högtrycksvattenledning
- Täckning i mark
- Övriga
- Sannolikt

Grundkarta över KRONBERG 2:13 M.F. (Kalludden) Växjö kommun

Upprättad 2008-11-02

Torbjörn Karlsson, måttläggning
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

Ursprung: SAMSTÄLLNINGAR
Fotografier med fotografiska metoder

Ritkomplettering med

PLANSYSTEM	HÖJDSYSTEM	ARENERUMMER
SWEREP99 15.00	RH 00	08M/K02/16

SKALA 1:1000

Vatten- och avloppslinjer redovisade av Tekniska Drivhallingen Växjö 2008-11-02

Område inom vilket strandskyddet föreslås upphävas