



Akt nr:
0780K-P96/1

AU\$0780K-P96/1



LÄNSSTYRELSEN
I KRONOBERGS LÄN

Rättsenheten
Diariet
Tel 0470-86 442

Kopie: Peter
BN
plan

0780 K- P 96/1

LAGA KRAFTBEVIS

Datum
1995-12-28

Ärendenummer
2023-6467-95

VÄXJÖ KOMMUN Byggnadsnämnden	
1996 -01- 0 3	
Diariemr 95.114	Diariplanbeteckn 213.1

Byggnadsnämnden i Växjö kommun
Box 1222
351 12 VÄXJÖ

Överprövning/överklagande

Byggnadsnämnden antog den 27 september 1995, § 114, förslag till områdesbestämmelser för Hagaviksområdet i Växjö, Växjö kommun.

Kommunens beslut överklagades till Länsstyrelsen.

Genom Länsstyrelsens beslut den 23 november 1995 avslogs överklagandet. Länsstyrelsen fastställde det överklagade beslutet.

Laga kraftbevis

Kommunens ovannämnda beslut har därigenom **vunnit laga kraft** den 18 december 1995.

Enligt uppdrag


Marianne Gustafsson

Kopia till
Fastighetsbildningsmyndigheten, Växjö lantmäteri-
distrikt, Box 274, 351 05 Växjö
Stadsingenjörsenheten, Växjö kommun
Fastighetsregistermyndigheten/lantmäteriet
Planenheten



Planenheten
Ingegerd Esseen
0470-86445

VÄXJÖ KOMMUN	
Byggnadsnämnden	
10 03	
Diarienumr. 95.114	Diariéplanbeteckn. 213.1

Byggnadsnämnden
Växjö kommun

Upphävande av strandskydd inom del av Hagaviks-området i Växjö, Växjö kommun.

BESLUT

Länsstyrelsen förordnar enligt 15 § fjärde stycket naturvårdslagen med stöd av 20 § naturvårdsförordningen att den del av ovan nämnda område, som i områdesbestämmelser 1995-04-04, rev 1995-08-23 avses för bostadsändamål, inte skall omfattas av strandskydd. (Se bifogad karta.)

REDOGÖRELSE FÖR ÄRENDET

Förslag till områdesbestämmelser för Hagaviksområdet har varit utsänt för samråd enligt 5 kap 20 § PBL under tiden 1995-04-10 - 1995-05-15. Planen har därefter varit utställd under tiden 1995-07-03 - 1995-08-21.

Fastigheten Växjö 7:23 ingår i detaljplan för Dalbostrand fastställd 1961-07-05. Samtidigt som områdesbestämmelser för Hagaviksområdet upprättas föreslås detaljplanen för fastigheten Växjö 7:23 upphävas. Fastigheten avses i stället komma att omfattas av områdesbestämmelserna.

Syftet med planen är att skapa riktlinjer som gör det möjligt att bibehålla den enkla fritidsbebyggelse som finns mellan Evedal och Sandsbro. Detta sker i första hand genom att byggrätternas boendeyta begränsas så att det inte lockar till permanentboende.

För Helgasjön gäller strandskydd 200 m inåt land och 100 m ut i vattnet. Området är till stor del ianspråktaget av befintlig bebyggelse.

Fastigheten Växjö 7:23 omfattas ej av generellt strandskydd genom gällande plan från 1961. Skydd av strandområdet enligt den generella regeln inträder då planen ändras.

Länsstyrelsen har med detta ställningstagande till strandskyddet inte föregripit kommunenes antagandeprovning enligt PBL och NRL av planförslaget i sin helhet.

HUR MAN ÖVERKLAGAR

Detta beslut kan överklagas hos regeringen, Miljödepartementet, inom tre veckor från det Ni fick del av beslutet, se bilagda formulär 12.

Ingegerd Esseen
Ingegerd Esseen

Kopia jämte karta till
Boverket
Statens naturvårdsverk
Fastighetsbildningsmyndigheten
Skogsvårdsstyrelsen
Miljövårdsenheten
Akten
Planenheten (3)

Kungörs i Kronobergs läns författningssamling

Dnr 95.114

Områdesbestämmelser

Hagaviksområdet i Växjö

För kännedom översändes utlåtande 1995 08 23

Av utlåtandet framgår vilka synpunkter som framförts när planförslaget har varit utsänt för samråd och utställning.

Vidare framgår vilka åtgärder som vidtagits med anledning av synpunkterna.

Byggnadsnämnden behandlar planförslaget för antagande 1995 09 27.

Den som tidigare lämnat synpunkter som inte blivit tillgodosedda har, om BN antar förslaget, möjlighet att överklaga antagandebeslutet.

Ni kommer att underrättas om beslutet samt om hur Ni ska göra om Ni vill överklaga beslutet.

STADSARKITEKTENHETEN



Peter Rydell

Dnr 95.114

OMRÅDESBESTÄMMELSER/Antagandehandling

HAGAVIKSOMRÅDET i Växjö, Växjö kommun

B E S K R I V N I N G

HANDLINGAR

Områdesbestämmelserna (OB) utgörs av en plankarta samt denna beskrivning och är upprättade med utgångspunkt från program godkänt av kommunstyrelsen.

BERÖRT OMRÅDE

Hagavik används som samlingsnamn för området som sträcker sig från Evedal till Sandsbro och som ingår i, eller berörs av dessa områdesbestämmelser. Följande delområden behandlas: Evedal, Wrangels udde, Alvik, Knutstorp samt Dalbostrand som dock inte omfattas av bestämmelserna. Bebyggelsen som behandlas i OB är, med undantag av Evedal och Knutstorp, belägen mellan Helgasjön och smalspårsjärnvägen. För Dalbostrand avses gällande detaljplan fortsätta att gälla.

OMRÅDES-
BESTÄMMELSER
VAD ÄR DET ?

Områdesbestämmelser är ett planeringsinstrument som mycket liknar detaljplanen (DP) men utan den detaljreglering som kännetecknar DP. OB används för att säkerställa intentioner som redovisats i översiktsplanen (ÖP) och för att ge byggnadsnämnden (BN) stöd för hanteringen av bygglov mm. Samtidigt får fastighetsägare en klar bild av vilken utveckling som kan förväntas.

Eftersom endast ett fåtal detaljerade byggregler anges, är det beskrivningen som blir vägledande för BN när en bygglovansökan prövas. Beskrivningen blir således en ram inom vilken markanvändning och byggåtgärder prövas mot plan- och bygglagens generella regler.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att beskriva förutsättningar och åtgärder som gör det möjligt att bibehålla den enkla fritidsbebyggelsen som finns mellan Evedal och Sandsbro. Bestämmelserna ska reglera antalet fritidshus och dess storlek samt beskriva en enkel avfallshantering som kan tillämpas på ett miljömässigt och ekonomiskt bra sätt.

Befintlig permanentbebyggelse får, utan hinder av regleringen av fritidshusen, utvecklas inom ramen för angivet ändamål och allmän lämplighet.

Hagaviksområdet består av flera delområden med till synes ostrukturerad, gles och varierad bebyggelse, inbäddad i skogen vid Helgasjöns strand. Hela området upplevs som en oas nära staden där rekreationen och avkopplingen satts i främsta rummet - ett enkelt fritidsboende utan strävan att bygga störst, bäst och vackrast.

Glädjande nog delas åsikten, att områdets nuvarande karaktär är dess största värde, i hög grad av de boende vilket framgått av enkätsvar.

Att bevara denna atmosfär samt möjligheten till ett enkelt och billigt fritidsboende nära staden är svårt men angeläget. Balansgången är kinkig och misstag i form av större tillbyggnader, förtätning och höjd sanitär standard kan lätt medföra att utvecklingen skenar iväg mot villaområdesstandard.

En förutsättning för att bevara områdets karaktär samt motverka förtätning och standardhöjning är att byggnadsnämnden tillämpar områdesbestämmelsernas målbeskrivning och byggreglering med fasthet och konsekvens när byggnadsprojekt prövas.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktliga planer

Enligt antagen översiktsplan ska nuvarande markanvändning (huvudsakligen fritidsbebyggelse) bibehållas.

Bebyggelsen bör (enl. bedömning 1991) anslutas till kommunalt VA-nät.

Utbyggnad av kommunal service planeras ej.

Detaljplaner

Hagaviksområdet är med undantag av Dalbostrand inte planlagt. Byggnadsreglerande bestämmelser anpassade till områdets användning saknas.

Del av Växjö 7:23 (tidigare stg 842) ingår i detaljplanen för Dalbostrand utan att fastigheten har någon egentlig koppling till det området. Förslaget innebär att Växjö 7:23 ska omfattas av områdesbestämmelserna och att detaljplanen därför upphävs i denna del.

Program

Program för fortsatt planarbete har upprättats 1993 10 28 och godkänts av kommunstyrelsen 94 01 13 §11.

KS har i beslutet påtalat vikten av att bebyggelsen regleras för att hindra en utveckling som kan medföra krav på ordnande av kommunalt VA-nät. Programmet avviker i detta avseende mot vad som sägs i ÖP.

SITUATIONEN IDAG

Fastighets-
indelning

Inom planområdet finns ca 50 fastigheter i storlek varierande från 1500 m² till 3-4 ha. Utanför planområdet ligger Dalbostrand med ca 20 arrendetomter på väg att friköpas.

Ett dussintal fastigheter är obebyggda och de flesta av dessa är större än 5000 m².
På några fastigheter finns mer än ett bostadshus.

Markägoförhållan-
den

Fastigheterna är privatägda med undantag av Växjö 7:25 och 7:26 samt 7:44 (obebyggd) som ägs av kommunen.

Bef bebyggelse

Inom planområdet (exklusive Dalbostrand) finns ca 60 bostadshus av vilka 14 bebos permanent. Två nyttjas för annan verksamhet, kommunen bedriver fritidsverksamhet på 7:26 och landstinget har sommarhem på 7:25.

Merparten av permanenthusen ligger vid Knutstorp och har från början varit avsedda för permanent bruk.

Standard och storlek på bostadshusen varierar kraftigt men till övervägande del är husen små och enkla. Inslagen av permanentboende utom Knutstorp är mycket litet vilket avsevärt underlättar att nå målsättningen om bibehållen karaktär.

Teknisk standard

Den sanitära standarden varierar också men är företrädesvis anpassad till enkelt boende och begränsat nyttjande.

Enskilda vattentäcker finns inom hela området, ofta anordnade som sommarvatten.

Avloppet utgörs mestadels av enkla infiltrationslösningar. Ett litet antal slutna tankar finns och anslutning till kommunalt VA-nät, genom avtal, har gjorts för tre fastigheter inom Knutstorp.

Inom Knutstorp har alla vattentoalett medan torrtoa och mulltoa dominerar i övrigt.

Således kan även VA-situationen sägas tala för ett fortsatt enkelt fritidsboende med undantag av Knutstorp.

Vägnätet består av enkla enskilda grusvägar som ansluter till Björnvägen och Hagaviksvägen. Området vid Evedal ansluter till Evedalsvägen.
Någon förändring är inte aktuell.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Som framgår av program och denna beskrivning är målet att åstadkomma så lite förändring som möjligt. Förutsättningarna för att lyckas bedöms som goda därför att:

- Flertalet fastighetsägare och boende vill bevara områdets nuvarande karaktär
- Boendestandarden motsvarar enkelt fritidsboende
- Med begränsat nyttjande kan en enkel VA-lösning tillämpas. Det finns skäl, både ekonomiska och miljömässiga, att uppmuntra användningen av torrtoa/mulltoa.
- Områdesbestämmelserna ger ytterligare stöd för BN att hindra en oönskad bebyggelseutveckling.
- Permanentbebyggelsen vid Knutstorp ges möjlighet att fortleva utan hinder av restriktioner mot fritidsbebyggelsen.

Bebyggelse Fastighetsbildning

Storleken på fritidsbebyggelsen begränsas för huvud- och gårdsbyggnad till 60 m² resp 25 m² bruttoarea vilket är fullt tillräckligt för fritidsboende men inte så stort att det lockar till permanentbosättning. Med bruttoarea avses samtliga våningsplans sammanlagda yta.

Av bestämmelserna följer också att vind inte får anordnas.

Obebyggda fastigheter får bebyggas. I övrigt medges ingen ökning av antalet fritidshus.

Avstyckning av befintliga fritidshus får ske i den omfattning som bestämmelserna anvisar och medger.

Värdefull bebyggelse

Inom området finns några byggnader som genom sin utformning och byggnadsteknik har ett historiskt värde. Byggnaderna är markerade med q.

Vid underhåll och åtgärder i övrigt ska särskild hänsyn tas till byggnadens särart.

Strandskydd

Allmänhetens möjlighet att vandra längs sjöstranden är till stor del redan borta. Dock finns områden inom de större fastigheterna som kan sägas vara allemansrättsligt tillgängliga.

Att strandskyddet inte föreslås upphävas inom hela bebyggelseområdet beror främst på att det därigenom erfordras tillstånd även för friggebodar och båthus. Detta gör det möjligt att begränsa byggandet i strandzonen.

Vattenområde

Vattenområdet har inte medtagits i bestämmelserna. Således gäller generella byggregler bl a innebärande att mindre brygga får anläggas utan bygglov.

Vatten och avlopp Kommunstyrelsens beslut att inte planera för kommunalt VA-nät grundas på en utredning som visat att kostnaderna är oförsvarbara samtidigt som risken ökar för oönskat permanentboende. Genom att ej tillåta installation av vattenledning som kräver avlopp uppstår inte problemen med att ordna avloppslösning. Avloppsinfiltration är särskilt känsligt i områden som detta pga närhet till sjön och enskilda vattentäkter i kombination med låglänt mark och genomsläpplig jordart.

Med vattenledning som erfordrar avloppsanläggning avses:

- vattenledning till bad/dusch, tvättmaskin, diskmaskin eller varmvattenberedare.

I de fall behoven av avloppsanläggning redan uppstått, och avlopp måste lösas, krävs tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Kraven på hög VA-standard i fritidsområden är ofta inledningen till en utvecklingsspiral som leder till högre nyttjande, ändrad användning och en totalt sett större belastning.

Bibehållande av Hagaviksområdets nuvarande karaktär och användning innebär ingen egentlig förbättring av miljösituationen. Det väsentliga är att hindra att situationen försämras.

Genom att med områdesbestämmelser tydligt klargöra kommunens målsättning skapas förutsättningar för att hävda ett enkelt fritidsboende som kan fortgå utan krav på dyra tekniska lösningar och utan ökad risk för permanentbosättning.

Enkelt fritidsboende och begränsat nyttjande bör, i dagens kretsloppstänkande och miljömedvetande, vara fullt rimligt med gammal beprövad avfallshanteringsteknik.

STADSARKITEKTENHETEN

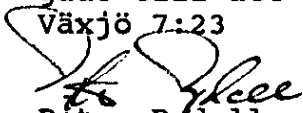
1995 04 04


Peter Rydell

REVIDERING 1995 08 23

Områdesbestämmelserna utvidgade till att omfatta hela

Växjö 7:23

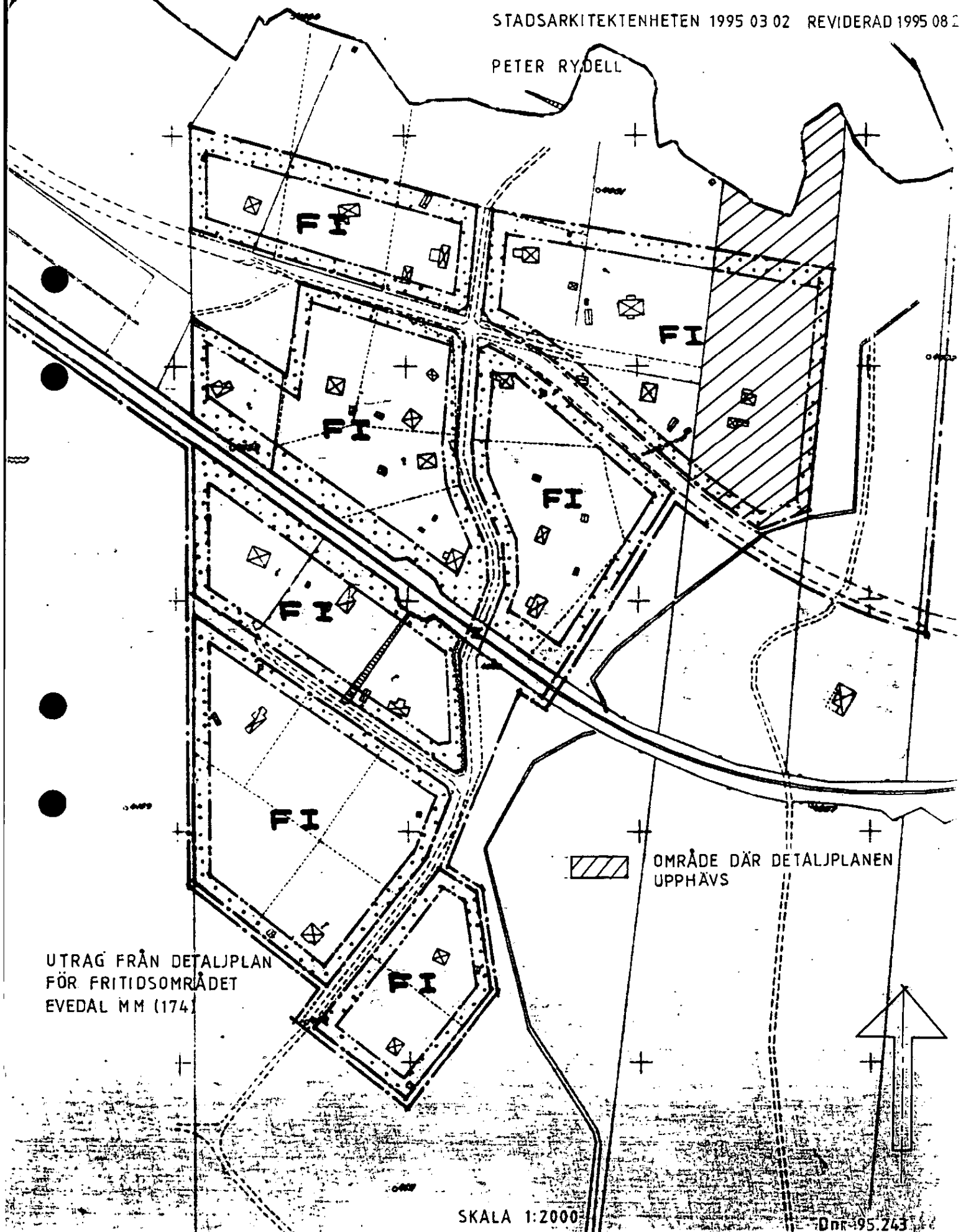

Peter Rydell

Antagandehandling
DETALJPLAN upphävande

VÄXJÖ 7:23, Hagaviksområdet
VÄXJÖ KOMMUN

STADSARKITEKTENHETEN 1995 03 02 REVIDERAD 1995 08 2

PETER RYDELL



UTRAG FRÅN DETALJPLAN
FÖR FRITIDSOMRÅDET
EVEDAL MM (174)



OMRÅDE DÄR DETALJPLANEN
UPPHÄVS

SKALA 1:2000

Dnr 95.243

Dnr 95.114

OMRÅDESBESTÄMMELSER/Antagandehandling

HAGAVIKSOMRÅDET i Växjö, Växjö kommun

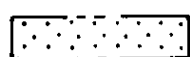
BESTÄMMELSER

BETECKNINGAR

— — — Gräns för områdesbestämmelser

B Området får användas endast för bostadsändamål

T Området får användas endast för trafikändamål



Område inom vilket byggnad eller anläggning ej får placeras eller byggas till.
Strandskydd enl naturvårdslagen gäller.



Byggnad för permanentboende resp. annan användning än bostad, som ej omfattas av bestämmelser om storlek på fritidshus samt fastighetsindelning.

— — — Illustrerad ny fastighetsgräns

STORLEK MM PÅ FRITIDSHUS

Inom varje fastighet får uppföras ett bostadshus med en bruttoarea (BTA) av högst 60 m².
Gårdsbyggnader, som ej får sammanbyggas med huvudbyggnad, får uppföras med en sammanlagd bruttoarea av högst 25 m².

Byggnad får ges en taklutning av högst 27 grader.

I fritidshus får ej installeras vattenledning som erfordrar anordnande av avloppsanläggning. (se beskrivning)

FASTIGHETSINDELNING

Uppdelning i fastigheter får ske till högst det antal, och i princip enligt vad, som illustreras på kartan.

MILJÖHÄNSYN

Med q markerad byggnad har kulturhistoriskt värde. Särskild varsamhet skall iakttas i samband med byggnadsåtgärder och underhåll.

UPPLYSNINGAR

Befintlig byggnad som strider mot bestämmelserna får bibehållas och underhållas. Åtgärder som ökar byggnadens yta eller volym får ej vidtas.

Inom strandskyddsområde erfordras dispens även för uppförande av "friggebod".

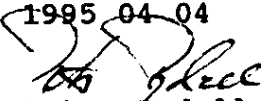
Anordnande av enskild eller gemensam avloppsanläggning erfordrar tillstånd från miljö- och hälsoskyddsnämnden.
(se beskrivning)

REKOMMENDATION

Vid ny- och tillbyggnad samt underhåll bör form-, material- och färgval göras med hänsyn till omgivning och tradition.

STADSARKITEKTENHETEN

1995 04 04


Peter Rydell

REVIDERING 1995 08 23


Peter Rydell

UTLÅTANDE

1995 08 23

Dnr 95.114

Dpl 213.1

Hagaviksområdet i Växjö. Områdesbestämmelser.

Förslag till områdesbestämmelser som syftar till att bibehålla områdets enkla fritidshuskaraktär, har varit utställt till granskning under tiden 1995 07 03 -- 1995 08 21.

Yttranden utan erinran har inkommit från:

Länsstyrelsen
Kommunstyrelsen
Vägverket
Polisen

Yttranden med erinran har inkommit från:

Ägare Växjö 7:49	Wass
" " 7:46	Wass
" " 7:31	Wanér
" " 7:34	Sandström
" " 7:23	Skanska AB
Arrendator Växjö 7:23	Stockelberg
" " 7:27	Wallenius
" Dalbostrand	Schlaug

Ägare Växjö 7:49, Johan Wass anser att Hagaviksområdet, på samma sätt som området upp mot Hissö, ska förses med kommunalt VA. Huvudskälet är miljöhänsyn och hänsyn till vattentäkten. Wass hänvisar till tidigare ägares uppgifter om att kommunalt VA skulle ordnas.

Kommentar

Skälen till att Hagavik inte förses med kommunalt VA är flera. Skälen har ingående diskuterats och beskrivits i det program som kommunstyrelsen godkänt som underlag för detta planarbete.

För det första anses denna relativt enkla fritidsbebyggelse, som nyttjas i begränsad omfattning, inte kräva hög kommunal VA-standard. För det andra är en kommunal VA-anläggning inte möjlig att finansiera. En hög VA-standard skulle dessutom driva på en bebyggelseutveckling (högre standard och ökat permanentboende) som inte är önskvärd vare sig av kommunen eller av flertalet fritidshusägare. Synpunkterna föranleder ingen ändring av förslaget.

Ägare Växjö 7:46, Catarina, Ulrika och Charlotta Wass genom ombud Göran Wass accepterar inte förslaget med mindre än att VA-utbyggnaden fortsätter så som tidigare utlovats.

Kommentar

Se kommentar under Växjö 9:49

Arrendator Växjö 7:23, Inga Stockelberg, med instämmande från fastighetsägaren Skanska AB, påpekar att hela fastigheten bör omfattas av områdesbestämmelserna. Således ska detaljplanen (Dalbostrand) upphävas och ersättas med områdesbestämmelser även för delen närmast sjön.

Strandområdet har iordningställts av fastighetsägaren för många år sedan och aldrig nyttjats för annat än fastighetens behov.

Kommentar

Synpunkten har beaktats i ärendet om upphävande av detaljplan.

Med hänsyn till de faktiska förhållandena samt att kommunen inte har för avsikt att lösa in marken och göra den allmänt tillgänglig tillmötesgåås synpunkten. Detaljplanen upphävs och områdesbestämmelserna utvidgas till att omfatta hela Växjö 7:23.

Synpunkten tillgodosedd.

Ägare Växjö 7:31, Roland Wanér, framför som bestämt önskemål att fastigheten ska få delas så att båda delarna får förbindelse med sjön.

Kommentar

Den illustrerade fastighetsindelningen i förslaget utgör endast en ungefärlig anvisning för att visa att tomten kan delas. Inget planmässigt hinder föreligger för en delning som tillgodoser fastighetsägarens önskemål.

Synpunkten tillgodosedd.

Arrendator Växjö 7:27, Lars Wallenius, anser att Hagaviksområdet bör anslutas till kommunalt VA-nät på samma sätt som andra fritidshusområden vid Helgasjön. Vidare frågas om arrendetomterna inom Växjö 7:23 får friköpas.

Gränsen söder om Wallenius bör flyttas norrut eftersom den ligger väldigt nära det sydligare fritidshuset.

Wallenius föreslår att badplatsen vid Växjö 7:25 och 7:26 (kommunens fastigheter) ska få användas av dem som bor i området. "Badgästerna" är beredda att medverka till iordningställande av området.

Kommentar

Vad gäller frågan om kommunalt VA hänvisas till kommentar under Växjö 7:49.

Områdesbestämmelserna är avsedda att ge de regler och anvisningar som erfordras för att stycka fastigheter. Fastigheterna kan därefter friköpas.

Den illustrerade gränsen söder om Wallenius fritidshus har justerats i enlighet med önskemålen.

Den badplats som åsyftas ligger inte som allmänning utan nyttjas för de verksamheter som bedrivs inom de kommunägda fastigheterna Växjö 7:25 och 7:26. Enligt uppgift från planeringsenheten är det inte aktuellt att göra badplatsen allmänt tillgänglig. För bad hänvisas till "allmänning" inom Växjö 7:27, eller den allmänna badplatsen vid Dalbostrand.

Ägare Växjö 7:34, Jan Sandström önskar avyttra större delen av sin 14000 m² stora fastighet och anser att Växjö 7:34 skulle kunna delas i 3-5 tomter.

Kommentar

Växjö 7:34 är en stor fastighet bebyggd med ett bostadshus som nyttjas för permanentboende. Förslaget till områdesbestämmelser anvisar ingen möjlighet till delning av fastigheten. Detta är helt i linje med de planförutsättningar som kommunstyrelsen godkänt. Inom Hagaviksområdet finns ett flertal mycket stora fastigheter som, om de fick delas, skulle medföra en helt annan exploatering än den som eftersträvas. Vissa möjligheter finns att avyttra mark om det sker genom att mark tillförs omkringliggande fastigheter. Med hänvisning till planförutsättningarna kan delning av 7:34 som tillskapar ytterligare fastigheter inte tillstyrkas.

Arrendator Dalbostrand, Wilhelm Schlaug genom Rutger Schlaug önskar att områdesbestämmelserna utvidgas till att omfatta även Dalbostrand och ersätta den där gällande detaljplanen.

Kommentar

Synpunkterna innehåller ingen erinran mot förslaget till områdesbestämmelser och Schlaug kan formellt inte anses vara sakägare i ärendet.

Synpunkterna bör ses som en framställning om upphävande av detaljplan samt upprättande av områdesbestämmelser för Dalbostrand.

Byggnadsnämnden föreslås besvara framställningen med att det för närvarande inte är aktuellt upphäva eller ändra detaljplanen för Dalbostrand.

KVARSTÅENDE ERINRINGAR

Från samråd och utställning finns, från följande, kvarstående erinringar som berättigar till besvärshänvisning:

Växjö 7:49	Wass
" 7:46	Wass
" 7:34	Sandström
" 7:51	Björklund
" 7:27	Wallenius arrendator

Förslag till
beslut

- * Med hänvisning till utlåtande 1995 08 23 ska framförda erinringar inte föranleda annan ändring av förslaget än som framgår av utlåtandet.
- * Revidering gjord 1995 08 23 godkännes.
- * Förslaget till områdesbestämmelser antas enligt 5 kap 29 § PBL.
- * Rutger Schlaug, ombud för Wilhelm Schlaug, meddelas att det för närvarande inte är aktuellt att ändra eller upphäva detaljplanen för Dalbostrand.

STADSARKITEKTRENHETEN


Peter Rydell