

# **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

tillhörande

**översiktsplan Växjö kommun, del Gemla-Öja**

## TILLVÄGAGÅNGSSÄTT

Inför samrådet hölls den 27 februari 2012 ett öppet möte i Gemla skola med ca 90 personer. Växjö kommun presenterade processen, ortsanalysen, nyckelord och idéer. Därefter följde livliga gruppdiskussioner. I slutet sammanfattade varje grupp sina diskussioner och tankar och presenterade dem för hela församlingen. Synpunkterna sammanfattades också skriftligen. Samrådet kungjordes i lokaltidningarna. Samrådet ägde rum från den 9 juni till den 31 augusti. Handlingarna fanns tillgängliga på Gemlas bibliotek, Växjös stadsbibliotek, Växjö kommuns reception Uttern samt på [www.vaxjo.se/gemla](http://www.vaxjo.se/gemla).

Ett möte initierat av och med boende i norra Gemla ägde rum på Granvallen den 14 augusti 2012. Ett 50-tal personer fanns där samt 2 tjänstemän och 2 politiker från Växjö kommun. Det blev ett tillfälle att diskutera konsekvenserna och föra fram synpunkter på samrådsförslaget. Diskussioner landade i flera skrivelser från boende i norra Gemla.

## INKOMNA SYNPUNKTER

I denna samrådsredogörelse sammanfattas och bemöts inkomna synpunkter. Samtliga yttrande finns i sin helhet tillgängliga på kommunkansliet och i ärendehanteringssystemet LEX.

### Med synpunkter

Yttranden med synpunkter har inkommit från Länsstyrelsen, Trafikverket, Regionförbundet Södra Småland, Miljö- och hälsoskydds nämnden, Tekniska nämnden, Fritidsnämnden, Kulturnämnden, Värends Räddningstjänst och Posten.

Från boende har inkommit 41 skrivelser och från föreningar 5 skrivelser. Flera skrivelser har samma text och flera instämmer och hänvisar också till denna text. Totalt finns på skrivelserna ca 100 olika namnteckningar. Flest synpunkter kommer från boende i norra Gemla och berör främst byggande i eller i anslutning till jordbruksmark.

### Utan synpunkter

Yttranden utan synpunkter har inkommit från Skogsvårdsstyrelsen, Försvarsmakten, Polismyndigheten, Förvaltningen för Arbete och välfärd och Byggnadsnämnden.

## PROCESSEN OCH DOKUMENTET

### Processen

Anser inte att förslaget speglar invånarnas intressen vid mötet i Gemla samlingslokal den 27 februari.

**Kommentar:** Växjö kommun anser inte att synpunkterna vid mötet var entydiga. Olika boende och kommunen drar därmed olika slutsatserna från mötet. Men både samråds- och utställningsskedet ger möjligheter för boende och andra att komma med ytterligare synpunkter. Förhoppningsvis landar vi i något som känns bra för de flesta, men alla kommer aldrig att bli nöjda.

### Dokumentet

#### Planeringsförutsättningar

För att underlätta läsbarheten av planförslaget skulle planeringsunderlaget beskrivits mer utförlig. Ortsanalysen och planeringsförutsättningar bör t.ex. redovisas. (Länsstyrelsen)

Planförslaget innehåller inga beskrivningar av förorenade områden, radonrisker eller forn- och kulturlämningar som finns inom planområdet. (Länsstyrelsen)

**Kommentar:** Växjö kommun anser att översiktsplanen inte ska betungas med en mängd planeringsförutsättningar utan vill fokusera på förslaget och dess ställningstagande. Anledningar är att få en lättlästare och mer ständigt aktuell översiktsplan. För att förtydliga planens innebörd och konsekvenser har varje förslag nu kompletterats med en kort beskrivning av områdets förutsättningar och i marginalen beskrivs nu kort risker och möjligheter med förslaget. Ortsanalysen finns på hemsidan [www.vaxjo.se/gemla](http://www.vaxjo.se/gemla)

### **Fördjupningen i förhållande till övrig översiktlig planering**

Planen beskriver varken förhållande till den inaktuella översiktsplanen eller aktualitetsförklaringen. (Länsstyrelsen)

Det bör framgå att avsnittet om Gemla i gällande översiktsplan ska ersättas av den fördjupade översiktsplanen. (Länsstyrelsen)

**Kommentar:** Planbeskrivningen har kompletterats kring denna plans koppling till gällande översiktsplan.

### **Översiktsplanens tydlighet och konsekvenser**

Översiktsplanen är i vissa hänseenden inte tillräckligt tydlig, tex bör text och karta ha ett tydligt samband, kartmaterialet bör ha transparens och platsnamn bör märkas ut. (Länsstyrelsen)

**Kommentar:** Planbeskrivningen hänvisar till den digitala, interaktiva och transparanta kartan som finns på hemsidan. Här kan man zooma in och se mer exakt läge samt få information kring vilka ställningstagande som gäller för respektive område. Kartorna i planbeskrivningen kompletteras med namn på respektive namnsatt område.

## **ÄMNEN**

Här redovisas synpunkter med koppling till ett visst ämnesområde. Senare i samrådsredogörelsen redovisas synpunkter med koppling till geografiska områden, tex områden föreslagna för tätortsbebyggelse.

## **Jordbruk**

### **Jordbruksverksamhet**

Översiktsplanens mål om att bevara det öppna landskapet är positivt men stämmer inte överens med kartan och den föreslagna byggnationen på och i anslutning till jordbruksmark.

Den pågående jordbruksverksamheten är att klassa som störande och skyddsavstånd till eventuellt ny bostadsbebyggelse krävs, lämpligen minst 500 meter till större kreatursladugårdar och minst 100 meter för betesmark.

De två fungerande familj jordbruken i Gemla blir på sikt rationellt omöjliga att driva om inte skyddsavstånden hålls.

Enligt Miljöbalken är jordbruksmark av nationellt intresse och får endast tas i anspråk för bebyggelse om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Den föreslagna villabebyggelsen på jordbruksmark kan därmed starkt ifrågasättas.

Skulle vilja att någon form av servitut för fortsatt jordbruksverksamhet skrivs in vid de fastighetsbildningar som kan komma att gränsa till jordbruksmark.

Det framgår inte av riktlinjerna att hänsyn ska tas till skyddsavstånd mellan bostäder och djurhållning i Gemla by eller de nyplanerade hästgårdarna. (*Miljö- och hälsoskyddsnämnden*)

**Kommentar:** *Varifrån de i yttrandena rekommenderade skyddsavstånden kommer är ovisst. Boverkets äldre allmänna råd "Bättre plats för arbetet" talar förvisso om 500 meter till större lantbruk men inga skyddsavstånd till betesmark i stort. Boverkets allmänna råd "Bättre plats för arbete" hur numera upphävts.*

*Idag finns "Vägledning för planering för och invid djurhållning", en vägledning vid planering för och byggande av nya bostäder i anslutning till anläggningar där det bedrivs djurhållning. Några särskilda avstånd tillämpas inte längre. Det handlar om att från fall till fall bedöma vad som kan beaktas som hälsorisker mot omgivningen från olika verksamheter. På landsbygden, som för Gemlas del, bör djurhållning och dess omgivningspåverkan vara högre grad acceptabel än i miljöer där sådant normalt inte förekommer.*

*För att knyta ihop Gemla tätort och skapa en ändamålsenlig struktur har jordbruksmark föreslagits för nyexploatering av tätortsbebyggelse i centrala Gemla. Denna exploatering kan stärka centrumstråket vilket ökar tryggheten och samhällets attraktivitet. Det föreslagna området har också närhet till station, skola och centrum samt att dagens tekniska infrastruktur kan användas. En exploatering på denna jordbruksmark anses därmed tillgodose ett väsentligt samhällsintresse.*

## **Hästar**

Hästen är mycket värdefull för landsbygdens utveckling. Det vore trevligt om Gemla med kringliggande byar kunde profilera sig som ett bra boende för hästägare.

Om cykelväg anläggs mellan Gransholm och Öja bör den även kunna användas av ryttare.

Bygg om bron över Helige å vid "Feet-rundan", dvs cykel- och promenadvägen från Öja mot Skärvet, så att man kan ta sig över med häst.

Se till att det finns bra ridvägar, bind ihop befintliga vägar och ge dem ett bra underlag.

**Kommentar:** *Växjö kommun är positiv till utveckling av ridvägar på landsbygden men anser huvudsakligen att det får ske på privata initiativ. Lägen för ridvägar pekas inte ut i översiktsplanen.*

## **Landskap, natur och översvämningrisk**

### **Kulturlandskap och landskapsbild**

Vi instämmer i att Gemlas karaktär med öppet jordbrukslandskap är en stor kvalitet som ska värnas. Planförslaget kan dock innebära att förutsättningarna för att behålla odlingslandskapet öppet försämras eller går förlorat.

Det är viktigt att Gemla utvecklas. Detta bör vara möjligt utan att Gemla bys speciella kvalitéer riskeras.

Landskapsbilden förändras av planförslaget, landskapsbildens värden och riktlinjer för hänsynstagande till landskapsbilden bör beskrivas mer ingående. (*Länsstyrelsen*)

**Kommentar:** Samrådshandlingens nyexploateringsområden i norr Gemla, öster och väster om odlinglandskapet, som kunde fått en påverkan på landskapet föreslås tas bort. Se kommentar för de båda områdena under rubriken ”Tätortsbebyggelse” i denna samrådsredogörelse.

Angående föreslagen nyexploatering på central jordbruksmark, se kommentar under rubriken ”Jordbruksverksamhet”. Kulturparken/Smålands museum ser ingen konflikt mellan de kulturhistoriska värden och nyexploatering här.

En kulturhistorisk studie har gjorts för Gemla by och Getaskärvet av Kulturparken/Smålands museum. Översiktsplanen har därefter kompletterats med riktlinjer för byggande i Gemla by och Getaskärvet.

Kulturparken/Smålands museum har gjort en kompletterande studie av nyexploateringsområdet vid Öja kyrka, Bergagärdet. Översiktsplanen anger riktlinjer för byggande inom området.

## **Naturmark och områden för rekreation och friluftaktiviteter**

### **Helige å**

Den tysta, lugna och vackra miljön längs med Helige å måste noggrant beaktas genom att påverkan från bostäder, verksamheter och vistelseytor begränsas.

Instämmer i bedömningen att Helige å och dess strand bör stärkas som fritids- och rekreationsområde. Området kan förstärkas genom att nya funktioner etableras och gamla utvecklas för såväl invånare som turister. Ser positivt på att fler naturnära mötesplatser tillskapas. (Fritidsnämnden)

Planförslaget får gärna utökas med en mer detaljerad beskrivning av hur Helige å ska utvecklas. (Länsstyrelsen)

Anser inte att badplatsen och dess aktivitetsyta ska utökas mot intilliggande fastighet. Tomterna kan ej anses vara rekreationsområde som det är utritat på förslaget karta.

**Kommentar:** Hela området kring Helige å ska ses som en resurs för Gemla och Öjas attraktivitet som bostadsort och besöksmål.

Kommunens långsiktiga ambition, i denna översiktsplan, är att utveckla tillgängligheten till Helige å både från land och från vatten. Hela sträckan förbi Gemla-Öja pekas ut, men exakt vilka platser som ska utvecklas pekas inte ut i översiktsplanen.

Ett antal korta generella riktlinjer ges i översiktsplanen. Skulle vi i detalj studera vilka åtgärder som skulle översiktsplaneringen bli mycket omfattande, vilket inte är vår avsikt.

### **Mindre områden för rekreation och friluftsliv**

Med en ökad befolkning i Gemla kommer efterfrågan vad det gäller fritidsanläggningar att öka. Det är viktigt att utrymme skapas för fritidsaktiviteter, spontanidrott och rekreation. (Fritidsnämnden)

En yta bör pekas ut för en kommande näridrottsplats i samhället och denna kan med fördel placeras i nära anslutning till skolan för att effektivt kunna använda anläggningen såväl under skoltid som under fritid. (Fritidsnämnden)

Vad gäller en eventuell flytt av elljusspåret ska fritidsnämnden i ett tidigt skede vara involverad (Fritidsnämnden)

**Kommentar:** Utrymme för näridrottsplats borde kunna inrymmas inom tätortsbebyggelse.

Förslaget om att flytta elljusspåret med anledning av utvidgning av verksamhetsområdet är inte längre aktuellt i utställningshandlingen.

En riktlinje kring närhet till grön- eller naturområde föreslås i utställningshandlingen.  
”Tätortens invånare ska ha tillgång till ett lätt tillgängligt grön- eller naturområde inom 300 meter från sin bostad”

### **Översvämningsrisk**

Det är positivt att planförslaget förhåller sig till översvämningsriskerna. (Länsstyrelsen)

Inga byggnader bör byggas inom riskzon för översvämningar. (Räddningstjänsten)

Vår tomt inklusive hus är i översiktsplanen markerat som översvämningsdrabbat och ej lämpligt för byggnation. Markeringen verkar vara godtyckligt utförd och ej anpassat till verkliga förhållanden som råder i terrängen, denna felaktighet kan medföra stora konsekvenser för fastighetsägaren. Ytterligare studier av höjder och därefter revidering behövs.

**Kommentar:** Inga nya exploateringsområden, som inte redan är detaljplanelagda, föreslås inom områden med översvämningsrisker vid högsta dimensionerande flöde.

På central mark som redan är detaljplanelagd ska byggnation föregås av en riskanalys.

Högsta beräknade flöde är s k 10 000 års flöde, dvs beräknad återkomsttid 1 g/10 000 år. Det är DHI (Danske Hydrologiske institut) som har vidareutvecklat Räddningsverkets översiktliga översvämningskarteringar och som vi använder i översiktsplanen. Ny bebyggelse rekommenderas inte inom högsta dimensionerande flöde. Om- och tillbyggnader av befintlig bebyggelse är helt naturligt men det kan vara bra att ha med sig en hänsyn till översvämningsriskerna även då.

## **Tätortsbebyggelse**

### **Ubyggnadsprinciper och Gemlas karaktär**

Ser positivt på ambitionen att möjliggöra för attraktiva bostäder i stationsnära läge.  
(Regionförbundet Södra Småland)

Målbilden anger många goda ambitioner för Gemlas utveckling. (Trafikverket)

Utvecklingen av Gemla station och järnvägen är av central betydelse inför framtiden varvid även Gemlas tidigare historia som stationssamhälle synliggörs och tas tillvara.  
(Kulturnämnden)

Försök bygga ihop Gemla och Öja och förbättra cykelvägen längs Gransholmsvägen. Sprid inte ut orten ytterligare försök att hålla ihop den.

Är positiva till attraktiva lägen för bostäder, det gäller dock att hitta en rimlig balans mellan nybyggnation och allmänhetens tillträde till skog, mark och vatten.

Helige å och omgivande skog och grönområden ger möjligheter till ett aktivt friluftsliv. Befintlig och ny bebyggelse bör ha närhet till detta.

Det är även väsentligt att stärka centrumkänslan och samtidigt behålla närheten till landsbygden. Härvid bör särskilt slås vakt om de natur- och kulturhistoriska värdena i odlingslandskapet i norr samt vid Skärvavägen. *(Kulturnämnden)*

Tror att kombinationen av känslan att bo på landet, men ändå med närhet till service som affär och skola, är anledningen till att människor vill bo och leva i Gemla

Bygg varsamt utmed landsvägarna både i Gemla by, Öja by, Härensås och Gransholm.

**Kommentar:** De föreslagna utvecklingsprinciperna för Gemla-Öja består i att stärka stationssamhället Gemla och kyrkbyn Öja och att samhällena utvecklar sina karaktärer. Samhällena föreslås inte växa ihop med bebyggelse men däremot föreslås transportinfrastrukturen stärkas och trafiksäkerheten förbättras mellan samhällena.

En annan viktig utbyggnadsprincip är att stärka stråket mellan skolan, centrum och Solgården. Vilket det nu föreslagna området längs Gransholmsvägen söder om rondellen och mitt emot affären gör.

För Gemlas del ligger samtliga nyexploateringsområden, utom Pellagården, inom 1 kms radie från stationen. Vilket ger förutsättningar för att invånarna ska se tågpendling som attraktivt.

Samrådsförslagets två långsträckta nyexploateringsområden i norra Gemla föreslås tas bort. Anledningen är att denna långsträckta bebyggelse, typ bygata, kommer att leda till en gles exploatering som är svår att räkna hem ekonomiskt. Det måste skapas ett glapp mellan de båda områdena och dagens samhälle med anledning av påverkan från industriverksamhet samt fornlämningar (boplatser) och vackert beteslandskap. Typen av gles exploatering och glapp till befintlig bebyggelse gör att områdena inte kommer att kännas som en del av Gemla utan snarare en utveckling av ren landsbygd. Båda områden skulle dessutom stänga in Gemla by samt att utblickar främst åt väster skulle påverkas. De båda föreslagna områdena ligger med närhet till stationen vilket skulle vara positivt men exploateringen skulle vara förhållandevis gles.

## **Utbyggnadspotential**

Förslaget till ny bebyggelse för Gemla är väl tilltaget i förhållande till bebyggelseutvecklingen utanför Växjö stad. *(Länsstyrelsen)*

Ca 100 villor jämte ett antal flerbostadshus bör kunna byggas i Gemla utan att äventyra Gemlas kvaliteter. Detta bör vara en tillräcklig utbyggnadspotential för lång tid framöver.

**Kommentar:** Ett flertal olika områden för nyexploatering har valts ut i Gemla för att hålla en öppenhet inför olika utbyggnadsriktningar. Områdena möjliggör för ca 300 bostäder vilket är väl tilltaget. Anledningen är bland annat kommunens begränsade markinnehav och ovissheten om markägares vilja att exploatera. Samtliga lägen anses stärka stationssamhället Gemla eller kyrkbyn Öja.

## **Utformning**

Vill man bo i en nybyggd villa i ett större villaområde väljer man nog Växjö inte Gemla.

Nybyggnation, såväl centrumnära som på landsbygden ska passa in i det landskap där byggnaden ska sättas upp. Det gäller såväl form som färg.

Planera och bygg centrala lägenheter för ungdomar och gamla, det leder till att unga stannar kvar och äldre lämna sina hus till förmån för nya Gemlabor.

Använd skogsområdena och mellanrummen till förtätning och bygg ut i långsam takt. Undvik stora villaområden som skulle förstöra den unika blandningen av bebyggelse och landsbygd som präglar Gemla av idag.

**Kommentar:**

*I planbeskrivningen finns riktlinjer kring:*

- Att prioritera förtätning framför i anspråkstagande av ny skogs- och jordbruksmark.
- Att sträva mot blandade boendeformer, dvs småhus och flerfamiljshus, av olika storlek och ägande form.
- Att utformning av ny bebyggelse ska ta hänsyn till sin omgivande bebyggelse och dess karaktär.

**Buller och riskfaktor**

Vid planering av bebyggelse skall hänsyn tas till såväl buller, vibrationer som farligt gods. (Trafikverket)

Nya bostäder nära järnvägen kan påverka Kust-till-kustbanan vilket bör belysas i en buller- och riskanalys. (Länsstyrelsen)

Skyddsavstånd från järnväg med avseende på olyckor med farligt gods bör följa RIKTSAM:s anvisningar. (Räddningstjänsten)

**Kommentar:** Under riksintresse för järnvägen beskrivs riktlinjer för buller. Riktvärdena för buller ska inte överskridas längs järnvägen. Bullerutredning och riskanalys bör tas fram i samband med nya detaljplaner eller bygglov i närheten av järnvägen.

**Teknisk försörjning**

Viktigt att nya områden kan kopplas till befintligt vatten- och avlopps nät.

Kapaciteten på VA-ledningsnätet måste utredas. (Tekniska nämnden)

Det framgår inte hur enskilda avlopp inom och i anslutning till nya bostadsområden ska beaktas. (Miljö- och hälsoskyddsnämnden)

**Kommentar:** En riktlinje har förts in under Tätortsbebyggelse: Pumpstationen för avloppsvatten i Getaskärv, eventuellt även andra pumpstationerna, kommer att behöva uppgraderas vid utbyggnad av större nyexploateringsområden. Pumpstationerna bedöms dock kunna klara en förtätning med totalt 100 invånare spritt över dagens Gemla-Öja. Mätningar på ledningssystemet pågår. Områdesspecifika riktlinjer för hantering av avloppsvatten ska komplettera översiktsplanen.

En riktlinje har förts in under den Tätortsnära bebyggelsen: Befintliga bostäder med enskilda avlopp som ligger i eller i anslutning till ett nyexploateringsområde ska då dessa byggs ut anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

**Övrigt**

Det bör framgå av planförslaget att de stora bebyggelseområden är förlagda på privatägd mark och det är således ovisst till vilken grad planen är genomförbar. (Länsstyrelsen)

Vill att den välfungerande postutdelningen som finns i Gemla idag ska fortsätta även när nya områden planeras. Lådsamlingar vid nybyggnad av villor och lägenheter, alternativt fastighetsboxar vid lägenheter förordas. (Posten)



Ska det vara ett risktagande, så länge man har obebyggd mark i närheten. Detaljplaneringens oändlighet att prova nya lägen, närmre vattnet eller med utsikten över ängarna.

**Kommentar:** *En översiktsplan är kommunens ambition kring utveckling och vad kommunen långsiktigt anser kan leda till en hållbar utveckling. Men översiktsplanen är inte juridiskt bindande. Om kommunen i översiktsplanen bara skulle kunna peka ut kommunalägd mark skulle det troligen inte leda till hållbar utveckling. Därför är det inte relevant att översiktsplanen pekar ut privatägd mark. Kommunen tvingar inte markägare till exploatering men kommunen stöttar gärna den markägare som vill exploatera enligt översiktsplanen eller som vill sälja sin mark till någon som vill.*

*För att nuvarande och framtida invånare och företagare ska veta kommunens ambition kring utveckling görs översiktsplaner. Översiktsplanen är sedan ett stöd för framtida detaljplaner. Därmed borde det bli tydligare hur kommunen ser på utvecklingen av Gemla-Öja och var kommande detaljplaner upprättas.*

## Trafik

### Tågstopp

Vill ha information kring bl.a om var tilltänkta perronger skall placeras.

Anser att ljudvolymen från tågen är mycket för hög vid vår fastighet och fönstren vibrerar, undrar vilken åtgärd som är planerad.

Pendlingsmöjligheter med tåg avgörs av turtätheten, vilket i skrivande stund är ovisst. Goda kommunikationer utöver tågtrafiken är därför viktig. (*Länsstyrelsen*)

**Kommentar:** *Trafikverket har under tidig höst lämnat mer information kring utformningen av stationsområdet vilket har byggts under hösten 2012.*

*Trafikverket ansvarar för buller och vibrationer från järnvägen vid dagens bebyggelse.*

*När båda tågprojekten Pågatåg nordost och Krösatågen är genomförda kommer turtätheten med tåg blir väldigt god i Gemla. Det kommer fortsatt att gå bussar till Gemla även om omfattningen blir mindre.*

### Planskild korsning mellan väg och järnväg

Ser mycket positivt på det beslutade tågstoppet och att de planfria korsningarna med järnvägen genomförs.

För att lösa problemen med långa väntetider vid järnvägsbommar, p.g.a. fler tåg samt långa väntande tåg på mötesspåret, behövs inom kort den planskilda korsningen i Stationsvägens förlängning. En möjligen snabbare lösning kan vara att bygga den planskilda korsningen för cykel- och gångtrafik i Södra vägens förlängning. Den bör då även byggas så att räddningstjänsten kommer under.

Den föreslagna planskilda korsningens läge bör motiveras och konsekvensbeskrivas bättre för att göra ställningstagandet mer förståeligt. Ett motiv kan vara att stärka centrumaxeln genom orten. (*Trafikverket*)

Trafikverket har en generell önskan att av trafiksäkerhetsskäl minska antalet plankorsningar. (*Trafikverket*)

Trafiken vid dagens vägar över järnvägen har stark lokal prägel. Gemlas fortsatta utveckling är därmed väsentlig för framtida motivering att satsa medel på en planskildhet. Fler bostäder och verksamheter i tågnära lägen ger förutsättningar för ett ökat resandeunderlag och därmed förutsättningar för hushållning med resurser. (Trafikverket)

**Kommentar:** Viktiga utvecklingsprinciper för Gemla är:

*att utveckla stationssamhället Gemla med närhet till stationen, gärna inom 1 km radie från stationen.*

*att stärka centrumstråket mellan skolan och Solgården. Stråket är viktigt för att bl.a. stärka tryggheten och skapa en ändamålsenlig struktur. Det föreslagna läget för planskild korsning ligger i stråket och är därför viktigt för val av läge.*

*En del nyexploateringsområden för tätortsbebyggelse har tagits bort norr om järnvägen inom 1 km från stationen. Se beskrivning kring varför de tas bort under ”Utbyggnadsprinciper och Gemlas karaktär”*

*En planskild korsning med järnvägen skulle öka trafiksäkerheten för befintliga och nya invånare vilket är ett starkt argument för behovet av planskildhet då tågstoppen kommer att bli fler och bommarna fällas längre stunder.*

*Den nya perrongen och station ligger i anslutning till det föreslagna läget för planskild korsning vilket också skulle gynnas av en planskild korsning som fungerar för alla trafikslag.*

*Industri samt jordbruksföretag med marker söder om järnvägen finns idag norr om järnvägen. Ett annat argument för planskildhet är att skapa en välfungerande trafikförsörjning till verksamheterna.*

## **Dubbelspår**

Riktlinjerna för dubbelspår bör motsvara de riktlinjer som finns i den fördjupade översiktsplanen för Växjö stad. (Trafikverket)

Positivt att höjd tas för att säkra dubbelspårsutbyggnad av järnvägen samt att ställning tas avseende en planskild korsning mellan väg och järnväg. (Regionförbundet Södra Småland)

**Kommentar:** *Utställningshandlingen har kompletterats med motsvarande skrivning som i översiktsplan, del Växjö stad. Möjligheten till dubbelspår för järnvägen genom Gemla antingen söder eller norr om nuvarande spår ska säkerställas. Ansvaret för detta ligger gemensamt på Trafikverket och Växjö kommun. Trafikverket ska specificera vilken sida det tillkommande spåret ska ligga.*

## **Gång- och cykel**

Översiktsplanen anger att bla cykelvägar ska anläggas längs statliga vägar vilket ger intryck om att det fastställs istället för att det är en ambition. (Trafikverket)

Förbättra överfarten från cykelvägen över Gransholmsvägen till badplatsens norra parkering.

Riktlinjerna under punkten Transportinfrastruktur är för detaljerade. (Tekniska nämnden)

**Kommentar:** *Utställningshandlingens riktlinjer har formulerats mer som ambition än som måsten.*

*Trafiksäkerheten längs hela Gransholmsvägen föreslås förbättras, var åtgärder behöver vidtas beskrivs inte i översiktsplanen. Åtgärder får studeras separat.*

## OMRÅDESVISA SYNPUNKTER

### Tätortsbebyggelse

#### **Förtätning**

Gemla ska växa genom förtätning i centrum och kring befintliga områden.

Motsätter oss förtätning på Gemla 4:36. Bostadsbebyggelse är inte lämpligt med hänsyn till angränsande verksamhet Gunnebo industri, sågverket inom fastigheten samt odlingslandskapet som är en stor kvalitet och brukas.

***Kommentar:** Följande målsättning finns i planen: ”Prioritera förtätning framför i anspråkstagande av ny skogs- och jordbruksmark.”*

*Marken närmast industrin i norra Gemla är inte lämplig för bostäder. Tätortsbebyggelse behöver inte innebära bostäder det kan också innebära företag och verksamheter. Området är attraktivt med sin närhet till stationen.*

#### **Nyexploatering**

##### **Sydöst om skolan**

Bevara jordbruksmarken och utsikten från skolan, använd möjligen området för en framtida utbyggnad av skolan.

***Kommentar:** Marken vid skolan och mellan Gransholmsvägen och Ekbacken skulle stärka centrumstråket och skapa en ändamålsenlig struktur för Gemla. Det är särskilt viktig mark för Gemlas utveckling. Fastighetsägaren avgör dock själv om den vill utveckla marken för tätortsbebyggelse.*

##### **Pellagården**

Påbörja omedelbart detaljplan för att säkra byggklara tomter. Utred om området kan utvidgas.

Det är främst barnfamiljer som vill flytta till Gemla och bygga hus. Närhet till skola/dagis/fritids och affär borde därför vara prioriterat. Prioritera därmed området Pellagården.

***Kommentar:** En tidig idéskiss för området har tagits fram av planeringskontoret, vilken avses finnas med i ”Vision Gemla”. Vision Gemla är en del i att marknadsföra Gemla som stationssamhälle.*

##### **Söder om Granvallen**

Är frågande till om området söder om Granvallen kan rymma 10 mindre hästgårdar.(Länsstyrelsen m.fl)

Det krävs skyddsavstånd från hästgårdar till befintlig permanentbebyggelse.

En slags samfällighets-stall med hus runt omkring vore en lämplig idé.

Utforma området för normal villabebyggelse istället för hästgårdar. Utred om området kan utvidgas.

***Kommentar:** Området föreslås i utställningsförslaget för tätortsbebyggelse med möjlighet för ca 15 större villatomter.*

### **Väster och öster om odlingslandskapet**

Förslagets villabyggnation kommer på sikt omöjliggöra en aktiv jordbruksverksamhet på den angränsande jordbruksmarken.

Förordar att normalt erforderligt skyddsavstånd om 100 meter mellan jordbruksmark med djur och tomtgräns för bostäder tillämpas.

Området skulle förstöra den bymiljö som finns i Gemla by.

Vår by, Gemla by, ska vara som den är. Vi förstår inte att den måste förändras.

Områdena norr om järnvägen kan inte vara en förutsättning för en planskild korsning ska komma till stånd.

Många använder skogsområdena norr om Gemla och det vore därmed en skam att exploaterad dem. Vi som bor i norra Gemla vill bevara den miljön och inte bo mitt i ett villaområde.

Skogsområdena har ett rikt djurliv och är värda att bevara och dessutom skyddar skogen från en hel del buller från industri och tåg.

Naturen kommer att skäras av med den föreslagna villabebyggelse och det blir därmed längre avstånd och ökad personbilstrafik som följd.

Kräver att både det västra och östra alternativet stryks från översiktsplanen.

### **Specifikt - området öster om jordbrukslandskapet**

Möjligen kan bebyggelse lämpa sig på den kommunalägda marken mellan befintlig bebyggelse och ån.

Kommunens mark vid ån har höga natur- och rekreativvärden och är ej lämplig mark för ny bebyggelse.

Den föreslagna tillfarten till området är olämpligt placerad med anledning av den ansluter byvägen i kurva och att jordbruksmark blir svårbrukad.

Det framgår inte av riktlinjerna hur spillvattnet ska omhändertas från området öster om odlingslandskapet. (*Miljö- och hälsoskyddsnämnden*)

**Kommentar:** *Områdena har tagits bort från översiktsplanen. Se kommentar under Tätortsbebyggelse - "Utbyggnadsprinciper och Gemlas karaktär.*

### **Väster om centrum**

Biträder förslaget om att det inte är lämpligt med bostäder med anledning av skyddsavstånd till industriverksamhet.

**Kommentar:** *Området har tagits bort ur översiktsplanen. Terrängen är mycket kuperad eller har dåliga markförhållanden. Det anses inte rimligt att exploatera området för icke störande verksamheter, service etc. Bostäder är inte lämpligt med anledning av näraliggande störande verksamheter.*

### **Svarta vägen**

Är positiva till förslaget.

Angående det föreslagna utbyggnadsområdet Svarta vägen bör de geotekniska förhållandena beskrivas eftersom aktualitetsförklaringen tidigare ifrågasatte lämpligheten av byggnation här. (*Länsstyrelsen*)

Verksamheter vid Svarta vägen bedöms inte vara störande utifrån avståndet 75 meter till närmsta bostad. (Miljö- och hälsoskydds nämnden)

**Kommentar:** Det är med anledning av översvämningsrisken som det finns viss problematik att bebygga området. Källare är t.e.x inte lämpligt. De västra delarna av område ligger högre och har inte samma problem med översvämnning och ett nyexploateringsprojekt för mindre flerfamiljshus föreslås. Geotekniken har i den västra kanten utretts under 2012. En exploatering av resterande del bör föregås av en analys av översvämningsriskerna.

Verksamheten vid Svarta vägen har flyttat.

## LIS-områden (landsbygdsutveckling i strandnära läge)

### Nyexploatering

#### Övergripande

Tveksamma till att området bebyggs med både bostäder samt utformas för camping och övernattningsstugor.

Den geografiska utbredningen i planförslaget bör överensstämma med det förslag till tematiska tillägget för LIS-områden som också är ute på samråd. (Länsstyrelsen)

Är frågande till om markerad utveckling inom strandskyddat område är avgörande för landsbygdsutvecklingen i Gemla. (Länsstyrelsen)

**Kommentar:** Området för turism har tagits bort i utställningshandlingen med anledning av att Holmen anses ha större utvecklingspotential för turism. Badplatsen vid Herrgårdsvägen kan utvecklas mer för Gemlaborna.

De båda översiktsplaneändringarna LIS och Gemla borde ha överensstämt. LIS-ÖP kan när den vunnit laga kraft komma att ersätta LIS-områdena i Gemla-ÖP.

Växjö kommun anser LIS-områdena för bostadsbebyggelse skulle vara ett bra komplement till bebyggelsen i Gemla. Genom att få en mer centrerad bebyggelse på orten som gynnar service och skolor och dels närheten till den nya tågstationen i Gemla. Områdenas attraktivitet anses bli hög och kunna bidra till en lyckad exploatering som stärker servicen på orten.

#### Förlängningen av Herrgårdsvägen (bostäder)

Det föreslagna LIS-området är positivt vad gäller att stärka och upprätthålla servicen och attraktiviteten i Gemla. Vill dock betona vikten av att den fria passagen bevaras närmast strandlinjen så att god tillgång till strandområdet för allmänheten tillgodoses. (Fritidsnämnden)

Hänsyn ska tas till järnvägens risker med buller, vibrationer och farligt gods. Påverkan på föreslagen ny bebyggelse redovisas lämpligen. (Länsstyrelsen m.fl)

Utsikten över ån från befintlig bebyggelse ska värnas om nybyggnation blir aktuell.

Området är inte lämpligt för byggnation av fler anledningar. Det skulle förstöra den äldre delen och karaktären av Gemla. Området är påverkat av buller från järnvägen. Det skulle påverka utsikten från redan befintlig bebyggelse. Det behövs en pumpstation för att klara det

strandnära läget samt att det motsäger förslaget om att utveckla området runt Helige å för rekreation.

Utveckla och förbättra gärna den lugna och sköna plats som finns redan idag. Förstör inte platsen med bostäder.

**Kommentar:** Planbeskrivning har riktlinjer om att "Strandkanten hålls allmänt tillgänglig, bredden på fri passage föreslås.

*Bullerutredning och riskanalys med hänsyn till järnvägen bör tas fram i samband med detaljplan.*

*Siktlinjer mot ån från befintlig bebyggelse föreslås studeras och värnas i samband med detaljplan.*

### **Förlängningen av Herrgårdsvägen (turism)**

Biträder förslaget.

LIS-området för turism anses kunna påverka växt- och djurlivet och därmed ett av strandskyddets syften. Planförslaget bör tydligare redovisa värden inom området och klargöra förutsättningar för nybyggnation. (Länsstyrelsen)

**Kommentar:** Området för turism har tagits bort i utställningshandlingen med anledning av att Holmen anses ha större utvecklingspotential för turism.

## **Verksamhetsmark**

### **Förtätningsområde**

Riskerna för bullerstörningar inom föreslagen tätortsbebyggelse från Gunnebo industri bör förtydligas. (Miljö- och hälsoskyddsämnden)

Beakta om de tunga transporterna till Gunnebo industri kan påverka befintlig bebyggelse vid en ny vägdragning. (Miljö- och hälsoskyddsämnden)

Det bör framgå om det finns risk för markföroreningar i området öster om Gunnebo industri. (Miljö- och hälsoskyddsämnden)

Det planerade verksamhetsområdet nära Helige å riskerar att översvämmas och anses därmed olämpligt för förtätning av verksamheter. (Länsstyrelsen)

**Kommentar:** Under "Hänsyn – Störande verksamheter" finns följande riktlinje: Vid detaljplaneläggning för bostäder inom 300 meter från befintliga verksamheter bör topografi och vindriktning studeras för att fastslå lämpligt avstånd mellan verksamheterna och bostäderna.

*Till Gunnebo sker ett 10-tal tunga transporter dagtid varje dag. Även om verksamheten skulle utöka och därmed även transporterna skulle öka. Borde störningarna för de boende inte bli omfattande.*

*Inga kända markföroreningar idag. Markföroreningar får studeras vid en ev. detaljplaneläggning.*

## **Nyexploatering**

Det är viktigt att nya bostäder och industrier placeras så att störningar inte uppstår. En specificering av vad som avses angående ljud och lukt kan vara bra. (*Miljö- och hälsoskyddsnämnden*)

Nya verksamheter ska uppfylla sådana miljövillkor att de inte begränsar möjligheterna till ny villabyggnation på Pellagården.

***Kommentar:** Under "Hänsyn – Störande verksamheter" finns följande riktlinje: Vid detaljplaneläggning för bostäder inom 300 meter från befintliga verksamheter bör topografi och vindriktning studeras för att fastslå lämpligt skyddsavstånd mellan verksamheterna och bostäderna.*

*Så som avgränsningen av Pellagårdsområdet är i översiktsplanen idag så ligger området nersänkt och skyddat från verksamheternas på Industrigatan. Störningar borde därmed inte uppkomma.*

## **Nya förslag till tätortsbebyggelse**

### **Härensås**

I anslutning till befintlig bebyggelse finns möjlighet till ett antal villor.

***Kommentar:** Härensås ligger utanför översiktsplan för Gemla-Öja. Ett större område för tätortsbebyggelse föreslås norr om Härensås.*

### **Båda sidor om Öjavägen, mellan Gransholmsvägen och ån**

Här kan ett antal strandnära tomter, LIS-område, skapas.

***Kommentar:** Området, Bergagärdet, finns nu med i utställningsförslaget.*

### **Mitt emot Macken**

Anser att det mitt emot Macken borde kunna uppföras centrumbyggnation.

Markförhållanden är dåliga och kommunen borde täcka merkostnaderna jämfört med normal grundläggning.

***Kommentar:** Område, Mitt emot Macken, finns nu med i utställningsförslaget.*

### **Gemla by**

Möjligt med en varsam förtätning längs byvägen som inte inkräktar på jordbruksverksamheten bör vara möjlig.

***Kommentar:** För att behålla Gemla bys karaktär är möjligheterna att förtäta längs bygatan begränsad, enligt Kulturparkens kulturhistoriska studie.*

### **Öpestorp**

På Kyrkans mark i Öpestorp skulle ett antal hästgårdar kunna uppföras.

***Kommentar:** Området ligger utanför översiktsplanen för Gemla-Öja.*

### **Lekplatsen norr om järnvägen**

Flytta lekplatsen till grönområdet längs Norrvägen. Bygg på lekplatsen bullerskydd och små marklägenheter.

***Kommentar:** Området behövs för att lösa planskild korsning (tunnel), gång- och cykelväg med järnvägen.*

### **Gunnebos fastighet**

Genom att flytta Gunnebo industriverksamhet till det utökade området i anslutning till Industrivägen kan markytor för bostäder norr om järnvägen frigöras.

***Kommentar:** Industri ska ges möjlighet att utvecklas på platsen.*

### **Gammal industrimark**

Gör bostäder av gammal industritomt inne i Gemla tätort.

***Kommentar:** Förtätning är önskvärt.*

### **Miljö kvalitetsnormer**

Vattensträckan Helgasjön till Salen är klassat som särskilt värdefullt vatten. Planen bör redovisa hur vattennära exploatering förhåller sig till klassningen. (*Länsstyrelsen*)

Rapporten bör beskriva orsak och åtgärder med allt för höga halter av kvicksilver liksom varför ån är så näringsrik.

Bedömer inte att MKN för luft riskerar att överskridas i planområdet och är tillfreds med beskrivningen av MKN för vatten. (*Länsstyrelsen*)

En beskrivning av hur ökade dagvattenmängder och etablering av hästgårdar påverkar graden av näringsämnen i Helige å saknas. (*Länsstyrelsen*)

Skrivningen kring miljö kvalitetsnormer bör revideras och förtydligas. (*Miljö- och hälsoskyddsnämnden*)

***Kommentar:** Texten kring miljö kvalitetsnormerna har justerat och riktlinjer kring dagvattenhantering föreslagits. Miljökonsekvensbeskrivningen hanterar påverkan och konsekvenser för vattenkvalitet och strandmiljön.*

Upprättad av

Rebecca Martinsson  
planeringsarkitekt