

Samrådsredogörelse Planprogram Sjöudden

Inkomna synpunkter och yttranden under samrådet för förslag till planprogram för Sjöudden

Utan synpunkter

Lantmäterimyndigheten

E:on Elnät

Med synpunkter

Fastighetsägare till Växjö 6:63, Växjö 6:31, Växjö 6:32, Växjö 6:33 och Växjö 6:34

Fastighetsägare till Växjö 6:27

Fastighetsägare till Sjöudden 4, Växjö 6:33

Sjöuddens vänner

Delägare till Storön, Växjö 6:35

Delägare till Olofstorpaön, Växjö 6:40 och 6:41

Växjö Golfklubb

G Karlsson Spedition AB

Växjö Energi AB

Växjö Energi Elnät AB

Värends räddningstjänst

Kulturnämnden

Fritidsnämnden

Tekniska nämnden

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Byggnadsnämnden

Regionförbundet

Länsstyrelsen

Inkomna synpunkter och yttranden redovisas här som sammandrag. Yttranden i sin helhet kan läsas i KS/2013:445.

Fastighetsägare och föreningar i och i anslutning till området

Fastighetsägare till Växjö 6:63, Växjö 6:31, Växjö 6:32, Växjö 6:33 och Växjö 6:34

Vi som "ursprungsbefolkning" är måna om att även framöver få behålla så mycket som möjligt av de kvaliteter som finns för oss i området i dag, i dess nuvarande karaktär av en liten by på landet omgiven av skog, ängar och sjö. Viktigt för oss är att ni i det fortsatta planarbetet beaktar alla möjliga sätt att begränsa/kompensera skadorna som det medför för oss.

Frizoner: Vi vill undvika nya tomter i direkt anslutning till våra befintliga tomter och skapa orörda frizoner även i den södra delen av planområdet. Alla möjligheter att utöka våra tomter för att säkerställa frizonerna bör utvärderas. Del av frizonerna finns idag som skog som ger skydd mot industriområdet vilket också ger området del av sin karaktär.

Tillgång till strand och vatten: För oss är det viktigt att säkerställa tillgång till strand, brygga och vatten på ett så likartat sätt eller rent av bättre sätt än nu.

Kostnader: Vi bör inte bli belastade med extra kostnader i form av t.ex. vägavgifter för vägar som vi inte ens vill ha. Exploateringen medför fiber för data vilket vi torde vi få del av på förmånliga villkor.

Befintlig grusväg: Genomfartstrafik på befintlig grusväg eller stänger man av nedanför Solhem så att det blir en återvändsgata?

Texten under rubriken El, Tele, It stämmer inte längre då elledningen numera ligger på sjöbotten.

***Kommentar:** Angående grusvägen föreslås den behållas med nuvarande sträckning och karaktär och ha en funktion framförallt som tillfart till befintliga fastigheter samt som gång- och cykelstråk. Texten angående el, tele och it har ändrats i planbeskrivningen. Övriga synpunkter noteras.*

Fastighetsägare till Sjöudden 4, Växjö 6:33

Vad händer med Sjöuddens Industriområde på sikt? Området borde planeras först och därefter resten av Sjöudden.

***Kommentar:** Enligt översiktsplanen för Växjö stad 2012 pekas Sjöuddens industriområde ut som omvandlings- eller utredningsområde. På lång sikt är strävan att området ska omvandlas från verksamhetsområde med plats för störande verksamheter till blandad stadsbebyggelse som i huvudsak används för bostäder, handel, kontor eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder i närheten.*

Fastighetsägare till Växjö 6:27

Antal bostäder och karaktär: Planprogrammet innebär för mycket bebyggelse vilket skulle medföra att Sjöuddens karaktär med orörd skog, ängar och sjönära natur skulle gå förlorad. Ytan där 230 hushåll ska in är liten. Bebyggelsen skulle ta över området i sin helhet och utan plats för "stora, sammanhängande grönområden för friluftsliv och rekreation" som det anges i planprogrammet. Ca 230 bostäder innebär minst 230 bilar. Var ska de parkeras? 230 bostäder och 1000 personer torde inte vara tillräckligt många för att bygga ut lokaltrafiken. Utbyggnaden av området borde kräva åtgärder av bl.a. trafiksituationen på industriområdet. Sammanfattningsvis är vår ståndpunkt att en kommande detaljplan inte bör utformas i enlighet med planförslaget – det skulle förstöra områdets karaktär och det skulle inverka menligt på miljön.

Privat mark: Förslaget innebär bebyggelse på vår mark vilket i sin tur innebär att de byggnader som är inritade där måste utgå. Vi önskar en sammanhängande tomt så att vägen (som är vår väg och går på vår mark) flyttas till sidan av vår tomt. Vi önskar orörda frizoner kring vår tomt och vill att husen närmast vår tomt tas bort. Alla hus i raden, inkl. de på vår mark, bör tas bort.

Karaktär: Skogen söder om Ljungadalsgatan när man kommer in i området bör behållas i sin helhet för att behålla en del av områdets karaktär. Bebyggelse är tänkt på Åsen vid Solhem enligt förslaget. Sådan karaktäristisk natur ska vara kvar. Området förlorar sin karaktär om det byggs kallbadhus, småbåtshamn etc. Sådana byggprojekt skulle också inverka mycket ofördelaktigt för oss som bor i området med tanke på de störningar det skulle medföra.

Punkthus: Flerfamiljshuset bör utgå, i synnerhet de som är tänkta att vara fem till sju våningar.

Strandskydd: Kan det inte bli problem med bebyggelsen nedanför Solhem intill vattnet. Strandskyddet omfattar ju enligt planprogrammet 200 m och strandlinjen ligger mycket nära den föreslagna bebyggelsen.

Äldreboende: Det råder brist på äldreboenden. Vi föreslår att ett sådant boende förs in i planprogrammet på vattenverkets gamla tomt. Det är något som faktiskt skulle gynna staden.

Kommentar: *Angående parkering har varje byggherre ansvar att ordna parkering inom sin fastighet enligt Växjö kommuns parkeringsnorm på 0,5 bilar/bostad. Detta bedöms vara rimligt. Parkering är också möjligt längs gatan i viss mån. Möjlighet finns också att ordna mindre besöksparkeringar ex. till olika föreslagna verksamheter samt bostäder inom området. En större parkering kan prövas i anslutning till Ljungadalsgatan. Parkering kommer att studeras vidare under arbetet med detaljplanen. De bostäder som föreslogs på privat mark i samrådsförslaget har tagits bort. Dock ges möjlighet till byggnation av enstaka villa vilket endast kan ske om ni som fastighetsägare är intresserad av det. Flytt av väg inom privat fastighet är inte av allmänt intresse och inte en fråga för planprogrammet. Angående områdets karaktär föreslås en stor del av skogen söder om Ljungadalsgatan mot industriområdet behållas. Tidigare föreslagna bostäder på Åsen vid Solhem har tagits bort för att bevara den karaktäristiska höjdformationen och vegetationen. Angående strandskyddet omfattar det generellt 200 m kring Helgasjön men det kan upphävas om det finns särskilda skäl liksom om området redan är ianspråktaget. Kommunens bedömning är att bostadsbebyggelse på Sjöudden är ett starkt allmänt intresse för stadsutveckling. Strandskyddet föreslås därför upphävas i delar av området med hänvisning till 7 kap 18 § miljöbalken och det särskilda skälet "behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget intresse som inte kan tillgodoses utanför området". Jämfört med samrådsförslaget tas några bostäder bort i strandzonen väster om ången på grund av naturvärden, sämre markförhållanden, översvämningsrisk och möjlighet till rekreation. Exakt avgränsning samt ansökan om upphävande av strandskyddet görs först i samband med detaljplan. Övriga synpunkter noteras.*

Sjöuddens vänner

Programförslaget möter i allt väsentligt de värderingar och förhoppningar som föreningen framfört under de gångna två-tre åren.

Värdekärnor: De fyra värdekärnor (våtmarkerna vid Helgevärma, gammelskogen, koloniodlingarna, biodlingen) som presenterats av föreningen har beaktats i planprogrammet.

Skogsbrynen: Skogsbrynen, särskilt i de västra delarna av gammelskogen, behöver uppmärksammas. Skadas brynen vid exploateringen faller stormarna de gamla träden.

Antalet bostäder: Kommunen bör i det fortsatta planarbetet stå fast vid ett nybyggnadsprogram om allra högst 250 enheter (227 i programförslaget).

***Kommentar:** Synpunkterna noteras. Angående skogsbrynen förs denna fråga vidare till senare faser i planeringsprocessen.*

Delägare till Storön, Växjö 6:35

Båtplats och brygga: Ön har varit i familjens ägo sedan 1913, d.v.s. i ca 100 år. Sedan dess har vi haft nerfart till stranden och båtplats där. Jag förutsätter att man tar hänsyn till detta i det fortsatta planeringsarbetet för Sjöudden.

***Kommentar:** Möjlighet till båtplats och nerfart till stranden ska finnas även i framtiden. I den fortsatta planeringen kommer frågan utredas vidare när det gäller plats och utformning.*

Delägare till Olofstorpaön, Växjö 6:40 och 6:41

Påverkan på växt- och djurliv: Vi på Olofstorparön vill att Växjö stad tänker till ytterligare en gång när det gäller Sjöudden för att påverka miljön i mindre skala än vad som nu är planerat. I den skala som förslaget är nu kommer det att skada och slå ut djur och växtliv. I naturinventeringen saknas bl.a. att inte vita näckrosor är nämnt inom myrmarken (delområde 5). Det finns plantor men i begränsad skala mot för ca 10 år sedan då de var betydligt fler. I naturinventeringen sägs att "Sjöuddens myrmark är en av Växjös värdefullaste och största myrmarker" - var rädd om den! Det säger sig själv att planförslaget med bl.a. 230 nya bostäder kommer att påverka djur och växtliv! När stadsbebyggelsen kommer så nära inpå och med ett så stort antal boende, så blir påverkan av djur och växtliv stor! Var ska fåglarna ta skydd? Var ska lommen häcka? Det finns snart inget "hörn" i södra Helgasjön för dem att få lugn och ro.

Spridningskorridor: Den gröna korridor som nämns i planhandlingen kräver vi ska breddas. Den är för nära inpå både strand och myrmark. Skyddszonen mot vattnet bör vara större och stadsbebyggelsen bör vara i mindre skala.

***Kommentar:** Myrmarken föreslås så långt möjligt bevaras i sin helhet till förmån för bl.a. växt- och djurliv. Utformningen av den värdefulla spridningskorridor som Sjöuddens grönområden utgör är en balansgång men genom att bl.a. behålla myrmarken, en relativt grön strandzon, gammelskogen, en stor del av lövskogen, värdefulla äldre lövträd samt i känsliga områden särskilt anpassa bebyggelsen till terräng och vegetation kan spridningskorridoren behålla sin funktion. Hur man kan stärka spridningskorridoren ytterligare samtidigt som området bebyggs behöver fördjupas ytterligare i den fortsatta planeringen t.ex. genom skydd av enskilda träd och förslag på nyplantering etc.*

Verksamheter i anslutning till området

Växjö Golfklubb

Buller: Växjö golfklubb äger marken som gränsar till Sjöudden. Greenerna klipps på sommaren varje morgon kl 04:00-05:00 och på hösten används en maskin för att bort löv på dagtid. Detta medför en hög ljudnivå som kan vara störande vilket behöver beaktas vid placering av de nya bostäderna.

Staket, avgränsning: Någon form av staket bör uppföras vid det djupa diket mellan Sjöudden och golfbanan 8håll nr 6) så att inte några barn ramlar ner. Det skulle också förhindra att ungdomar tar en genväg över golfbanan. Kostnader för hinder och staket får bekostas av Växjö kommun eller exploatören för Sjöudden.

Vi träffar gärna projektgruppen för Sjöudden angående bullermätningar och skogsområdets utformning.

För övrigt ser vi positivt på detta projekt som kan generera nya medlemmar till Växjö Golfklubb.

Kommentar: En bullerberäkning har gjorts som visar att det är endast inom en mindre del av planområdet i gränsen mot golfbanan som riktvärden för buller i förhållande till bostäder överskrids. Därför undantas en zon på 50 m längs med gränsen mot golfbanan från bostadsbebyggelse.

Diket utgör en tydlig gräns mot golfbanan och ligger en bit ifrån de närmast föreslagna bostäderna på andra sidan en grusväg. Risken bedöms i dagsläget liten att framtida boende kommer att vistas i området men detta kan diskuteras vidare under det fortsatta planarbetet.

G Karlsson Spedition AB

Trafik: Vi bedriver en omfattande speditjonsverksamhet och det passerar dagligen (även lördag och söndag) 100-talet fordon in och ut från vår fastighet. Verksamheten växer och det är inte orimligt att trafiken snart är den dubbla. Vägen till det nya området passerar vår infart vilket kan innebära att det uppstår situationer där en och annan olycka kan inträffa. Idag har vi inget bekymmer då det är i stort endast vår verksamhet som kör där men om man lägger till 230 bostäder blir det livlig trafik. Man behöver verkligen tänka igenom hur trafiken ska komma till och från det nya området. Kanske bygga om korsningen vid Ljungadalsgatan/Sjöuddevägen?

Miljö: Förutom att vi har tung trafik som passerar och självklart bullrar så har vi även en lastbilsverkstad samt lastbilslackering. I lackeringen finns en reningsfläkt enligt godkända regler men när det är kallt och vindstilla så stannar lackeringsdofterna kvar i omgivningen vilket en och annan framtida boende kan tänkas klaga på. Detta bör tas i beaktning och skrivas in någonstans så att man inte får höra det i efterhand.

Kommentar: Trafiksituationen inom Sjöuddens industriområde kommer att utredas parallellt det fortsatta planarbetet. Den spridningsberäkning som gjorts under vintern 2014 visar på att den lackeringsverksamhet som idag bedrivs inte ger upphov till att några gränsvärden överskrids eller att farliga ämnen eller irriterande lukter når längre in i planområdet där bostäder föreslås.

Myndigheter, nämnder etc.

Växjö Energi AB

Växjö Energi AB kan ansluta området till fjärrvärmenätet om en viss anslutningsvolym kan garanteras.

Kommentar: Synpunkten noteras.

Växjö Energi Elnät AB

Befintliga ledningar: I samband med planens genomförande markförläggs Elnäts befintliga lågspänningsledningar. Eventuella kostnader för flytt av redan markförlagda kablar, kabelskåp eller stationer ska belasta exploitören. Ledningar som befinner sig på kommunal mark idag där marken övergår till annan ägare ska ledningar tryggas med servitutsavtal eller ledningsrätt.

Nya anläggningar: För att försörja området med elkraft krävs utbyggnad av lågspänningsnätet samt eventuellt en ny transformatorstation i södra delen av området.

Kommentar: Planbeskrivningen har justerats enligt synpunkterna.

Värends räddningstjänst

Risker och skyddsavstånd till verksamheter: På grund av risker som kan finnas i industriområden behöver hänsyn tas till detta vid planering av planområdet. Risk för konfliktsituationer finns genom befintlig eller tillkommande verksamhet inom industriområdet. Exempel på situationer som kan ge upphov till olyckor är utsläpp i samband med lastning, lossning och transport av farliga ämnen; brand och explosion vid hantering av brandfarliga varor; explosion vid hantering av explosiva ämnen. Riskbilden är inte statisk i området och därför är det svårt att ange ett avstånd som kan gälla för alla aktiviteter. Därför bör riktvärden enligt "Bättre plats för arbete" tillämpas. Om inte verksamheten återfinns där bör ett generellt skyddsavstånd på 200 m gälla. Utifrån t.ex. lag om brandfarliga och explosiva varor finns även krav på skyddsavstånd. Planen bör omfatta även industriområdet så att restriktioner kan ges för att förebygga risker.

Skogen som skydd: Skogen mellan industriområdet och planområdet bör behållas då den kan utgöra skydd vid utsläpp samt explosionsskydd.

Norrleden: Skyddsavstånd från Norrleden bör hållas enligt RIKTSAM. I samrådshandlingarna har avståndsrekommendationerna förväxlat mellan "bostadsbebyggelse" och "samlingslokaler och vårdbyggnad". Rekommenderat avstånd till småhusbebyggelse m.m. är 70 m och till flerbostadshus m.m. är 150 m.

Brand och utformning: Byggnaderna ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 m från byggnadernas entréer. Brandposter krävs inom området. Tekniska förvaltningen bör ta fram förslag på placering och kapacitet. Brandvattenförsörjningen ska följa VA-normerna. Det konventionella systemet med högst 150 m mellan brandposter förutsätts. Krav på vattenflöde bestäms utifrån byggnads- och verksamhetstyp.

Kommentar: Skogen föreslås bevaras i stort. Planbeskrivningen har justerats angående skyddsavstånd till Norrleden. En ny detaljplan med nya planbestämmelser för hela eller delar av Sjöuddens industriområde för att begränsa buller och luftutsläpp skulle innebära att redan etablerade företag begränsas i sin verksamhet vilket inte är rimligt ur ett näringslivsperspektiv. Istället får frågorna bevakas och belysas vid fastighetsförsäljning eller om verksamheter byts ut inom området bl.a. genom anmälan av miljöfarlig verksamhet. Övriga synpunkter noteras och tas med som underlag i kommande detaljplan.

Kulturnämnden

Kulturhistoriska spår: Kulturnämnden ser det positivt att hänsyn tas till områdets kulturhistoriska arv. Det är angeläget att det bevaras och synliggörs. Att synliggöra fornlämningar är värdefullt. Kulturnämnden betonar också vikten av att använda sig av cultural planning för att synliggöra och växla upp Växjö's kulturhistoria och kulturarv.

Konstnärlig utsmyckning: Kulturnämnden vill betona vikten av att 1 %-regeln avseende konstnärlig utsmyckning och gestaltning tillämpas vid torgbildning och övriga offentliga mötesplatser.

Kommentar: Synpunkterna noteras.

Fritidsnämnden

Fritidsnämnden är positiv till att Sjöudden ska utvecklas med fokus på fina fritids- och rekreationsmöjligheter.

Anläggning för spontanidrott: Enligt en kartläggning av spontanidrottsplatser finns det inte några planlagda spontanytor i närheten. Därför finns det ett behov av en planlagd yta för bollsport, t.ex. en Kulananläggning i området. Enligt befolkningsprognosen är det de närmast liggande stadsdelarna som kommer att ha störst befolkningsutveckling de närmaste nio åren. Därmed kommer trycket att öka ytterligare på befintliga verksamhetsytor. På Hovshaga och Araby är det redan idag hög beläggning och tiderna räcker inte till för befintlig verksamhet. Detta måste finnas i åtanke vid planläggning.

Kommentar: *Synpunkterna noteras. Inom området kommer det finnas ytor för spontana aktiviteter och rekreation dels i naturmiljö men också mer anlagda ytor i anslutning till torgen och sjön. En planlagd yta för bollsport eller andra spontana aktiviteter kan vara en möjlighet i grönområdet söder om det föreslagna Sjötorget vilket har markerats i planen. Utformning och exakt placering bör diskuteras vidare under arbetet med detaljplanen.*

Tekniska nämnden

Tekniska nämndens arbetsutskott anser att det är positivt med en utveckling av området och att planprogrammet är väl genomarbetat och med en bra omfattning.

Trafik: En utveckling av området innebär att en översyn av angränsande industriområde och dess gator måste göras avseende gång- och cykelstråk, korsningar, oskyddade trafikanter etc. Till exempel måste Ljungadalsgatan studeras som viktig entrégata till området ända från Mörners väg. I en plankalkyl får inte kostnader/åtgärder utanför planområdet glömmas.

Kallbadhus: Kallbadhuset kan inte placeras enligt förslaget då det ligger sjövattenledning. Placeringen måste studeras mer noga i nästa skede.

Ledningar: Läge för en framtida spillvattenpumpstation eventuellt kombinerad med en sjövattenpumpstation måste planeras in noga i nästa skede med hänsyn till alla ledningar och inte minst intagsledningen för sjövattnet, där vattendom finns för befintligt intag. Om intagsledningen flyttas måste ny vattendom sökas.

Kommentar: *Trafiksituationen inom Sjöuddens industriområde bör utredas parallellt det fortsatta planarbetet. Placering av kallbadhuset har justerats och information om behov av anpassning till vattendom har lagts till. Övriga synpunkter noteras.*

Miljö och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ser positivt på den föreslagna utvecklingen av Sjöudden. Ett spännande område på många sätt som kan bli en riktig "pärla" om intentionerna i planprogrammet följs. Förslaget är väl genomarbetat och belyser de frågeställningar som kan anses relevanta vid en eventuell exploatering av området. Beroende på resultatet av utredningen om lösningsmedelspåverkan samt översvämningsrisk kan dock nämnden framöver göra en annan bedömning av lämplighet för delar av de föreslagna bostadsområdena.

Buller och luftutsläpp: Utredningen av industribuller visar att de befintliga verksamheterna bör kunna bedriva pågående verksamhet utan att bullerstörningar uppstår som överskrider riktvärdena för industribuller. Förhoppningsvis kommer utredningen av lösningsmedel visa att skyddsavståndet på 100 meter från den befintliga utsläppspunkten för lösningsmedel till de föreslagna bostäderna är tillräckligt. Om ändå störningar uppstår kan nämnden komma att besluta att verksamheterna ska vidta åtgärder. För att inte nya bullerstörande verksamheter eller verksamheter med luftutsläpp ska kunna etablera sig i närområdet bör de i ett tidigt skede medvetandegöras om att t.ex. en billackering troligtvis innebär för stor påverkan av lösningsmedel eller att en verksamhet med krossning innebär

för stor bullerpåverkan för att kunna bedrivas. För att undvika framtida konflikter bör därför detaljplanen för de intilliggande industrifastigheterna Fyren, Klockbojen och Sjömärket ändras separat eller omfattas av planprogrammet så att det framgår av planbestämmelserna att alla verksamheter behöver beakta och begränsa buller och luftutsläpp.

Transporter: För att minska miljöpåverkan från transporter och för att främja hälsa är det viktigt att det finns trygga gröna cykelvägar med god luftkvalité och där bullerstörningar från trafik i största möjliga mån har undvikits. Den föreslagna cykelvägen till Hovshagaskolan samt ett diagonalt cykelstråk söderut ner mot Arenastaden och mot Växjö centrum bör därför skapas i samband med att exploatering av Sjöudden påbörjas.

Parkering: I övrigt så vore det en fördel om parkering kan anordnas vid entrégatan inom industriområdet för att undvika transporter vid Sjöudden och för att undvika att marken används för parkering

Information: Fem befintliga anmälningspliktiga verksamheter (s.k. miljöfarlig verksamhet utifrån miljöbalken) finns på fastigheterna Klockbojen och Sjömärket. En ny större anmälningspliktig verksamhet (Gunnebo Industrier) finns inom Sjöuddens industriområde, men inte i direkt anslutning till planområdet. Utifrån anmälan av verksamheten bedömde nämnden bl.a. att verksamheten skulle klara riktvärdena för buller även gentemot de nya föreslagna bostäderna.

***Kommentar:** En ny detaljplan med nya planbestämmelser för hela eller delar av Sjöuddens industriområde för att begränsa buller och luftutsläpp skulle innebära att redan etablerade företag begränsas i sin verksamhet vilket inte är rimligt ur ett näringslivsperspektiv. Istället får frågorna bevakas och belysas vid fastighetsförsäljning eller om verksamheter byts ut inom området bl.a. genom anmälan av miljöfarlig verksamhet. Planbeskrivningen har kompletterats med information angående anmälningspliktiga verksamheter. Övriga synpunkter noteras.*

Byggnadsnämnden

Byggnadsnämnden tillstyrker förslaget med följande synpunkter. Planprogrammet ger ett bra underlag för kommande detaljplaner. Om intentionerna fullföljs finns det goda möjligheter att skapa ett varierat och attraktivt område som väl anpassas till områdets natur- och kulturvärden. De olika inventeringarna, undersökningarna och kartunderlag har gjort ett stort avtryck i bebyggelsens avgränsning/utformning som är väl anpassad till platsen.

Syfte: Av planens syfte borde det framgå att även bostäder planeras inom området.

Karaktär: Programmet borde ta ställning till vilken karaktär kommunen vill ha på området: En tätare stadsdel med betydligt fler bostäder än förslaget och därmed skapa underlag för de verksamheter och offentliga platser som föreslås i programmet eller en glesare stadsdel (enligt programförslaget) där det är mycket tveksamt om bebyggelsen kan ge ett tillräckligt underlag för de verksamheter och offentliga platser som föreslås.

Avgränsning: Av handlingarna är det svårt att förstå planområdets avgränsning då det nämns två olika avgränsningar.

Etappindelning: Etappindelningen är svår att förstå då karta med etappindelning saknas.

Strandskydd: De särskilda skälen för ett upphävande av strandskyddet inom de bebyggda delarna i området framgår inte av planhandlingarna. Handlingarna bör kompletteras med en karta som visar inom vilket område strandskydd gäller idag och inom vilket område det föreslås upphävas.

Behovsbedömning: Det är fullt tillräckligt att presentera behovsbedömningen i antingen text- eller tabellform.

Ekonomi: De ekonomiska förutsättningarna för planen framgår inte av förslaget. Är den ekonomiska avgränsningen samma som i programmet eller ska t.ex. Ljungadalsgatans omvandling ingå? Hur finansieras dessa delar i annat fall? Vilken exploatering krävs för att klara de investeringar som programförslaget kräver (t.ex. torgplatser, ny gång- och cykelväg till hovshaga, trädplanteringar etc.)

Handlingarnas tydlighet: Handlingarna kan uppfattas alltför omfattande och innehållsrika för att gemene man ska kunna ta till sig och förstå helheten av programförslaget. Handlingarna skulle vara lättare att förstå om planförslaget presenterades på endast en karta.

Kommentar: Planens syfte har kompletterats med bostäder i planbeskrivningen. Områdets avgränsning har förtydligats liksom etappindelningen. Inför antagandet föreslås mängden verksamheter minska något bl.a. genom att bebyggelsen vid torgen föreslås ge möjlighet till såväl bostäder som verksamheter. Inriktningen på området är i övrigt fortfarande en ny stadsdel med bostäder men också med verksamheter och rekreationsmöjligheter som kan vara intressanta för hela staden och i viss mån regionen. Möjligheten till kontor och konferens i området kan mycket väl komplettera det intilliggande industriområdets verksamhet. I planeringen måste vi också ha med oss att på lång sikt föreslås enligt översiktsplanen en successiv omvandling av Västra Mark vilket kan öka underlaget för föreslagna verksamheter inom planområdet. Särskilda skäl för upphävande av strandskydd har skrivits in i planbeskrivningen. Överlag har handlingarna förtydligats. Övriga synpunkter noteras.

Regionförbundet

Regionförbundet anser det vara positivt att det tagits hänsyn till en samlingspunkt för kollektivtrafik i området. Kollektivtrafik finns till området, dock i nuläget ej anpassad efter bostadsområdets krav på turtäthet.

Linjealternativ: Planeringsrådet har diskuterat tre alternativ som ur kollektivtrafiksynpunkt kan appliceras på området. Det är viktigt att en fortsatt dialog förs och att kommunen kommunicerar valet av tillgänglighet till kollektivtrafiken, till berörda och i plansammanhang.

Alternativ 1: Innebär tillägg till redan befintlig linje 12 mellan Resecentrum och Västra Industriområdet. Alternativet innebär att en vändplats behövs i området som är väl anpassad för busstrafik och ej inom radie för att påverka en hög bullernivå för invånarna. Inga nya hållplatslägen kommer att behövas men hållplats Sjöudden bör ses över. Turtätheten är beräknad till 30 minuter i högtrafik och 60 minuter i lågtrafik. Turerna anpassas i högtrafik som idag, efter ankomst respektive avgång för regionbussarna på Resecentrum. Bytesmöjlighet för resenärer till t.ex. linje 4 och 8 finns vid hållplats Lagergatan på kväll och helg då körvägen är ändrad. Alternativet kräver inget extra fordon i trafik. Det kan uppkomma svårigheter med att hålla tidtabell på fem av eftermiddagsturena vilket kan medföra förseningar. Alternativet har en årlig bruttokostnad på 1,42 mkr. Vid en bedömd täckningsgrad på 20 % blir nettokostnaden 1,14 mkr per år.

Alternativ 2: Innebär att en ny linje skapas till Sjöudden. Körvägen går via "baksidan" på Grand Samarkand och Arenastaden norra och vidare till Resecentrum. Det krävs en ny vändplan i området men inga nya hållplatslägen. Turtätheten är på 40-minuterstrafik måndag till söndag. Bytesmöjlighet för resenärer till linje 8 och 4 finns vid hållplats Lagergatan samt med gångavstånd från hållplats Verkstadsgatan till hållplats Ljungadalsgatan för resor med regionlinjer t.ex. 144/145, 123, 114 och

111. Detta alternativ kräver ett nytt fordon i trafik. Alternativet har en årlig bruttokostnad på 2,70 mkr. Vid en bedömd täckningsgrad på 30 % blir nettokostnaden 1,89 mkr per år.

Alternativ 3: Innebär att en ny linje skapas till Sjöudden. Körvägen går via "baksidan" på Grand Samarkand och Arenastaden norra vidare till I11 och till Resecentrum. Det krävs en ny vändplan i området men inga nya hållplatslägen. Turtätheten är på 40-minuterstrafik måndag till söndag. Bytesmöjlighet för resenärer till linje 8 och 4 finns vid hållplats Lagergatan samt med gångavstånd från hållplats Verkstadsgatan till hållplats Ljungadalsgatan för resor med regionlinjer t.ex. 144/145, 123, 114 och 111. Från Arenastaden södra kan man byta till linje 845. Alternativet kräver ett nytt fordon i trafik. Alternativ 3 har längre restid än alternativ 2. Dock avlastas stomlinje 3 med linjestreckning Universitetet-Resecentrum-Samarkand som nu ej behöver trafikera området I11. Linjen får en kortare körväg och sparar tid i högtrafik. Alternativet har en årlig bruttokostnad på 3,29 mkr. Vid en bedömd täckningsgrad på 30 % blir nettokostnaden 2,31 mkr per år.

***Kommentar:** De olika förslagen har summerats i planförslaget. Val av alternativ görs i den fortsatta planeringen av området och dialogen kring kollektivtrafik.*

Länsstyrelsen

Sammanfattande synpunkter: Länsstyrelsen anser att planprogrammet är mycket ambitiöst och genomarbetat. Det ger en god grund för fortsatt arbete. Ett genomförande av förslaget bör bidra till hållbar utveckling. Att Norrleden och Sjöuddens industriområde ligger som en barriär mellan området och Växjö stad är dock en nackdel. Det är angeläget att exploateringen utgår från att områdets bevarade värden (natur, rekreation, kultur, landskapsbild m.m.) på ett väl samvägt sätt kan samspela med ev. hinder (geologi, översvämning, närhet till Norrleden och industriområdet m.m.)

Bebyggelse: Länsstyrelsen är positiv till att kommunen tar fram ett gestaltungsprogram som kan ligga till grund för områdets förutsättningar och speciella värden.

Naturvärden och grönstruktur: Länsstyrelsen erinrar om vikten av att det inom programområdet ska finnas tillräckligt anpassade ytor för spridningskorridorer för biologisk mångfald. Till de framtida detaljplanerna bör den upprättade naturinventeringen biläggas handlingarna i sin helhet.

Kulturvärden: Länsstyrelsen anser med hänsyn till kulturmiljön att det är angeläget att en skärm av växtlighet och skog bevaras i områdets norra del där flera av de kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna är belägna. Ny bebyggelse bör anpassas med stor hänsyn till områdets topografi och karaktär. Utformningen av bebyggelsen bör ske med god form och materialverkan. De kulturhistoriska byggnaderna bör i kommande detaljplaner förses med lämpliga planbestämmelser.

Geologi och hydrologi: Kommande utredningar som geologisk undersökning bör biläggas och ligga till grund för kommande detaljplaner. Länsstyrelsen saknar en redovisning av hur eventuella massor som uppstår vid byggnationen kommer att hanteras.

Vatten och avlopp: Länsstyrelsen anser att en VA-utredning för hela området bör upprättas inför detaljplaneläggning.

Närhet till Sjöuddens industriområde: Länsstyrelsen kan informera om att det idag inte finns några tillståndspliktiga miljöfarliga verksamheter inom industriområdet. Det är bra att kommunen har varit i kontakt med de närliggande verksamheterna om vilka framtidsplaner dessa har.

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § Miljöbalken: Länsstyrelsen kan inte utesluta att kommunen behöver upprätta MKB till kommande detaljplaner. I dessa ska då konsekvenser tydliggöras utifrån vilka konsekvenserna blir för hela området.

Förorenade områden enligt 10 kap Miljöbalken: Länsstyrelsen vill upplysa om att det i närheten av planområdet finns ett misstänkt förorenat område i riskklass 2 där man har använt sig klorerade kolväten och trikloretylen. Eftersom trikloretylen har använts i relativt stor omfattning under många år är det inte omöjligt att djupare marklager och grundvatten är förorenade. Trikloretylen i gasfas har även en förmåga att tränga igenom mark och betong och in i byggnader. Spridningen bedöms måttlig i området med det är svårt att veta. Föreningen behöver utredas ytterligare eftersom det kan påverka områdets lämplighet för bostadsbebyggelse.

Fornminnen enligt 2 kap lag om kulturminnen m.m. Länsstyrelsen bedömer att det kan finnas ytterligare fornlämningar i området som är dolda under mark och ställer därför krav på att markarbeten i området ska föregås av en arkeologisk utredning enligt 2 kap 11 § i kulturmiljölagen på exploatörens bekostnad. Ytterligare arkeologiska undersökningar (förundersökning och undersökning enligt 2 kap 13 § kulturmiljölagen) kan vara aktuellt efter resultatet av den arkeologiska utredningen.

Miljökvalitetsnormer: I följande detaljplaner ska framgå hur gällande miljökvalitetsnormer följs, t.ex. kommenteras i planbeskrivningen. I planprogrammet anges att miljökvalitetsnormer för luft inte bedöms påverkas av planförslaget. När det gäller normer för vatten har kommunen beskrivit dagvattenhanteringen och att tillämpning av LOD med fördröjning och rening innebär att vattenkvaliteten inte försämras. Länsstyrelsen saknar dock en kort beskrivning av vattenkvaliteten i Helgasjön.

Strandskyddsområde enligt 7 kap Miljöbalken Länsstyrelsen erinrar om att kommunen i kommande detaljplanering ska redovisa hur strandskyddets syften uppfylls samt ange ett särskilt skäl enligt 7 kap 18 c § 1-6 för ett upphävande.

Vattenverksamhet: Länsstyrelsen erinrar om att allt grävande och byggande i vattenområde är vattenverksamhet. För vattenverksamheter kan det behövas tillstånd från mark- och miljödomstolen eller anmälan till Länsstyrelsen enligt 9 kap miljöbalken.

Hälsa, säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion: De södra delarna ligger inom riskområde för översvämning. Kommunen visar att man beaktar risken med översvämningar på ett genomtänkt sätt och med hänsyn till förändringar i omkringliggande områden. I det fortsatta planarbetet är det angeläget att bebyggelsens placering regleras utifrån översvämningsskarteringar där hänsyn tagits till eventuella framtida klimatförändringar.

Kommentar: Masshantering studeras i arbetet med detaljplan. En utredning kring eventuell förorening av trikloretylen har gjorts. Behovsbedömningen har kompletterats med en kort beskrivning av vattenkvaliteten i Helgasjön och planbeskrivningen har förtydligats angående strandskydd. Övriga synpunkter noteras.

Justeringar som gjorts i planprogrammet inför antagande med anledning av inkomna synpunkter

Förändringar i planförslaget

- tidigare föreslagna bostäder på privat mark har ersatts med möjlighet till enstaka villa
- Åsen bevaras som natur och grönområde
- placering av kallbadhus har justerats
- en större flexibilitet vid torgen föreslås med möjlighet till såväl bostäder som icke störande verksamheter
- förslag kring kollektivtrafik har lagts till
- del av strandzonen väster om Ängen hålls fri från bostadsbebyggelse och föreslås istället som natur

Kompletteringar och mindre justeringar

- tillägg kring förekommande avtal angående bryggor och nerfart till den långa strandlinjen
- tillägg kring resultat av gjord spridningsberäkning under förutsättningar
- skäl för upphävande av strandskydd har förtydligats
- justering och tillägg kring elledningar
- justering angående skyddsavstånd till Norrleden
- information om behov av anpassning till vattendom har lagts till
- information om anmälningspliktiga verksamheter har lagts till
- bostäder har lagts till i planprogrammets syfte
- avgränsning, syfte och etappindelning har förtydligats
- resultat av utredning kring ev. förorening av triklöretylen har lagts till
- en kort beskrivning av vattenkvaliteten i Helgasjön har lagts till
- handlingarna i sig har kortats ner något och tydliggjorts