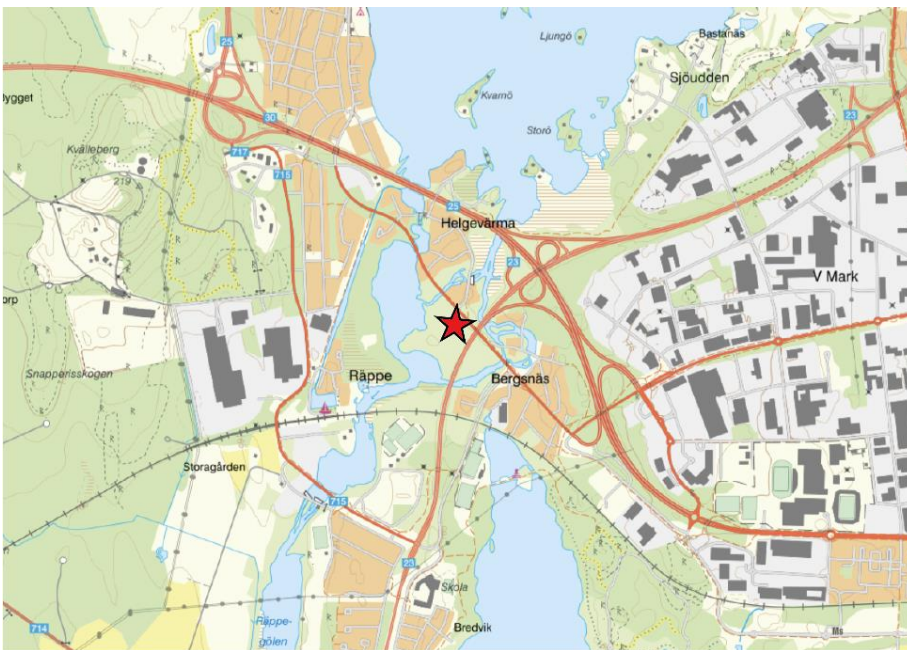


LOKALISERINGSUTREDNING STRANDSKYDD HELGEVÄRMA, VÄXJÖ KOMMUN

2024-11-25



LOKALISERINGSUTREDNING STRANDSKYDD

Helgevärma, Växjö kommun

Uppdragsnamn	Lokaliseringsutredning, Helgevärma
Uppdragsnummer	10368355
Författare	Markus Grahn
Datum	2024-11-25

KUND

Skanska Mark och Exploatering Bygg AB

KONSULT

WSP

Arenavägen 7
121 88 Stockholm-Globen
Tel: +46 10-722 50 00
WSP Sverige AB
Org nr: 556057-4880
wsp.com

INNEHÅLL

1 Inledning	4
Bakgrund	4
Utredningens syfte	5
2 Strandskyddade områden	5
Bestämmelsernas innebörd	5
Särskilda skäl för upphävande	5
Ett angeläget allmänt intresse	5
3 Planförslag	6
4 Utgångspunkter	7
Kommunala beslut och ställningstaganden	7
Växjö kommuns översiktsplan	7
Bostadsförsörjningsplan för Växjö kommunkoncern	7
5 Avgränsning och urval	7
Geografisk avgränsning	7
Lokaliseringsalternativ	9
Områden som utesluts	9
Områden som ingår	10
6 Jämförelsevariabler	11
7 Redovisning av planområde och alternativa områden	12
Planområdet	12
Alternativt Område 1	14
Alternativt Område 2	16
Alternativt Område 3	17
8 Sammanfattning alternativa områden	18
Alternativt område 1	18
Alternativt område 2	18
Alternativt område 3	19
9 Annan placering inom planområdet	19
10 inverkan på strandskyddets syften	19
Livsvillkor för djur och växter	19
Allmänhetens tillgång	20
11 Samlad bedömning	20

1 INLEDNING

BAKGRUND

Växjö kommun har upprättat ett Rådunderlag (2024-01-23) gällande fastigheten Helgevärma 2:2 i Växjö kommun. Fastighetsägaren, Skanska Mark och Exploatering Bygg AB, har efterfrågat kommunens vilja att planlägga området för bostadsändamål.

I den nya översiktsplanen (2021) pekas ett mindre område för sammanhängande bostadsbebyggelse ut på fastigheten Helgevärma 2:2. Öjabyvägen ses som ett viktigt stråk för att binda ihop stadens stadsdelar. Bostäder skulle leda till en något mer sammanhängande bebyggelse som kan bidra till ökad trygghet för dem som rör sig längs med Öjabyvägen.

Planområde

Fastigheten Helgevärma 2:2 är belägen i Räppe i Växjös västra delar. Fastigheten består av två skiften. Den större delen som förevarande lokaliseringsutredning avser, återfinns mellan Öjabyvägen i norr och riksväg 23 i öst. Området utgörs av en skogbeklädd udde i Helige å mellan Helgasjön och Bergkvarasjön.



Figur 1. Fastighet Helgevärma 2:2 markerat med gula linjer. Området som är utpekad i nya översiktsplanen är rödstreckat.

Strandskydd

Helige å (del av Mörrumsån) omfattas av ett strandskydd på 100 meter upp på land och 100 meter ut i vattnet. För att kunna upphäva strandskyddet måste något av de särskilda skäl som anges i 7 kap 18 c § miljöbalken uppfyllas och intresset av att ta området i anspråk ska väga tyngre än strandskyddsintresset.

Planbesked

Vid tidigare planbesked (2014-03-03 Dnr 2013BN1153) gällande fastigheten (notera för ett större antal bostäder inom en större yta) bedömer Länsstyrelsen (2013-01-15, ärendenummer 402-5231-13) att strandskyddsfrågan är en av de frågor som är avgörande för att möjliggöra en bebyggelse inom området. Länsstyrelsen betonar krav på fri passage för att tillgodose strandskyddets syften. För att åberopa punkt 5 krävs vidare att den planerade åtgärden ger långsiktiga fördelar för samhället och att en annan placering inte är rimlig för att tillgodose det allmänna intresset.

Lokaliseringsutredning

Av Rådunderlag för Helgevärma 2:2 anges att en exploatering av området bland annat förutsätter en utredning gällande särskilda skäl för upphävande av strandskyddet. Fastighetsägaren har i enlighet med detta krav låtit utföra en utredning där alternativa platser utreds och jämförs. Det särskilda skälet p. 5 bedöms utgöra lämplig utgångspunkt för en utredning gällande särskilda skäl för upphävande. Övriga påtalade utredningar ingår inte i föreliggande lokaliseringsutredning.

UTREDNINGENS SYFTE

Utredningens syfte är,

för det första, att identifiera och redovisa det angelägna allmänintresse som planen avser att tillgodose genom ökat tillskott av bostäder,

för det andra, att med utgångspunkt i planens platsspecifika förutsättningar och kommunens viljeriktning i vägledande dokument utreda om det finns lämpliga alternativa områden som på motsvarande sätt kan tillgodose det angelägna samhällsintresset och de platsspecifika egenskaperna som planförslaget utgör och iscensätter.

I enlighet med strandskyddsbestämmelserna i 7 kap 18 c § p. 5 miljöbalken utreds om det utifrån det angelägna allmänintresset och detaljplanens syfte och mål finns andra tänkbara platser som är rimliga och som inom en rimlig tidsram möjliggör planen.

2 STRANDSKYDDADE OMRÅDEN

BESTÄMMELSERNAS INNEBÖRD

Vid alla kuster, sjöar och vattendrag i Sverige gäller strandskydd som regleras i miljöbalken (MB). Syftet med skyddet är att långsiktigt trygga allmänhetens tillgång till strandområden, samt att bevara goda livsvillkor för djur- och växter (7 kap. 13 § MB). Normalt gäller skyddet land- och vattenområden 100 meter från strandlinjen, men kan i enskilda fall utökas upp till 300 meter från strandlinjen. Inom ett område som omfattas av strandskydd får inga nya byggnader, anläggningar och anordningar uppföras. Det är inte heller tillåtet att ändra användning för befintliga byggnader eller vidta åtgärder som väsentligt ändrar livsvillkoren för djur- och växtarter (7 kap. 15 § MB).

SÄRSKILDA SKÄL FÖR UPPHÄVANDE

I en detaljplan kan kommunen upphäva strandskyddet för ett område om det finns särskilda skäl för det och om intresset att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset (4 kap. 17 § plan- och bygglagen). Vid prövning av upphävande eller dispens från strandskyddet kan sex olika skäl åberopas. Särskilda skäl för upphävande av strandskyddet kan vara om området:

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,
5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse. Ett beslut om att upphäva eller ge dispens från strandskyddet ska inte omfatta ett område som behövs för att mellan strandlinjen och byggnaderna säkerställa fri passage för allmänheten och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet (7 kap. 18 § MB).

ETT ANGELÄGET ALLMÄNT INTRESSE

Vad avser möjligheten att upphäva strandskyddet med stöd av 7 kap 18 c § punkt 5 MB är en kommuns behov av tätortsutveckling ett exempel på en sådan åtgärd som kan utgöra ett allmänt intresse. Andra åtgärder kan exempelvis vara olika typer av infrastrukturanläggningar, transformatorstationer, anpassning av miljön för

bättre tillgänglighet för funktionshindrade eller åtgärder som betingas av friluftsliv, naturvårds-, miljöintressen eller kulturhistoriska värden inom strandskyddsområdet¹.

För att intresset ska anses vara angeläget bör enligt motiven den planerade åtgärden långsiktigt ge fördelar för samhället². Vidare krävs att intresset inte kan tillgodoses utanför området, om åtgärden kan lokaliseras utanför området ska den lokaliseringen väljas i stället³.

Tätortsutveckling kan utgöra ett angeläget allmänt intresse, men bostadsutveckling i sig utgör inte ett sådant intresse. För att kunna upphäva strandskyddet för en exploatering som är ett angeläget intresse måste det vidare finnas stöd för att intresset inte kan tillgodoses utanför området. Det ska i linje med detta därför kunna visas att det saknas möjligheter att uppnå syftet med planen genom att bygga bostäder utanför strandskyddat område (MÖD P4676-17). I en kommun är det samtidigt nästan alltid möjligt att hitta en plats där det skulle vara möjligt att bygga utanför strandskyddat område. Därför kan det vara tillräckligt att visa att en annan lokalisering är *orimlig* att tillgodose det angelägna allmänna intresset⁴.

Vad gäller avgränsningen för att utreda andra möjliga lokaliseringar att tillgodose det angelägna allmänna intresset kan utredningen inte omfatta en hel kommun. Exakt hur avgränsningen ska ske kan inte bestämmas generellt utan måste bero på omständigheterna i det enskilda fallet. Men med hänsyn till att planering av mark är en kommunal angelägenhet kan en omständighet av betydelse i många fall vara vilken användning av marken som kommunen har avsett eller uttryckt i andra styrande eller vägledande dokument (MÖD P8096-19).

3 PLANFÖRSLAG

Syftet med detaljplanen är att tillskapa bostäder i form av småhus i naturnära miljö samt tillgängliggöra och tillskapa allmänna ytor. Platsen har goda förbindelser med övriga delar av staden i form av befintliga vägar, cykelvägar och busslinjer i direkt anslutning till området.

Genom detaljplanen skapas en sammanhängande bostadsbebyggelse utmed Öjabyvägen där befintlig infrastruktur kan nyttjas. Planen främjar ett hållbart resande och är förenlig med kommunens utvecklingsinriktning.

Med en exploateringsgrad om cirka 20 procent skulle cirka 46 bostäder möjliggöras med endast radhus (å cirka 70 m²), alternativt fem mindre flerbostadshus (å cirka 350 m², 8 lägenheter) kombinerat med 20 radhus vilket skulle generera cirka 60 bostäder (se figur 2).



Figur 2. Exempel på möjlig struktur för området. Endast radhus alternativt en blandning av mindre flerbostadshus och radhus.

¹ Naturvårdsverket, Boverket. 2012. Handbok 2009:4: Strandskydd – en vägledning för planering och prövning. Sida 55.

² Prop. 2008/09:119. Sida 106.

³ Prop. 2008/09:119. Sida 106.

⁴ Prop. 2008/09:119. Sida 54.

4 UTGÅNGSPUNKTER

KOMMUNALA BESLUT OCH STÄLLNINGSTAGANDEN

Växjö kommuns översiktsplan

Växjö kommuns översiktsplan antogs av kommunfullmäktige den 14 december 2021 och fick laga kraft 31 oktober 2023. I översiktsplanen framgår kommunens utvecklingsinriktning som ska vara vägledande för samhällsutvecklingen på lång sikt. Växjö kommun satsar på en flerkärnig struktur. I stadens fem funktionsstråk och i de fyra kommunala kärnorna byggs den tätaste bebyggelsen med förutsättningar för många funktioner och målpunkter. Det ger underlag för hållbara transporter och gynnar vistelse och möten mellan människor vilket i sin tur bidrar till tryggare och säkrare miljöer. Målsättningen är att 140 000 invånare ska kunna bo och leva hållbart.

Bostadsförsörjningsplan för Växjö kommunkoncern

I enlighet med bostadsförsörjningslag (2013:866) ska kommunfullmäktige varje mandatperiod anta riktlinjer för bostadsförsörjningen. Riktlinjerna ska minst innehålla uppgifter om kommunens mål för bostadsbyggnad och utveckling av bostadsbeståndet.

Växjö kommun har tagit fram en bostadsförsörjningsplan i syfte att skapa förutsättningar för en långsiktigt väl fungerande bostadsmarknad. Bostadsförsörjningsplanen vill genom fler attraktiva bostäder, samt bostäder anpassade till växande befolkningsgrupper skapa förutsättningar för målbilden *Växande och inkluderande*.

Vidare är bostadsförsörjningsplanen vägledande i arbetet med översiktsplanen när det gäller att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet. Av översiktsplanen framgår hur kommunen avser tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. De detaljplaner som kommunen väljer att initiera och besluta om styr sedan var byggnation kommer kunna möjliggöras. Det lägger i sin tur grunden för i vilka områden man kommer att se en befolkningsutveckling. Denna befolkningsökning påverkar sedan behovet av till exempel skolor och förskolor⁵.

För Växjö kommun är det centralt att tillskapa attraktiva boendemiljöer i hela kommunen för att få människor att bosätta sig, men också bo kvar i kommunen. Kommunen vill därför skapa fler nya bostäder i lägen med närhet till sjöar, naturområden, allmänna kommunikationer, basservice, idrottsanläggningar samt skolor och förskolor. Bostäder i attraktiva lägen skapar förutsättningar för bland annat nyinflyttning och kvarstannande vilket är viktigt för den ekonomiska tillväxten och den kommunala välfärden⁶.

Växjö kommun arbetar även för att utveckla bostadsbeståndet i småhus för att tillgodose efterfrågan från en ökande befolkning i familjebildande ålder. Detta kan ske genom att öka byggnationen av småhus och att uppmuntra flyttkedjor. Tillgängliga småhus skapar attraktivitet för befolkningen i arbetsför ålder, vilket stärker skattekraften och förbättrar försörjningskvoten⁷.

5 AVGRÄNSNING OCH URVAL

GEOGRAFISK AVGRÄNSNING

Den långsiktiga utvecklingen av Växjö kommun bygger på en flerkärnig struktur där kommunens olika delar får vara med och samverka i en hållbar helhet. Inom fem identifierade funktionsstråk planeras en tät bebyggelse med förutsättningar för många funktioner och målpunkter. Det skapar underlag för hållbara transporter samt gynnar vistelse och möten mellan människor vilket i sin tur bidrar till mer trygga och säkra

⁵ Bostadsförsörjningsplan för Växjö kommun. 2022. Sida 5.

⁶ Bostadsförsörjningsplan för Växjö kommun. 2022. Sida 7.

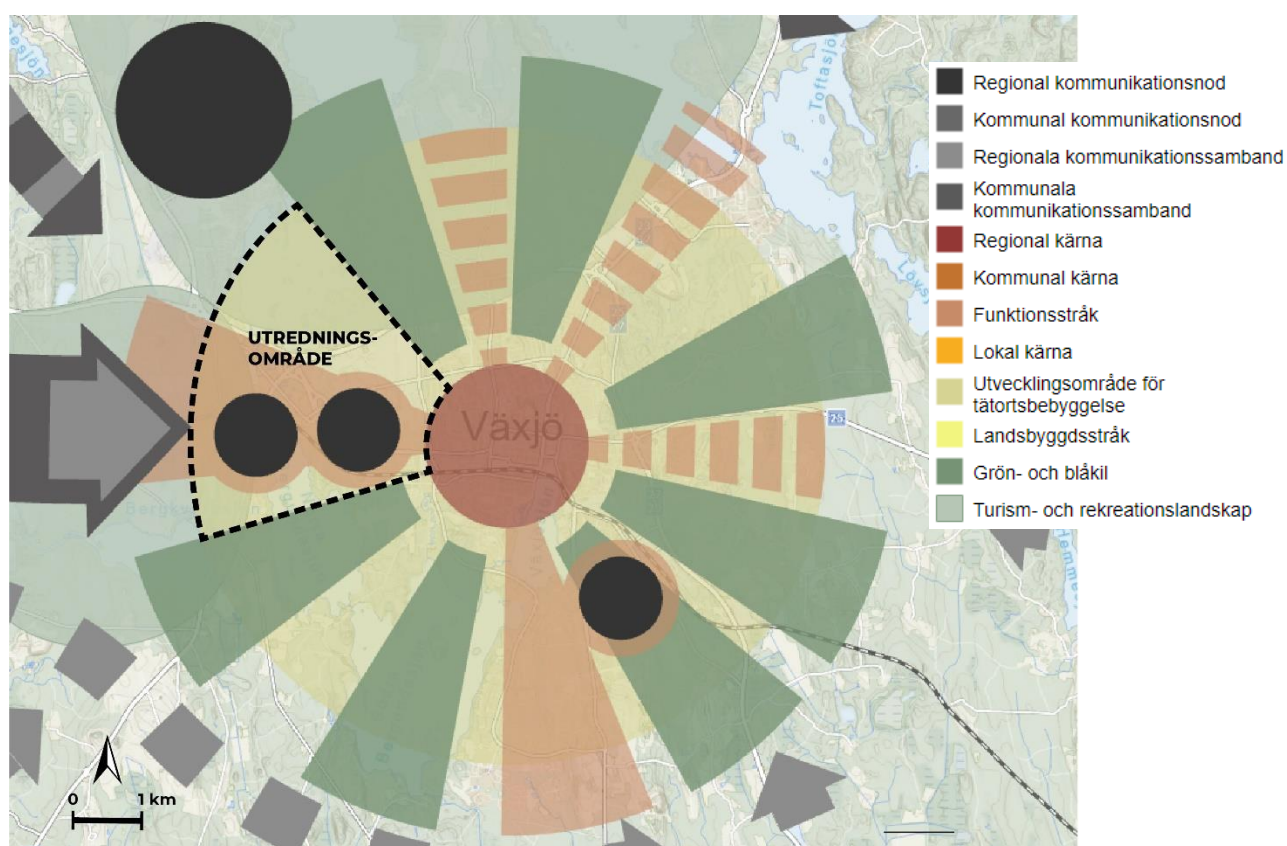
⁷ Bostadsförsörjningsplan för Växjö kommun. 2022. Sida 7.

miljöer⁸. Funktionsstråken består av två huvudstråk med regionala funktioner och tre stöttande stråk. Det är i funktionsstråken som förtätning i första hand pekas ut och i synnerhet i anslutning till transportnoder och regionalt och kommunalt viktiga funktioner.

Omfattningen av utredningsområdet för jämförbara alternativa platser har styrts genom kommunens utvecklingsinriktning att utveckla staden i nämnda funktionsstråk⁹. Avgränsningen av utredningsområdet sker till den västra delen av staden, inom och i närheten av västra funktionsstråket som är ett av de två huvudstråken. Vidare sker avgränsningen inom vad som enligt översiktsplanen klassificeras som *Växjö stad* då det är ett särskilt prioriterat utvecklingsområde. Staden förväntas kunna växa till 100 000 invånare.

För kommunen är det av vikt att skapa varierande boendemiljöer runt om i staden¹⁰ samtidigt som förutsättningarna i den västra delen är begränsade¹¹. Det innebär att det är i kommunens intresse att tillvara och utveckla de få utpekade utvecklingsområden som finns i västra delen av staden och därför styrs utredningen till denna del.

Vägledande för avgränsningen är de aktuella förutsättningarna som råder och att de utvalda alternativen inte måste omfatta hela kommunen, (MÖD P8096-19).



Figur 3. Karta av utredningsområdet i förhållande till kommunens utvecklingsinriktning.

⁸ Växjö kommuns översiktsplan. 2021. Sida 8.

⁹ Växjö kommuns översiktsplan. 2021. Sida 13.

¹⁰ Växjö kommuns översiktsplan. 2021. Sida 13.

¹¹ Rådunderlag för Helgevärma 2:2. 2024. Sida 4.

LOKALISERINGSALTERNATIV

Områden som utesluts

Västra mark

I stadens västra del ligger omvandlingsområdet Västra mark. Området består idag av verksamheter, idrottsanläggningar och arenor. Området har stor potential att bli stadens tätaste bebyggelse med stor funktionsblandning och flera regionalt viktiga funktioner i centralt läge¹².

Anledningen till att området inte bedöms som ett rimligt alternativt område i denna utredning är framför allt tidsaspekten. Ett potentiellt detaljplanearbete för bostäder skulle behöva föregås av planprogram, strukturplan eller liknande för att erhålla en långsiktig, hållbar stadsplanering i området. Mark för befintliga verksamheter behöver även lösas på annan plats i staden vilket även det kan påverka tidsaspekten.

För området ska täta bebyggelsemiljöer med stor blandning av bostäder, handel, service, kontor och andra ickestörande verksamheter planeras. Det bedöms inte som rimligt att kunna uppnå detaljplanens syfte inom Västra mark.

Grönområde och park

I översiktsplanen finns områden utpekade som Grönområde och park. Detta är områden som parker, parkliknande miljöer, naturmark i tätortsmiljö, närrekreationsområden, samt anlagda områden för fritidsaktiviteter som främst äger rum utomhus. Det avser även grönområden som på grund av dess stora betydelse bör skiljas ut från övrig bebyggelsemiljö. Under grönstruktur kan även områden med stora friluftslivs-, natur- eller landskapsvärden ingå där natur- och landskapsvård bör vara överordnad annan mark- och vattenanvändning. Områden som är viktiga att bevara och där jord- och skogsbruk och andra näringar bör bedrivas på sätt som är förenligt med natur- och landskapsvårdens intressen.

Dessa områden tas inte med som rimliga alternativa områden med hänsyn till att kommunen uttryckt dem som viktiga grönområden och förutsättningarna för social och ekologisk hållbar utveckling skulle försämrats genom en exploatering.

Verksamheter och industri

I översiktsplanen finns områden för verksamheter och industri. Det kan exempelvis vara störande, miljöpåverkande, ytkrävande eller genererar tung eller stor mängd övrig trafik. Det kan även vara områden som av andra skäl bör reserveras för enbart företag, exempelvis där det är stort tryck på bostadsmarknaden och det därför är viktigt att säkra näringslivets utvecklingsmöjligheter i särskilda områden. I områdestypen ingår såväl traditionella industriområden som stormarknadsområden och större mässområden och dylikt.

Dessa områden bedöms inte som rimliga alternativa områden med hänsyn till att det i översiktsplanen framgår att bostäder i eller intill utpekade verksamhetsområden inte ska tillåtas

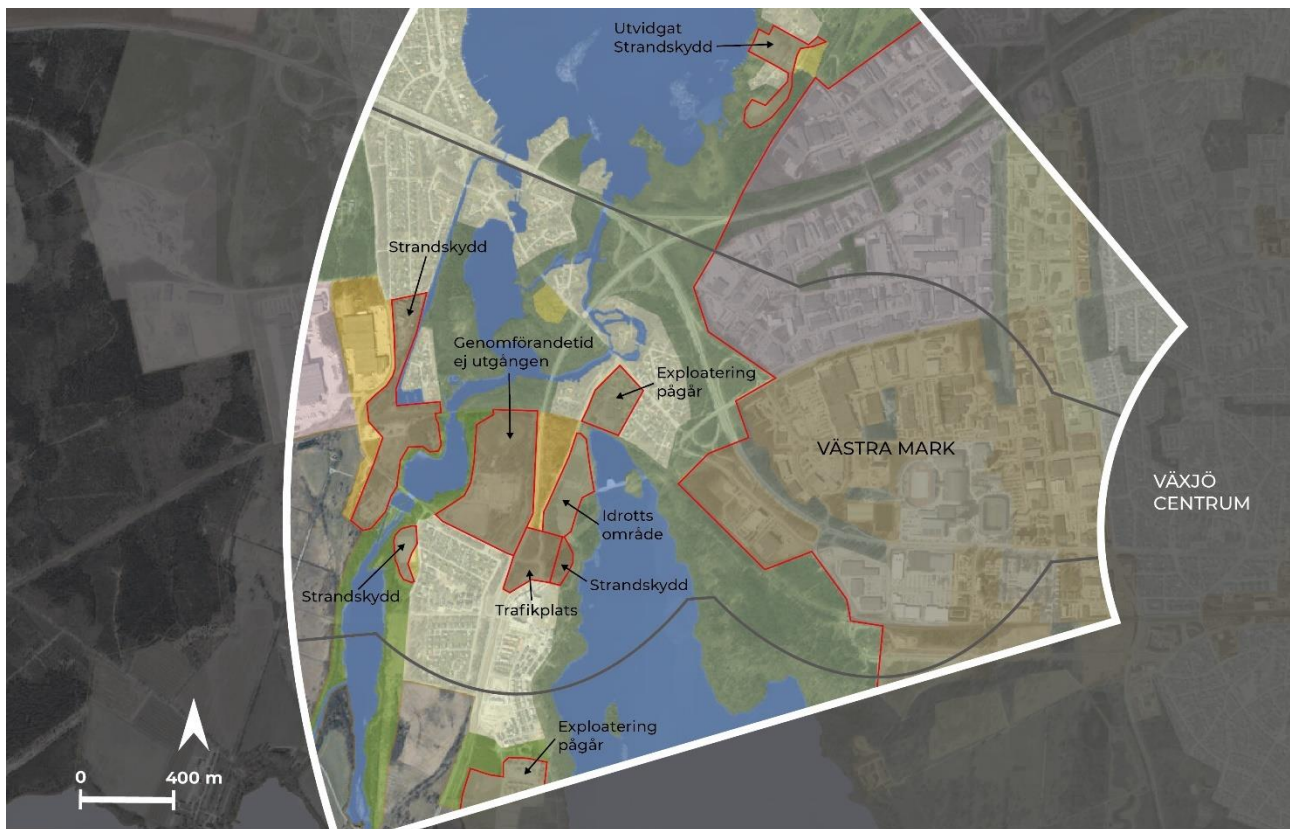
Pågående exploatering eller plan med genomförandetid som ej utgått

Områden där exploatering pågår eller områden som har en detaljplan där genomförandetiden inte gått ut, tas inte med. Detta med anledning av att det redan finns pågående arbeten och planer som inte går att ändra inom en nära framtid.

Planlagd trafikplats

Områden som är planerade för trafikplats och där det finns en kommunal inriktning att utveckla trafikplatsen bedöms inte som rimliga alternativa områden.

¹² Hållbarhetsbedömning inklusive miljökonsekvensbeskrivning tillhörande Växjö kommuns översiktsplan. 2021. Sida 19.



Figur 4. Karta över utredningsområdet och vilka områden som utgår.

Områden som ingår

Utifrån den geografiska avgränsningen har 4 områden som i kommunens översiktsplan är utpekade för någon form av bostadsutveckling och inte omfattas av strandskydd, pågående exploatering eller en detaljplan där genomförandetiden inte utgått, identifierats.

Dessa områden är utpekade som *Mångfunktionell bebyggelse* och *Sammanhängande bostadsbebyggelse*. Områden för mångfunktionell bebyggelse har stads- och tätortsmässig karaktär och innehåller flera olika funktioner tillsammans med bostäder. Områden för sammanhängande bostadsbebyggelse består huvudsakligen av bostäder och har en tydlig beroenderelation till närliggande kärnor och stråk. I figuren nedan redovisas de 3 identifierade alternativa områden samt planområdet som ingår i utredningen.



Figur 5. Karta över utredningsområdet och områden som ingår.

6 JÄMFÖRELSEVARIABLER

Framtagna jämförelsevariabler har formulerats utifrån detaljplanens syfte, kommunens uttalade planeringsinriktning samt generella planeringsförutsättningar.

Planmässiga förutsättningar

Här beskrivs områdets planmässiga förutsättningar. Exempelvis hur området har behandlats i kommunens översiktsplan och vad befintlig eller närliggande detaljplan medger.

Planeringsförutsättningar

Här beskrivs områdets befintliga förhållanden utifrån fysiska förutsättningar. Exempelvis eventuell bebyggelse, områdets geotekniska förutsättningar, topografi, markföroreningar, översvämningsrisk, buller etcetera.

Natur- och kulturvärden

Platsens natur- och kulturvärden beskrivs på en övergripande nivå. Exempelvis ifall området omfattas av några skyddsvärda träd/trädmiljöer eller biotopskydd enligt Länsstyrelsen länskartan. Vidare om det finns några inrapporterade artskyddade växter eller djur enligt Artskyddsportalen. I fråga om kulturvärden redovisas eventuella identifierade fornlämningar enligt Riksantikvarieämbetets fornsök. För vissa områden har naturvärdesinventeringar genomförts vilket innebär att detaljeringsgraden avseende naturvärden kan skilja sig åt mellan områdena.

Tillgänglighet och närhet till service

Här beskrivs områdets rådande förutsättningar för tillgänglighet. Exempelvis hur området ligger i förhållande till att uppmuntra ett hållbart resande (kollektivt, cykla) samt hur området är anslutet till befintligt vägnät. Vidare beskrivs möjligheter till rekreation och närhet till service (förskola, skola, idrottsanläggning, matvarubutik).

Samhällsekonomiska förutsättningar, tidsaspekt och bostäder

Området beskrivs utifrån samhällsekonomiska förutsättningar. Exempelvis ekonomiska incitament och hur området ligger i förhållande till att kunna nyttja befintlig infrastruktur. Uppskattad tidsaspekt beskrivs. Vidare beskrivs antal bostäder, i form av endast småhus samt hälften småhus och hälften mindre flerbostadshus,

som skulle kunna möjliggöras inom respektive områden. Antalet bostäder beräknas utifrån samma exploateringsgrad som planförslaget. Således ska det enbart ses som ett jämförelsevärde.

7 REDOVISNING AV PLANOMRÅDE OCH ALTERNATIVA OMRÅDEN

PLANOMRÅDET



Figur 6. Ortofoto med avgränsat planområde.

Planmässiga förutsättningar

Planområdet ligger inom det västra funktionsstråket och är enligt översiktsplanen utpekat som *sammanhängande bostadsbebyggelse* med avsikten *ändrad användning*. Riktlinjen är att en varierad bostadsbebyggelse ska prioriteras.

För området finns en befintlig detaljplan (byggnadsplan) som vann laga kraft 1938. Planen medger bostäder, fiskodling, park och plantering samt lokalgata. Planens genomförandetid har gått ut.

Planeringsförutsättningar

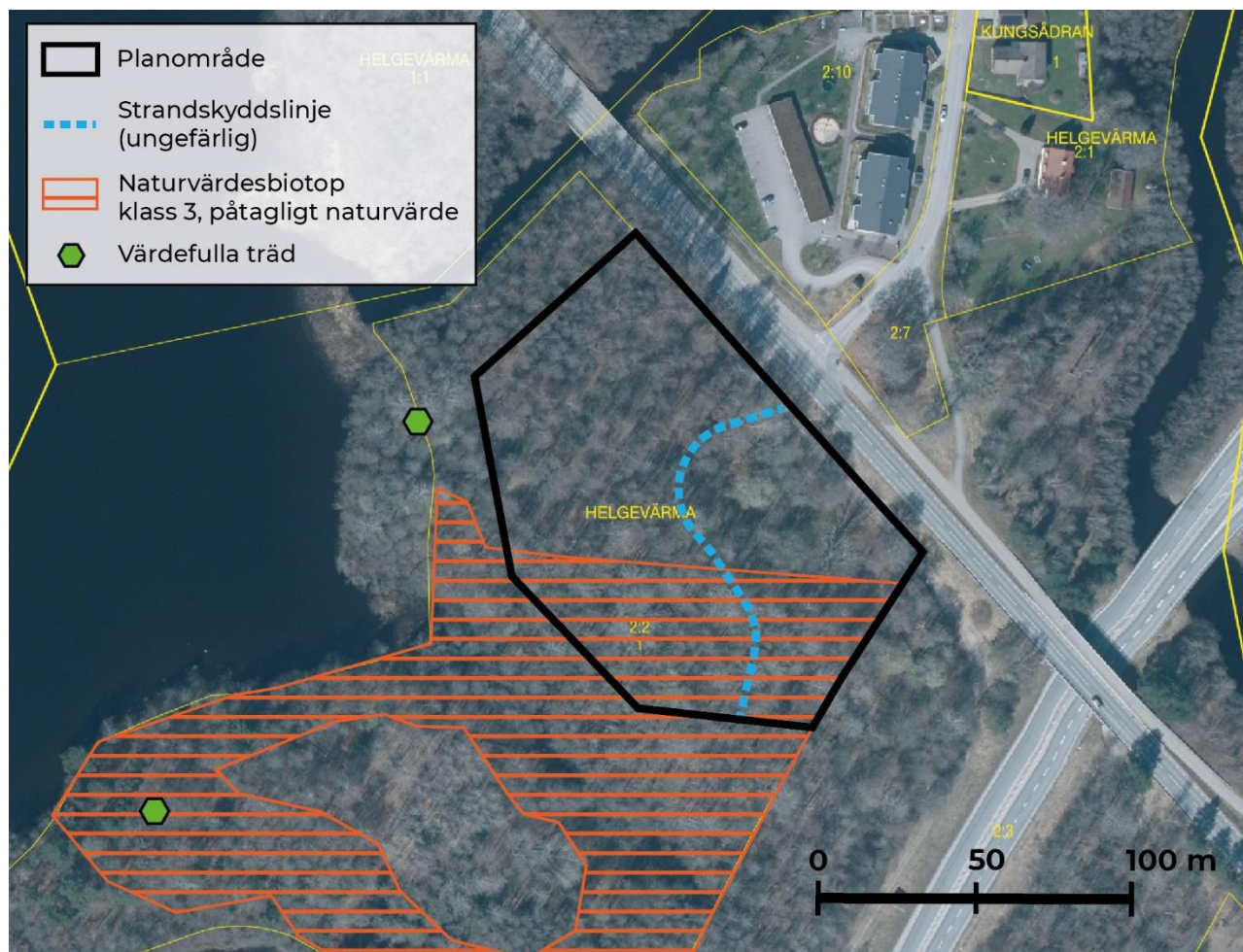
Planområdet är cirka 1,5 ha stort och är idag obebyggt och skogbevuxet med yngre lövskog med en skoglig kontinuitet på cirka 50–60 år. Nordväst om, på andra sidan Öjabyvägen, finns tre flerbostadshus i mindre skala samt två villafastigheter. Marken ligger på +164 meter över havet utan större nivåskillnader. Jordarten består till största del av sandig morän som på två platser överlagrats av torv. Marken har sannolikt brukats som jordbruksmark längre bak i tiden (innan 1960). Inom planområdet finns inga kända markföroreningar. Eventuella föroreningar kan potentiellt finnas inom delar som fyllts ut med stenmassor i samband med byggnationen av riksväg 23. Avseende buller gäller trafikbullerförordningen (2015:216) där det fastslås att riktvärdet vid en bostadsbyggnads fasad är 60 decibel (dBA) ekvivalent ljudnivå. Enligt kommunens bullerkartläggning från 2019 överskrids riktvärdet inom cirka 25 procent av planområdets yta. Främst i riktning mot riksvägen. Området ligger invid Helge å, enligt kommunens översiktsplan ligger området inte inom

riskområde för översvämning. Riksväg 23 som passerar cirka 60 meter från planområdet är av Riksintresse för kommunikationer (3 kap. 8 § miljöbalken). Längs riksvägen förekommer transporter av farligt gods.

Natur- och kulturvärden

En naturvärdesinventering har tagits fram för området (Calluna, 2024). En naturvärdesbiotop med påtagligt naturvärde identifierades främst söder om planområdet, men delar av biotopen omfattar även planområdet. Biotopen beskrivs som lövskog på delvis kulturpräglad mark, med mycket skrotsten och cementklumpar efter vägbyggen. Även en hel del skräp och lämningar av olika anordningar. Mestadels frisk mark, men även mindre ytor där det ibland står vatten. I trädskiktet växer asp, björk, bok, sälg, klibbal, körsbär, ek, gran, tall, skogsalm, rönn och lönn. Beståndsåldern ligger i spannet 50–60 år, men ett par granar och tallar och någon enstaka klibbal i söder är äldre, ca 100 år. Ganska grova aspar på grund av bördig mark, men knappt med några åldersstrukturer, förutom lite död grenved. I övrigt, på sin höjd, förekommer måttliga mängder död ved (torrträd av alm, gran och sälg, stubbar av alm, björk, gran och sälg, samt lågor av alm, gran och björk). Små mängder vedsvampar (fnöskticka på björkved). Bohål av mindre hackspett i sälgstubbe. Buskskiktet är ganska tätt av lövsly, hassel, hägg och måbär. Fältskiktet är ganska utglesat med bladvass, blåbär, hallon, kirskaål, nejlikrot, träjon och örnbräken. Inom och i närheten av planområdet identifierades två värdearter (trädkrypore, stjärtnes) och i väster om planområdet identifierades ett naturvärdesträd med potential för fladdermusboplats. Inom och i anslutning till området finns även invasiva arter identifierade¹³.

Vad gäller kulturvärden har inga fornlämningar identifierats.



Figur 7. Naturvärden inom och i anslutning till planområde.

¹³ Naturvärdesinventering - vid Helgevärma, Växjö kommun, inför Bostadsutveckling. 2024.

Tillgänglighet och närhet till service

Området ligger i direkt anslutning till Öjabyvägen. Längs vägen finns en separat gång- och cykelväg som leder vidare in mot Växjö centrum och universitet. Förbi passerar länstrafiken linje 4 och närmsta busshållplats finns cirka 400 meter från området. Området bedöms inte ha särskilda värden för rekreation med anledning av det är tätt bevuxet och svårt för allmänheten att vistas där. Närmsta förskola och skola ligger cirka 1 km söderut. Cirka 500 meter söderut finns närmsta idrottsanläggning. Matbutiker finns i Västra mark cirka 2 km från området.

Samhällsekonomiska förutsättningar, tidsaspekt och antal bostäder

Befintlig infrastruktur i form av väg som ansluter, vatten och avlopp, elnät etcetera finns i direkt anslutning. Det innebär att området ligger förhållandevis gynnsamt ur ett samhällsekonomiskt perspektiv då utbyggnad av kommunal infrastruktur inte behöver ske. Rimligtvis skulle ett potentiellt detaljplanearbete inte behöva föregås av planprogram, strukturplan eller liknande vilket påverkar tidsaspekten fram till färdiga bostäder. Med en exploateringsgrad på 20 procent skulle cirka 50 bostäder möjliggöras med endast radhus, och cirka 60 bostäder skulle möjliggöras om mindre flerbostadshus och radhus blandas.

ALTERNATIVT OMRÅDE 1



Figur 8. Ortofoto med område 1 avgränsat med rödsträckt linje.

Planmässiga förutsättningar

Området ligger inom det västra funktionstråket och enligt översiktplanen är det utpekad som *mångfunktionell bebyggelse* med avsikten *ändrad användning*. Riktlinjerna är att hög bebyggelsetäthet och stor funktionsblandning ska prioriteras. Bebyggelsen ska även utformas för att minska möjlig negativ påverkan på riksintresset. Vidare krävs en förstudie före detaljpaneläggning för att klargöra planeringsförutsättningar och en övergripande struktur.

Området är planlagt som handel, järnväg, park eller plantering samt gata i en detaljplan som vann laga kraft 1978 varvid planens genomförandetid har gått ut.

Planeringsförutsättningar

Området är cirka 8 ha stort. Majoriteten av markytan är hårdgjord och det finns en större byggnad (cirka 2700 m²) som används för logistik. På andra sidan Stora Råppevägen, nordväst om området finns ett villaområde. Marken är till största del plan och ligger på +163 meter över havet, den nordligaste delen ligger på +166 meter över havet. Jordarten består av fyllning och morän. Inom området finns en identifierad markförorening avseende drivmedelshantering. Området ligger i anslutning till Riksintresse för kulturmiljövården (3 kap. 6 § miljöbalken). Enligt kommunens översiktsplan finns det risk att området översvämmas vid höga flöden. Information gällande bullernivåer saknas.

Natur- och kulturvården

Med anledning av att området i hög grad är hårdgjort saknas förutsättningar för naturvården inom stora delar av området. Skyddsvärda träd/trädmiljöer saknas och området omfattas inte av biotopskydd. Den nordligaste delen består av lövskog som potentiellt skulle kunna innehålla naturvården men inga artfynd finns inrapporterade. Inga fornlämningar har identifierats inom området men det angränsar till en fossil åker i norr.

Tillgänglighet och närhet till service

Området ligger i direkt anslutning till Stora Råppevägen. En parallel gång- och cykelväg finns längs delar av vägen. Länsstrafikens linje 4 passerar området och närmsta busshållplats finns i områdets sydligaste del. Naturytan precis norr om området skulle kunna användas för rekreation men är förhållandevis igenvuxen vilket kan göra det svårt för allmänheten att vistas där. Cirka 1 km i sydostlig riktning finns närmsta förskola och skola. Cirka 1 km österut finns närmsta idrottsanläggning. I Västra mark cirka 2,5 km österut finns matvarubutiker.

Samhällsekonomiska förutsättningar, tidsaspekt och antal bostäder

Till området finns en väg som ansluter och området ligger inom kommunalt verksamhetsområde för vatten- och avlopp. Innan ett potentiellt detaljplanearbete skulle kunna påbörjas behövs ett planprogram eller strukturplan behöva tas fram för att ta ett helhetsgrepp om området. Samtidigt skulle den befintliga verksamheten behöva etableras på ny plats vilket påverkar både tidsaspekt och ekonomisk aspekt. Genom en 20 procentig exploateringsgrad och enbart småhus (å cirka 70 m²) skulle cirka 240 bostäder kunna möjliggöras. Med en blandning av mindre flerbostadshus (å cirka 350 m²) och småhus - cirka 290 bostäder.

ALTERNATIVT OMRÅDE 2



Figur 9. Ortofotograf med område 2 avgränsat med rödsträckt linje.

Planmässiga förutsättningar

Området ligger inom det västra funktionsstråket och är utpekad som *Mångfunktionell bebyggelse* med avsikten *ändrad användning* i översiktsplanen. Riktlinjerna för området är att verksamheter, handel och service ska prioriteras. Funktioner viktiga för staden ska tillskapas och bebyggelsen ska utformas för att minska negativ påverkan på riksintresset.

Delar av området är planlagt i befintlig detaljplan (laga kraft 2023). Inom området medges vägtrafiksområde och naturmark. Den planens genomförandetid har inte gått ut.

Planeringsförutsättningar

Området är cirka 2,5 ha stort och består av skogsmark, i väster passerar riksväg 23 och i öster passerar Bergsnäsvägen. I norr passerar en järnväg. Norr om järnvägen finns befintlig villabebyggelse och öster om Bergsnäsvägen finns en idrottsplats. Marken inom området varierar mellan +162 och +168 meter över havet. Jordarterna består i synnerhet av morän med inslag av isälvsediment och berg. Det finns inga identifierade markföreningar. Området ligger inom Riksintresse för kulturmiljövården (3 kap. 6 § miljöbalken). Den norra delen ligger inom riskområde för översvämningar enligt kommunens översiktsplan. Angående bullernivåer saknas information men med hänsyn till områdets närhet till riksväg 23, järnväg samt idrottsplats finns risk för höga bullernivåer. Transporter av farligt gods förekommer längs riksvägen vilket innebär att ett bebyggelsefritt område på minst 30 meter bör hållas. Enligt kommunens översiktsplan finns risk för översvämning i områdets norra del vid höga vattenflöden.

Natur- och kulturvården

En naturvärdesinventering har tidigare genomförts (2020). Området omfattas av naturvärdesbiotoper med visst naturvärde och påtagligt naturvärde. I norra delen finns värdefulla träd (66–100 cm) samt ett jätteträd och hålträd. Större hackspett har identifierats i området. Identifierade fornlämningar finns i form av hägnad, röjningsröse och färdväg.

Tillgänglighet och närhet till service

Området ligger i direkt anslutning till riksväg 23 och Bergsnäsvägen. Separat gång- och cykelväg finns längs med Bergsnäsvägen. Förbi området passerar länstrafiken linje 9 och närmsta busshållplats finns cirka 400 meter söderut. Området skulle kunna nyttjas för rekreation men med anledning av att området främst ligger mellan och i anslutning till vägar är antagandet att det troligtvis inte nyttjas för det ändamålet i någon högre utsträckning. Närmsta förskola, skola finns cirka 500 meter söderut. Direkt i väster finns närmsta idrottsanläggning. Matvarubutiker finns i Västra mark cirka 2 km österut.

Samhällsekonomiska förutsättningar, tidsaspekt och antal bostäder

Området ansluter till befintlig väg och området omfattas av kommunens verksamhetsområde för vatten- och avlopp samt el. Ett potentiellt detaljplanearbete skulle rimligtvis inte behöva föregås av planprogram, strukturplan eller liknande. Med riskavstånd till riksväg i beaktande, en exploateringsgrad om 20 procent och enbart småhus (å cirka 70 m²) skulle cirka 60 bostäder kunna möjliggöras. Med en blandning av mindre flerbostadshus (å cirka 350 m²) och småhus - cirka 76 bostäder.

ALTERNATIVT OMRÅDE 3



Figur 10. Ortofoto med område 2 avgränsat med rödsträckt linje.

Planmässiga förutsättningar

Området ligger cirka 1 km norr om det västra funktionsstråket men är i kommunens översiktsplan utpekad som *Sammanhängande bostadsbebyggelse med avsikten ändrad användning*. Riktlinjerna för området är att varierad bostadsbebyggelse, besöksmål och samlingsplatser ska prioriteras. För området finns ett framtaget planprogram Sjöudden (2013) som ska tillämpas. Det finns ingen gällande detaljplan för området.

Planeringsförutsättningar

Området är cirka 1,5 ha stort och består av skogsmark. I närheten av området finns ett antal villor samt kolonilotter i norr. I väster ligger Araby golfbana och Sjöuddens industriområde. Marken inom området varierar mellan +165 och +167 meter över havet. I synnerhet består jordarterna av morän och kärrtorv. Det finns inga

identifierade markföreningar inom området men inom Sjöuddens industriområde finns ett antal. Enligt bullerutredning till planprogrammet framgår att riktvärden avseende buller från fordonstrafik inte överskrids. Viss bullerpåverkan kan ske från Sjöuddens verksamhetsområde. Enligt kommunens översiktsplan ligger området ej inom översvämningsrisk.

Natur- och kulturvärden

Som underlag till planprogram Sjöudden togs en översiktlig naturvärdesinventering fram. I den uppskattades det generella naturvärdet till klass 8 (skala 1 – 10). Området består av triviallövskog med inslag av äldre ädellövträd. Ett stort antal artfynd finns inrapporterat. Inga fornlämningar har identifierats.

Tillgänglighet och närhet till service

Området nås via Ljungadalsgatan via Sjöuddens verksamhetsområde. Ingen särskild gång- och cykelväg finns längs med gatan men den är förhållandevis bred och kan därför nyttjas för gångare och cyklister. Det finns ingen busslinje som passerar området. Närmsta busshållplats finns cirka 1,5 km söderut. Området skulle kunna nyttjas för rekreation men är tätt bevuxet vilket innebär att förutsättningar för vistelse är begränsat. Förskola, skola och idrottsanläggning finns cirka 1,5 km från området och matvarubutiker finns i Västra mark cirka 2 km söderut.

Samhällsekonomiska förutsättningar, tidsaspekt och antal bostäder

Förutsättningar finns att ansluta området till befintligt elnät. Vid en potentiell exploatering av området måste ett nytt avloppssystem anläggas, förslagsvis genom ett självfallsystem till en eller flera pumpstationer som sedan pumpar upp avloppet till självfallsledning uppe på Sjöuddens industriområde¹⁴. Det kan innebära stora kostnader. Med enbart småhus (å cirka 70 m²) och en exploateringsgrad om 20 procent skulle cirka 30 bostäder kunna möjliggöras inom området. Med en blandning av mindre flerbostadshus (å cirka 350 m²) och småhus - cirka 38 bostäder.

8 SAMMANFATTNING ALTERNATIVA OMRÅDEN

Alternativt område 1

Området ligger inom Västra funktionsstråket och är utpekad för ny bebyggelse vilket innebär att bostäder på platsen är i linje med kommunens översiktsplan. Riktlinjerna anger dock att hög bebyggelsetäthet och stor funktionsblandning ska prioriteras vilket inte stämmer överens med detaljplanens syfte och mål. Inom området finns en identifierad markförening som kräver sanering innan området skulle kunna bebyggas. Vid höga flöden finns det översvämningsrisk inom delar av området. Den befintliga verksamheten på platsen skulle behöva flyttas, byggnaden skulle behöva rivas och en förstudie skulle behövas för att ta ett helhetsgrepp gällande områdets utformning. Det i sin tur påverkar tidsaspekten och kostnader. Utifrån särskilda ingångsvärden (exploateringsgrad, endast småhus, eller hälften småhus och hälften mindre flerbostadshus) skulle cirka 240–290 bostäder möjliggöras.

Alternativt område 2

Bostäder på platsen bedöms inte vara i linje med kommunens översiktsplan. Området ligger inom västra funktionsstråket men riktlinjerna anger verksamheter, handel och service. Det finns risk att riktlinjer för buller överskrids med anledning av den direkta närheten till riksväg 23, järnväg och idrottsplats. Vidare förekommer transporter av farligt gods längs väg och järnväg vilket påverkar områdets lämplighet för bostadsändamål. Det finns delar av området som är planlagt för vägtrafiksområde i en detaljplan som vann laga kraft 2023. Det tyder på att det finns en långsiktig tanke på att platsen är tänkt att användas för annat än bostäder. Den norra delen av området är inom riskområde för översvämning. Utifrån särskilda ingångsvärden skulle cirka 60–76 bostäder möjliggöras.

¹⁴ Planprogram Sjöudden. 2013. Sida 20.

Alternativt område 3

Området är utpekade för sammanhängande bostadsbebyggelse vilket innebär att bostäder på platsen är i linje med kommunens översiktsplan. Området är i planprogram för Sjöudden från 2013 planerat för flerbostadshus. Väster om, i direkt anslutning, är småhus planerat enligt planprogrammet. Övriga delar av planprogramområdet ligger dock inom strandskydd. Enligt genomförd naturvärdesinventering har området höga naturvärden och det finns förhållandevis många artfynd inrapporterade.

Området ligger avskilt från annan bostadsbebyggelse, i närheten finns några villor men nya bostäder i området bedöms inte skapa en sammanhållen bebyggelsemiljö utifrån nuvarande situation. Det finns ingen busslinje som passerar vilket innebär att förutsättningarna till kollektivt resande är begränsat. Visst buller kan förekomma från närliggande verksamhetsområde. Det finns inga identifierade markföröringar inom området men dock på närliggande verksamhetsområde där det inte går utesluta att utlakning skett. Området skulle behöva byggas ut med VA vilket kan innebära stora kostnader. Utifrån särskilda ingångsvärden skulle cirka 30–38 bostäder möjliggöras.

9 ANNAN PLACERING INOM PLANOMRÅDET

Med en exploateringsgrad på 20 procent av områdets totala yta möjliggörs cirka 40-46 bostäder. Genom att exploateringsgraden hålls låg sett till områdets storlek kan naturligt skogsbevuxna delar bevaras. Även förutsättningar för naturliga rörelsestråk och dagvattenhantering kan skapas, framför allt vid kraftig nederbörd. Den integrerade naturmarken kan fördröja vattenflöden och förebygga översvämningar. Med planförslaget sker intrång i strandskyddat område men samtidigt kvarstår allmänhetens tillträde till strandlinjen genom en fri passage som är mellan 25 – 50 meter bred.

Genom att enbart placera bebyggelse utanför strandskydd är det inte möjligt att tillskapa samma mängd bostäder. Antal bostäder som möjliggörs med planförslaget har betydelse utifrån Växjö kommuns viljeriktning att utveckla bostadsbeståndet, och där ska småhus prioriteras. Detta är bland annat viktigt för att tillgodose efterfrågan från en ökande befolkning i familjebildande ålder samt att uppmuntra flyttkedjor¹⁵.

Ur ett socialt hållbarhetsperspektiv är möjligheten att skapa en tryggare miljö längs med Öjabyvägen en viktig ambition med planförslaget. Om samtlig bebyggelse förläggs utanför det strandskyddade området blir det sammanhängande stråket från Storgatan till Öjaby mindre. I sin tur försämrar det upplevelsen av trygghet för människor som rör sig i stråket.

Enligt kommunens bullerkartläggning överskrider riktvärden för buller inom de delar som ligger närmast riksväg 23, vilket i princip är samma delar som inte omfattas av strandskydd. I sin tur innebär det att om samtlig bebyggelse förläggs utanför strandskyddat område är risken större att planerade bostäder blir mer bullerutsatta.

10 INVERKAN PÅ STRANDSKYDDETS SYFTEN

LIVSVILLKOR FÖR DJUR OCH VÄXTER

Det är endast en mindre del av naturvärdesbiotopen med påtagligt naturvärde som genom planförslaget exploateras. Enligt naturvärdesinventeringen (2024) är de högsta naturvärdena främst kopplade till flora och fauna som finns närmare strandlinjen än inom tänkt planområde. Nära strandlinjen finns en särskilt skyddsvärd asp, vilken bland annat kan fungera som boplats för fladdermöss. Vid inventeringen noterades den rödlistade och fridlysta kungsfiskaren flygandes längs Mörrumsvattnet. Även om inga lämpliga häckplatser finns längs med strandkanten, kan den ändå nyttjas av arten för födosök. Sedan tidigare finns inrapporterade fynd av

¹⁵ Bostadsförsörjningsplan för Växjö kommun. 2022. Sida 7.

utter, som även den är fridlyst och rödlistad. Bedömningen är att området vid Mörrumsvattnet hyser potential som livsmiljö för utter.

Således finns det både värdefulla djur- och naturarter inom strandskyddat området. Bedömningen är dock att planförslagets inverkan på livsvillkoren för dessa arter är begränsad med anledning av ingen exploatering sker i Mörrumsvattnets direkta närhet.

ALLMÄNHETENS TILLGÅNG

Genom en exploatering enligt planförslaget skulle allmänhetens förutsättningar att vistas inom delar av strandskyddat område till viss grad inskränkas. Det med anledning av att ytor som idag är allmänt tillgängliga delvis skulle privatiseras med enskilda fastigheter. Samtidigt är området idag mycket tätt bevuxet med lövskog vilket innebär att det är svårt att nyttja området för exempelvis rekreation under rådande förutsättningar. Genom att exploateringsgraden, som föreslås med planförslaget, är förhållandevis låg kan mycket av naturen inom planområdet fortsatt bevaras och även göras mer tillgänglig. Strandlinjen kommer fortsatt vara möjlig att nå utan några större skillnader från nuvarande situation. En fri passage för allmänheten lämnas mellan planområdet och strandlinjen. Kopplingar och stråk från Öjabyvägen och ned till Mörrumsvattnet kommer genom planförslaget att möjliggöras.



Figur 11. Exempel på möjlig struktur för området och kopplingar mellan Öjabyvägen och Mörrumsvattnet.

11 SAMLAD BEDÖMNING

Den bebyggelseutveckling som planförslaget representerar bedöms vara ett för Växjö kommun angeläget allmänt intresse. Det finns ett definierat behov av bostäder och efterfrågan på småhus är betydande. Växjö kommun har en målsättning om att 140 000 invånare ska kunna bo och leva hållbart inom kommunen.

För att tillgodose efterfrågan från en ökande befolkning i familjebildande ålder arbetar kommunen aktivt med att utveckla bostadsbeståndet i småhus. Tillgängliga småhus skapar attraktivitet för befolkningen i arbetsför ålder, vilket stärker skattekraften och förbättrar försörjningskvoten.

Det har genom utredningen kunnat visas att det saknas förutsättningar att uppnå syftet med planen på annan plats. Samtliga utredda områden har, i jämförelse med planområdet, sämre förutsättningar att möjliggöra bostäder som skapar en sammanhållen bebyggelsemiljö inom en rimlig tidsram. Alternativområde (1) kräver omvandling från pågående verksamhet. Alternativområde (2) har begränsad mark att exploatera med hänsyn till riksväg 23. En exploatering av alternativområde (3) bedöms inte kunna tillskapa en sammanhållen bebyggelsemiljö med hänsyn till att området ligger avskilt från annan bostadsbebyggelse. Området är även i behov av en kostnadskrävande utbyggnad av VA.

Av de alternativa områdena som identifierats och utretts är endast område (3) utpekade för sammanhängande bostadsbebyggelse i kommunens översiktsplan. Övriga alternativa områden är utpekade för mångfunktionell

bebyggelse vilket innebär att hög bebyggelsetäthet och stor funktionsblandning ska eftersträvas samt att verksamheter, handel och service ska prioriteras.

Den samlade bedömningen är att planerad bostadsutveckling är förenlig med kommunens översiktsplan vad gäller att tillgodose det långsiktiga behovet av bostäder. Genom planförslaget möjliggörs utveckling av småhus väster om stadens centrum i ett attraktivt läge med närhet till naturområden, kommunikationer, service, skol- och förskoleverksamhet samt idrottsanläggningar. Inget av de alternativa utvalda områdena kan, på motsvarande sätt, tillgodose planens platsspecifika förutsättningar och det betydande behovet av den aktuella bebyggelseutvecklingen.

KÄLLOR

Praxis

Mark- och miljööverdomstolen P4676-17

Mark- och miljööverdomstolen P8096-19

Prop. 2008/09:119.

Planeringsunderlag

Bostadsförsörjningsplan för Växjö kommun. 2022.

Hållbarhetsbedömning inkl. miljökonsekvensbeskrivning tillhörande Växjö kommuns översiktsplan. 2021.

Naturvärdesinventering Växjö Akutsjukhus. 2020.

Naturvärdesinventering – Vid Helgevärma, Växjö kommun, inför bostadsutveckling. 2024. Calluna.

Planbesked, Helgevärma 2:2 (2013BN1153). 2014.

Planprogram för Sjöudden. 2014.

Rådunderlag för Helgevärma 2:2. 2024.

Växjö kommuns översiktsplan. 2021.

Hemsidor

Artportalen

<https://artportalen.se/>

EBH-kartan

<https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=ed0d3fde3cc9479f9688c2b2969fd38c>

Fornsök

<https://app.raa.se/open/fornsok/>

Länsstyrelsen Kronobergs länskarta.

<https://ext-geoportal.lansstyrelsen.se/standard/?appid=620d912b1b7642958e6b5a09577ed3a1>

VI ÄR WSP

WSP är en av världens ledande rådgivare och konsultbolag inom samhällsutveckling. Med cirka 55 000 medarbetare i över 40 länder samlar vi experter inom analys och teknik, för att framtidssäkra världen.

Tillsammans med våra kunder tar vi fram innovativa lösningar för en mänsklig, trygg och välfungerande morgondag. Vi planerar, projekterar, designar och projektleder olika uppdrag inom transport och infrastruktur, fastigheter och byggnader, hållbarhet och miljö, energi och industri samt urban utveckling. Så tar vi ansvar för framtiden.

wsp.com

WSP Sverige AB
Arenavägen 7
121 88 Stockholm-Globen
Besök: Arenavägen 7

T: +46 10-722 50 00
Org nr: 556057-4880
wsp.com

