

Sofie von Elern

Planarkitekt

Tel. 0470-431 43

Begäran om planeringsbesked, Detaljplan för Helgevärma 2:2, Räppe

Växjö kommun begär av länsstyrelsen ett planeringsbesked för detaljplan för Helgevärma 2:2, Räppe i Växjö kommun. Planeringsbeskedet avser frågan om upphävande av strandskyddet vid planläggning för bostadsbebyggelse.

Denna skrivelse ska läsas tillsammans med bilagan Lokaliseringsutredning strandskydd, Helgevärma (WSP 2024). I utredningen framförs förslag på bebyggelsestruktur, platsens förutsättningar och motivering kring upphävande av strandskyddet på en mer detaljerad nivå. Denna skrivelse innehåller kortare sammanfattningar och utdrag ur lokaliseringsutredningen.

Bakgrund

Skanska Sverige AB har inkommit med en förfrågan om att planlägga del av fastigheten Helgevärma 2:2 för bostäder. Fastigheten ägs av Skanska Mark och Exploatering AB. Det aktuella området är i översiktsplanen (2021) är utpekade för markanvändningen sammanhållande bostadsbebyggelse. Sökande önskar att bebygga området med småhus och mindre flerbostadshus och har inkommit med en lokaliseringsutredning med motiv för upphävande av strandskyddet och en naturvärdesinventering.

Samhällsbyggnadsnämnden gav 2025-02-27 § 67

Samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att påbörja planläggning av detaljplan för Helgevärma 2:2, Räppe i Växjö kommun. I beslutet avgavs att planuppdraget skulle inledas med att begära ett planeringsbesked av länsstyrelsen avseende frågan om upphävande av strandskyddet.

Planeringsbesked

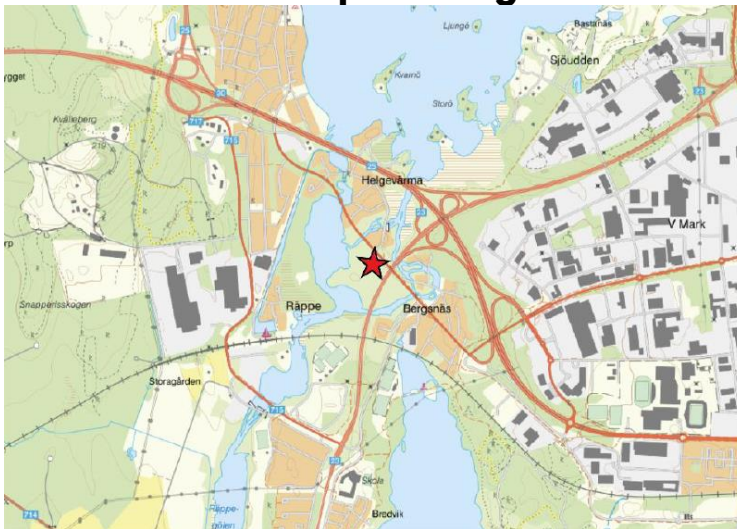
Sedan 1 juli 2017 finns möjligheten för kommuner att i ett pågående detaljplaneärende begära ett planeringsbesked från länsstyrelsen enligt plan- och bygglagen 5 kap. 10 a § gällande en eller flera av de så kallade ingripandegrunderna. I beskedet ska länsstyrelsen bedöma om den eller de åtgärder som kommunen avser att planera för kan antas innebära att den eller de ingripandegrunder som planeringsbeskedet avser kan påverkas på ett sådant sätt att länsstyrelsen kan komma att överpröva och eventuellt upphäva detaljplanen. Planeringsbeskedet infördes som ett steg i att göra planprocessen mer effektiv. Detta planeringsbesked avser ingripandegrunden strandskydd.



Processen

Om en begäran om planeringsbesked görs innan samrådet av detaljplanen behöver kommunen ge lantmäterimyndigheten, kommuner och myndigheter, sammanslutningar och enskilda som har ett väsentligt intresse i de frågor som begäran avser tillfälle att komma in med synpunkter. Kommunen har samtidigt som begäran har skickats till länsstyrelsen även skickat ärendet till lantmäterimyndigheten samt kungjort ärendet i ortstidningen och på kommunens anslagstavla med anvisningar om hur man kan lämna synpunkter. Eventuella synpunkter kommer sammanställas och kommenteras och lämnas till länsstyrelsen.

Planområdet och planeringsförutsättningar



Planområdets lokalisering i Växjö stad (bild WSP).

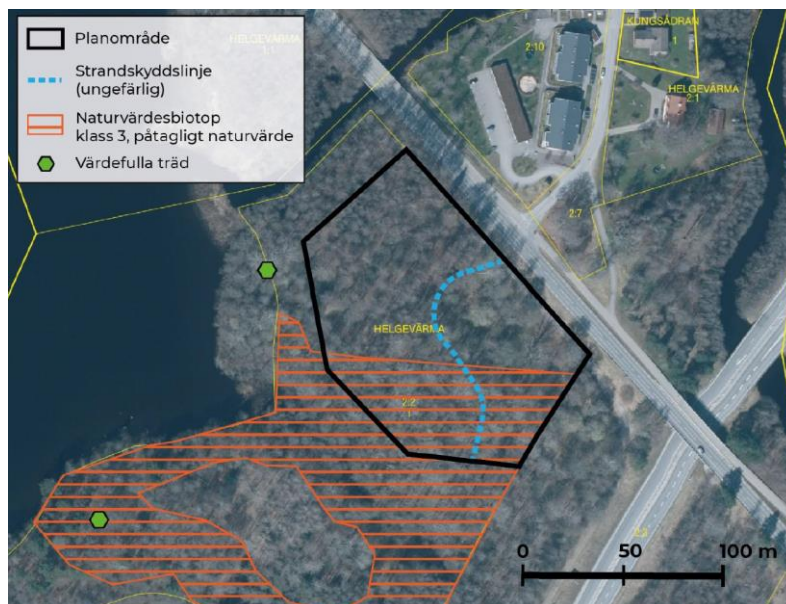


På bilden visas fastigheten Helgevärma 2:2 med gula fastighetsgränser och planområdet med röd streckad linje (bild WSP).

Planområdet är lokaliserat i den västra delen av Växjö stad i stadsdelen Räfte och omfattar del av fastigheten Helgevärma 2:2. Området ligger på en udde vid Helige å. Större delen av området omfattas av strandskydd. I norr angränsar planområdet till Öjabyvägen och i öster ligger riksväg 23. Planområdet omfattar ca 1,5 ha. Planområdet kan dock komma att omfatta ett större område av fastigheten för att delar av gällande detaljplan ska upphävas eller ersättas med naturområde. Det som i denna skrivelse anges som planområdet är emellertid bara den del som avses planläggas för kvartersmark med bostadsändamål.

Planområdet utgörs idag av skogbevuxen mark. Området bedöms inte ha särskilda värden för rekreation med anledning av det är tätt bevuxet och svårt för allmänheten att vistas där.

En naturvärdesinventering (Calluna 2024) har genomförts i området. En naturvärdesbiotop med påtagligt naturvärde identifierades främst söder om planområdet, men delar av biotopen omfattar även planområdet. Enligt naturvärdesinventeringen 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 utter, som även den är fridlyst och rödlistad. Bedömningen är att området vid Mörrumsvattnet hyser potential som livsmiljö för utter.



Naturvärden inom och i anslutning till planområdet (bild WSP).



Översiktsplan

I Växjö kommuns översiktsplan är det aktuella planområdet utpekat för markanvändningen sammanhållande bostadsbebyggelse med avsikten ändrad användning. Riktlinjen är att en varierad bostadsbebyggelse ska prioriteras.

I översiktsplanens utvecklingsinriktning ligger planområdet inom det västra funktionsstråket. Ett funktionsstråk har eller ska utveckla stads- och tätortsmässig karaktär och innehåller många olika servicefunktioner tillsammans med bostäder. Tätheten och funktionsblandningen kan variera inom stråket men det ska finnas ett tydligt samband längs hela sträckan. Stråken är prioriterade för god uppkoppling och tillgänglighet med gång-, cykel- och kollektivtrafik. I framtagandet av översiktsplanen ansågs det vara en av få platser i denna del av det västra funktionsstråket som var möjligt att bebygga för att få en mer sammanhållen bebyggelse.



Utdrag ur översiktsplanens markanvändningskarta (bild Växjö kommun). Det gulmarkerade området är utpekat för sammanhängande bostadsbebyggelse och motsvarar planområdesgränsen.

Gällande detaljplan

Enligt gällande detaljplan (byggnadsplan 07-BEU-104 från 1938) medges bostäder (Ö) i fristående hus i två våningar, fiskodling (F), park och plantering samt lokalgata. Planens genomförandetid har gått ut. Delar av planen har ändrats av stadsplan för Helgevärma trafikplats mm, 07-ÖJB-740, från 1973.

Nya förutsättningar råder för området sedan byggnadsplanen togs fram i och med att riksväg 23 har byggts, strandskydd har införts och hänsyn till klimatanpassning och översvänningsrisker är alltmer aktuellt. Kommunen anser inte att den gällande detaljplanen är ändamålsenlig längre. Den nya detaljplanen bör därför omfatta ett större område än det område som avses planläggas som för bostäder i syfte att upphäva eller ersätta delar av gällande detaljplan med naturområde.



Utdrag ur gällande detaljplan (bild Växjö kommun). Fastighetsgränsen till Helgevärma 2:2 är markerad med rosa streckad linje.

Planförslaget

Syftet med detaljplanen är att tillskapa bostäder i form av främst 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.

Nedan visas två exempel på möjlig bebyggelsestruktur i området. Till vänster enbart radhusbebyggelse och till höger radhus kombinerat med mindre flerbostadshus. Planförslaget bedöms kunna möjliggöra för ca 40-60 bostäder vid en exploateringsgrad på ca 20 %.



Två exempel på bebyggelsestruktur (bilder WSP).



Motivering för upphävande av strandskydd

Nedan utgör en sammanfattning av motiveringen för upphävande av strandskyddet som redovisas i bilagan Lokaliseringsutredning strandskydd, Helgevärma (WSP 2024). För att få en helhetsbild av motiveringen ska lokaliseringsutredningen läsas i sin helhet.

Särskilt skäl för upphävande

Som särskilt skäl för att upphäva strandskyddet i det aktuella planområdet hänvisas till Miljöbalken 7 kap 18 c § p. 5: området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området.

Det angelägna allmänna intresset är kommunens behov av tätortsutveckling. 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.

Lokaliseringsalternativ

För att kunna upphäva strandskyddet för en exploatering som är ett angeläget intresse måste det finnas stöd för att intresset inte kan tillgodoses utanför området. I lokaliseringsutredningen har WSP därför jämfört alternativa områden som på motsvarande sätt kan tillgodose det angelägna samhällsintresset och de platsspecifika egenskaperna som planförslaget utgör och iscensätter.

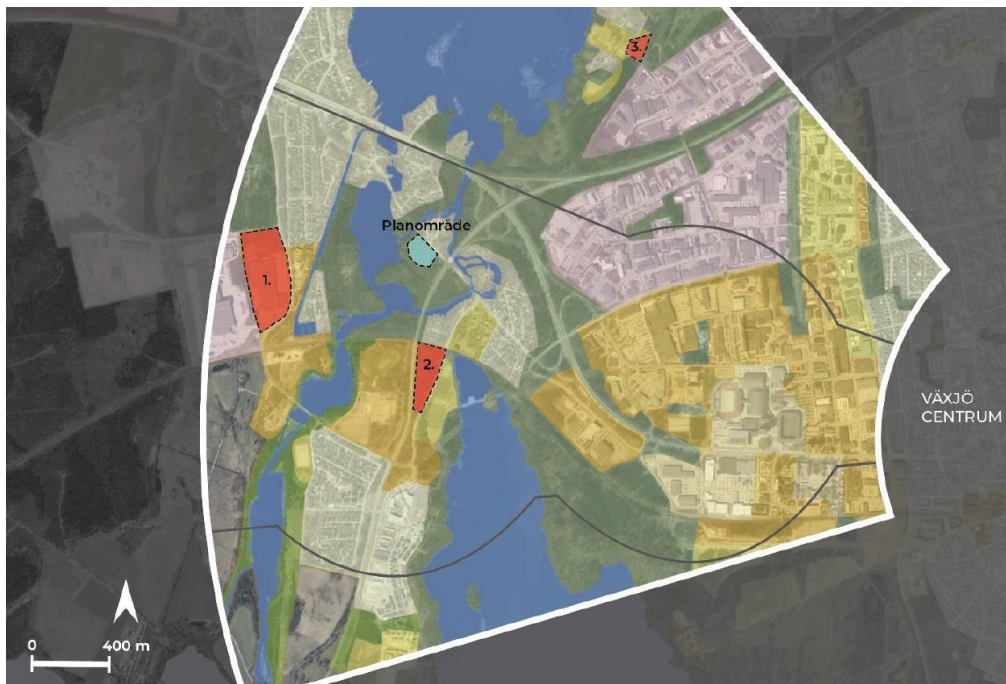
Avgränsningen av utredningsområdet för alternativa placeringar har skett till den västra delen av staden, inom och i närheten av det västra funktionsstråket utpekade i översiktsplanens utvecklingsinriktning. Inom den geografiska avgränsningen har tre alternativa områden jämförts med planområdet. Framtagna jämförelsevariabler har formulerats utifrån detaljplanens syfte, kommunens uttalade planeringsinriktning samt generella planeringsförutsättningar.

Det har genom lokaliseringsutredningen 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.



Karta över vilka alternativa lokaliseringsområden som utretts samt utredningsområdets avgränsning.

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. Bedömningen är att planförslagets inverkan på livsvillkoren för de djur- och naturarter som identifierats inom strandskyddat område 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.



Exempel på möjlig struktur för området och kopplingar mellan Öjabyvägen och Helige å (bilder WSP).

Samlad bedömning

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. Denna utveckling bedöms vara ett angeläget allmänt intresse och skäl för upphävande av strandskyddet. Inget av de alternativa områdena kan, på motsvarande sätt, tillgodose planens platsspecifika förutsättningar och det betydande behovet av den aktuella bebyggelseutvecklingen.

Bilagor

Lokaliseringsutredning strandskydd, Helgevärma, Växjö kommun
(WSP, 2024-11-25)

Naturvärdesinventering (NVI) vid Helgevärma, Växjö kommun, inför
bostadsutveckling (Calluna, 2024-11-25)

Samhällsbyggnadsförvaltningen

Sofie von Elern
Planarkitekt