

Stina Klyft

Planarkitekt

Tel. 0470-436 27

Lagakraftbevis Ändringsplan för Kräftan 11 , Hov

Samhällsbyggnadsnämnden antog 2026-05-21 § 105 ändringsplan för Kräftan 11, Hov i Växjö kommun.

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2026-05-26 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har fått laga kraft 2026-06-13.

Julia Hjertqvist
Samhällsbyggnadsnämndens sekreterare

För kännedom
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen i Kronobergs län
Sökande

Handlingen upprättad av Julia Hjertqvist, 2026-06-17, PLAN.2025.419

Planbeskrivning
Kräftan 11
Ändring av detaljplan för
Kv Spetsamossen
Hov, Växjö kommun



Laga kraft
2026-06-13

Dnr PLAN.2025.419
2026-02-20



Växjö
kommun

Ärendeinformation

Ärendet avser ändring av detaljplan Kv Spetsamossen där ändringen benämns Kräftan 11, Ändring av detaljplan Kv Spetsamossen, Hov i Växjö kommun.

Diarienummer för ändringen: PLAN.2025.419

Aktnummer för ursprungsplanen som ändras: 0780K-P189

Handläggare:

Stina Klyft, planarkitekt

Telefon: 0470-436 27

E-post: stina.klyft@vaxjo.se

Läshänvisning

Denna planbeskrivning avser ändring av gällande detaljplan Kv Spetsamossen (0780K-P189). Planbeskrivningen kompletterar befintligt plandokument (detaljplan Kv Spetsamossen) och ska därmed läsas tillsammans med dess planbeskrivning.

Ny plankarta med ändringar upprättas. För tolkning av de planbestämmelser som inte ändras hänvisas läsaren till den ursprungliga planbeskrivningen.

Planprocessen

Ändringsplanen handläggs med standardförfarande. Anledningen till valt förfarande är att ändringen av befintlig detaljplan är förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande av den, inte bedöms vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse samt inte heller antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Ändringsplanen är påbörjad efter 2021-12-31 och omfattas av Boverkets föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5.

Skede	Tidplan
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i SBN 2025-08-28 § 188
Samråd	Samrådsbeslut på delegation 2025-11-20 Samråd 2025-11-21 – 2025-12-19
Granskning	Granskningsbeslut i SBN 2026-03-19 § 30 Granskning 2026-03-24 – 2026-04-14
Antagande	2026-05-21 § 105
Laga kraft	2026-06-13

Motivering till ändringsplan

Vid ändringsplan ska motivering till varför ändringsplan valts istället för att upphäva eller upprätta en ny detaljplan, enligt 2 kap 15 § i Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning.

Att ändra en detaljplan kan innebära förändring, borttagande eller införande av nya planbestämmelser inom detaljplanlagt område. Genom att enbart ändra detaljplanen kan den anpassas till nya förhållanden samtidigt som den hålls aktuell utan att en ny lämplighetsbedömning behöver göras.

Aktuell ändringsplan medför att den södra byggnaden av tre på fastigheten Kräftan 11 kan köpas och överförs till en annan fastighet. Ändring medför att kommunen genom det kommunala bostadsbolaget Vidingehem därmed kan ta över ägandeskapet av lokalerna i byggnaden som omsorgsförvaltningen har hyrt sedan byggnaden uppfördes. Ingen ny lämplighetsprövning bedöms behövas i detta läge då ingen förändring av användningen av lokalerna i byggnaden kommer ske. Därmed bedöms det lämpligast i detta fall att enbart göra en ändring av befintlig detaljplan som möjliggör en fastighetsreglering av den södra byggrätten på fastigheten Kräftan 11. Det genom borttagandet av planbestämmelsen "e3 betecknat område för bostäder skall tillhöra samma fastighet" inom berörd byggrätt.

Val av ändringsplan bedöms även möjligt utifrån att inga allmänna intressen bedöms påverkas av den ändring som planförslaget medför. Se även lämplighetsbedömningen för närmare motivering.

Handlingar

Planhandlingar

Planbeskrivning, ändring av detaljplan (denna handling)

Plankarta (där ursprungsplankartan har digitaliserats inom ändringsplanens planområde för att kunna läsas tillsammans med ändringar i denna ändringsplan)

Samrådsredogörelse

Granskningsutlåtande

Bilaga: Ursprunglig plankarta och planbeskrivning för detaljplan Kv Spetsamossen (0780K-P189). Laga kraft 1994-11-25.

Grundkarta

Grundkarta med fastighetsförteckning, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Växjö kommun

Utredningar

Inga utredningar har tagits fram i samband med framtagandet av ändringsplanen.

Innehåll

Ärendeinformation.....	2
Läshänvisning.....	2
Planprocessen	2
Handlingar	3
Detaljplanens syfte.....	5
Avsikten med ändringsplanen.....	5
Ursprungliga planens syfte.....	5
Bakgrund.....	5
Planområdet.....	5
Planförslaget	7
Planbestämmelse som upphävs	7
Genomförandetid.....	8
Lämplighetsbedömning	8
Vad beslutas inom ramen för ändringplanen?.....	9
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	9
Kommunala ställningstaganden	9
Bebyggelse	10
Gator och trafik.....	11
Teknisk försörjning.....	12
Miljö	13
Genomförande.....	13
Konsekvenser för fastigheter och rättigheter	13
Fastighetsrättsliga frågor	15
Tekniska frågor	16
Ekonomiska frågor	16
Organisatoriska frågor	17
Prövning enligt annan lagstiftning.....	17

Detaljplanens syfte

Avsikten med ändringsplanen

Avsikten med ändringsplanen är att möjliggöra en fastighetsreglering där den södra byggnaden på fastigheten Kräftan 11 kan regleras över till fastigheten i söder Kräftan 10. Därmed behöver planbestämmelsen som reglerar att med (e1, e2) e3 betecknat område för bostäder skall tillhöra samma fastighet upphävas inom den södra byggrätten. I och med upphävande kan kommunen genom det kommunala bostadsbolaget Vidingehem ta över ägande och förvaltning av lokaler omsorgsförvaltningen har hyrt sedan deras uppförande.

Ursprungliga planens syfte

Vid en ändringsplan behöver den ändring som ska göras inrymmas i den ursprungliga planens syfte. Nu gällande detaljplan har följande syfte:

"Planen syfte är att med åtta punkthus skapa en avgränsning mellan parkrummet, Spetsamossen, och stadskärnan. Den föreslagna bebyggelsen rymmer ca 170 lägenheter. Parken rustas upp till en aktivitetspark och förenas med parkstråket upp mot gamla vattentornet genom att Seminarievägen stängs av för genomfartstrafik."

Aktuell ändring medför att planbestämmelse e3 - betecknat område för bostäder ska tillhöra samma fastighet upphävs vilket bedöms utgöra en fastighetsrättslig reglering och begränsning. I planens syfte beskrivs snarare bebyggelsens övergripande gestaltning och funktion, dvs att genom uppförande av åtta punkthus skapas en avgränsning mellan parkrummet, Spetsamossen, och stadskärnan. Därmed bedöms gällande plans syfte inte handla om hur bebyggelsen ska indelas i fastigheter eller dess ägandestruktur, utan snarare beskriva hur bebyggelsen ska upplevas och användas genom dess utformning, placering och relation till Spetsamossen och stadskärnan. Ändringsplanen bedöms därmed inrymmas inom den ursprungliga planens syfte och vara förenlig med övriga planbestämmelser inom aktuellt planområdet.

Bakgrund

Vidingehem inkom med en ansökan 2025-05-06 om ändring av gällande detaljplan för fastigheten Kräftan 11 med önskemål om borttagande av planbestämmelse "e3 - Betecknat område för bostäder skall tillhöra samma fastighet" för den södra byggrätten. Anledningen är att Vidingehem har fått i uppdrag att förvärva den södra byggnaden på fastigheten där omsorgsförvaltningen idag hyr lokaler i byggnaden av BRF Spetsamossen. Något de har gjort sedan byggnaden uppfördes. Tanken är att den södra byggrätten ska regleras in i Kräftan 10, söder om fastigheten Kräftan 11, där omsorgsförvaltningen idag har verksamhet och som ägs av Vidingehem.

Planområdet

Planområdet är beläget i stadsdelen Hov i Växjö stad.

Planområdet är ca 440 kvm stort och begränsas i norr av flerbostadshus i form av punkthus följt av grönområdet Spetsamossen. I väster angränsar planområdet till Västra Esplanaden bestående av två körbanor med träd och parkeringsplatser i dess mitt. I öster finns en mindre gård inramad av häckplantering och förråd- och garagebyggnad följt av Ringsbergsparkens södra del. I söder ansluter planområdet till en parkeringsplan och förråd följt av bostadshus.

Inom planområdet finns idag ett punkthus i åtta våningar som används som boende för omsorgsförvaltningens verksamhet. En entré till bygganden finns på dess västra sida mot Västra Esplanaden och en upphöjd entré finns även på byggnadens östra sida som mynnar ut mot en mindre häckinramad grönyta.



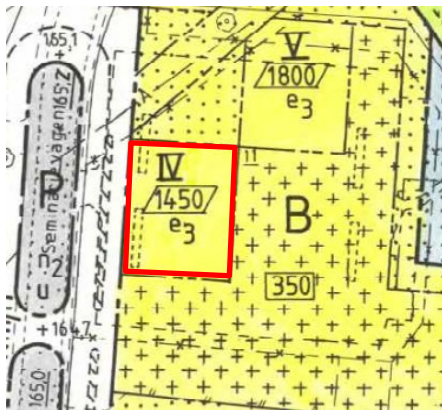
Bild till vänster visar häckplantering och gångväg vid planområdets nordöstra del. Bild till höger visar byggnadens östra entré, del av angränsande gräsklippta utemiljö samt häckplantering mot förråds- och garagebyggnad.



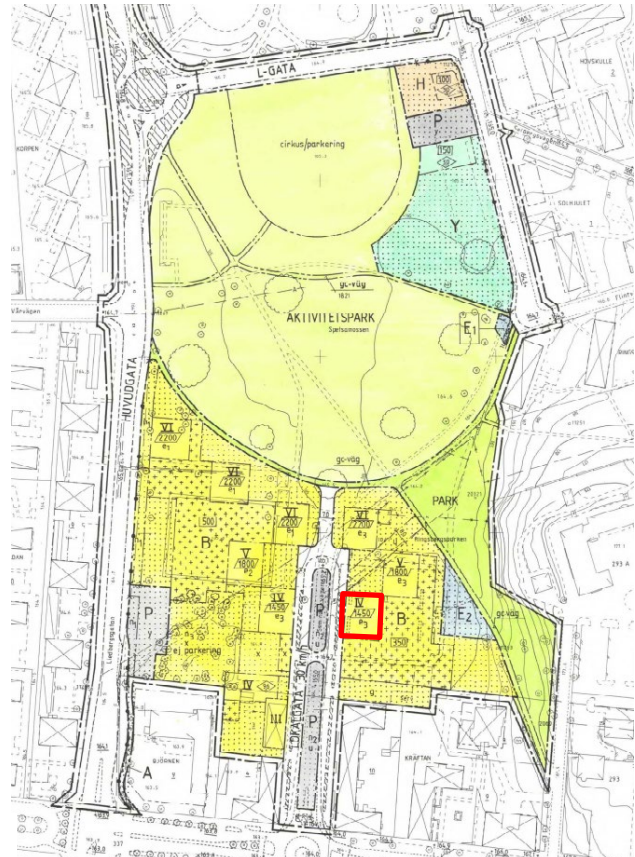
Bild till vänster visar planområdets norra gräns och anslutande område. Bild till höger visar planområdets södra gräns och anslutande område.

All mark som omfattas av ändringsplanen är privatägd.

Ändring av detaljplan omfattar enbart den del av planområdet för nu gällande detaljplan Kv Spetsamossen (0780K-P189) som berör den södra byggnaden och dess bygg rätt. Efter aktuell planändring kommer nuvarande bestämmelser i detaljplan Kv Spetsamossen (0780K-P189) fortsatt att gälla tillsammans med den ändring som görs i denna ändringsplan. Det ursprungliga planområdets utbredning kommer därmed inte ändras.



Inzoomning av plankartan där röd linje visar inom vilken del av detaljplan Kv Spetsamossen som berörs av aktuell planändring.



Röd linje visar inom vilken del av detaljplan Kv Spetsamossen som berörs av aktuell planändring.

Planförslaget

Planbestämmelse som upphävs

Inom planområdet för bostäder där bottenvåning får i mindre omfattning användas för ej störande verksamhet såsom kontor och för serviceändamål upphävs planbestämmelse "e3 betecknat område för bostäder skall tillhöra samma fastighet".

Motivet till upphävande är att möjliggöra för kommunen genom det kommunala bostadsbolaget Vidingehem att ta över ägande och förvaltning av byggnaden vars lokaler omsorgsförvaltningen har hyrt sedan byggnaden uppfördes. Bakgrunden till denna reglering anges vara att en uppdelning i mindre enheter än de som regleras på plankartan med planbestämmelse e1, e2 och e3 inte bedöms som lämpligt ur fastighetsbildningssynpunkt. Varför mindre fastigheter bedöms olämpliga är oklart men sannolikt var det för att säkerställa att en samordnad utformning genomfördes under byggnationen gällande angöring, teknisk försörjning, utemiljö mm. Förutsättningarna är idag förändrade genom att byggnaderna är uppförda, verksamheter och boende är etablerade samt att samordning inför och under byggnation är genomförd. Ändringen

möjliggör att aktuell byggnad kan ägas och förvaltas separat, vilket bättre speglar den faktiska användningen och skapar förutsättningar för ett stabilt och långsiktigt förvaltande och ägande.

Detta i enlighet med avsikten med ändringsplanen och ursprungsplanens syfte samt 2 kap § 3 att vid planläggning och vid lokalisering av bebyggelse ska hänsyn tas till både allmänna och enskilda intressen och en god livsmiljö ska främjas för alla. Detta då upphävande av aktuell planbestämmelse möjliggör en fastighetsindelning och ägarstruktur som är bättre anpassad till den faktiska användningen och därmed även till en långsiktig och ändamålsenlig förvaltning av bebyggelsen.

Detaljplanen med dess bestämmelser kommer fortfarande att gälla jämsides denna ändringsplan med undantag för denna planbestämmelse som upphävs i samband med att ändringsplanen får laga kraft. Se bilaga 1 för den ursprungliga detaljplanen.

Genomförandetid

Genomförandetiden för nu gällande detaljplan slutar vid påföljande årsskifte 5 år efter det datum som planen vunnit laga kraft. Detaljplanen vann laga kraft 1994-11-25 vilket medför att genomförandetiden har gått ut. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Aktuell ändringsplan medför att en planbestämmelse upphävs inom planområdet för ändring. Därmed kommer ingen genomförandetid finnas för denna ändringsplan. Anledningen är att ingen rättighet genom byggrätt införs eller ändras och därmed finns inget behov av säkerställande under tiden för genomförandet.

Lämplighetsbedömning

Aktuell ändringsplan syftar till att möjliggöra en fastighetsreglering där den södra byggnaden på fastigheten Kräftan 11 kan regleras över till fastigheten Kräftan 10 i söder. Det innebär att kommunen, via det kommunala bostadsbolaget Vidingehem, kan ta över ägande och förvaltning av de lokaler som omsorgsförvaltningen har hyrt sedan de byggdes. Därmed medför planändringen ingen förändring av markanvändningen eller några tillkommande alternativt utökade byggrätter utan bedöms enbart beröra fastighetsindelning och ägandeskap av aktuell byggnad och byggrätt.

För att möjliggöra detta behöver planbestämmelsen som reglerar att med (e1, e2) e3 betecknat *område för bostäder skall tillhöra samma fastighet* upphävas. Ändring av gällande detaljplan i denna del som berör den södra byggrätten och byggnaden på Kräftan 11 blir därmed nödvändig för att kommunen genom det kommunala bostadsbolaget Vidingehem ska kunna ta över ägande och förvaltning av en byggnad omsorgsförvaltningen har haft verksamhet i sedan den uppfördes för cirka 30 år sedan.

Förändringen är enbart administrativ genom ändrad fastighetstillhörighet och eventuella behov av rättigheter i form av servitut. Detta kan emellertid medföra vissa förändringar i den fysiska miljön för att lösa behov för de boende samt tydliggöra förändrade fastighetsförhållande i området.

Kommunens samlade bedömning är att ändringsplanen möjliggör en förändring av fastighetsindelning och ägandeskap inom planområdet som speglar den faktiska användningen och ger förutsättningar för ett långsiktigt och hållbart förvaltande och ägande av befintlig bebyggelse. Ingen förändring eller påverkan bedöms ske inom allmän platsmark eller på allmänna intressen då ändringsplanen enbart möjliggör en administrativ förändring med begränsad påverkan i den fysiska miljön inom kvartersmarken.

Vad beslutas inom ramen för ändringsplanen?

Detaljplaner som påbörjas från den 1 januari 2022 ska kunna tillgängliggöras och behandlas digitalt där Boverkets föreskrifter om detaljplan och Boverkets föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning ska gälla. Detta gäller även vid en ändring av en detaljplan men enbart de planbestämmelser som ändras behöver då uppfylla reglerna.

I samband med denna ändringsplan har den del av den ursprungliga planen digitaliserats som berörs av aktuell ändringsplan så att samlad information om vad som gäller inom planområdet finns digitalt. Digitaliseringen av den ursprungliga planen blir då en tolkning av äldre beslutad information. Det ska tydligt framgå vilken information som ingår i beslutet om ändring av detaljplan och vilken information som utgör tolkad, digitaliserad information. Detta är nödvändigt för att undvika osäkerhet om vad som är juridiskt bindande. När en ändring ska redovisas ska det alltid göras med den ursprungliga plankartan som grund, en tolkad detaljplan kan inte användas för detta.

I aktuell ändringsplan prövas enbart borttagande av planbestämmelse om e3 betecknat område för bostäder skall tillhöra samma fastighet. Den planbestämmelsen har därmed tagits bort i den digitaliserade delen av ursprungsplanen. Övrig information på plankartan utgör tolkning av tidigare beslutad information och är därmed enbart tolkad digitaliserad information.

Det digitaliserade materialet ersätter inte originalhandlingen. Den digitaliserade detaljplaneinformationen är enbart en tolkning av den gällande planen. Vid beslut, som exempelvis bygglov, är det den ursprungliga detaljplanen som är juridiskt gällande.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

För planområdet gäller kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2025-12-09 § 161.

Planområdet är utpekad som sammanhängande bostadsbebyggelse med avsikt att ha pågående användning. Riktlinjer för planområdet är att nytillskott eller förändringar av bebyggelsen ska anpassas till den befintliga i området gällande skala, karaktär och struktur samt att gestaltning av park- och gårdsrum ska underlätta orienterbarheten och tydliggöra vad som är privat eller offentligt. Västra Esplanaden är utpekad som ett grönstråk med avsikt att ändras. Stråket har inga specifika riktlinjer.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner. Det utifrån att aktuell ändring medför att en fastighetsreglering kan genomföras där befintlig byggrätt och användning som bostadsområde förblir oförändrad.

Detaljplan

Gällande detaljplan för Kv Spetsamossen (0780K-P189) medger bostäder där bottenvåningen får i mindre omfattning användas för ej störande verksamhet såsom kontor och för serviceändamål. Största bruttoarea i m² ovan mark (BTA) för aktuellt ändringsplanområde är 1450 m² där högst antal våningar är fyra (IV) och vind inte får inredas. Men utöver högsta angiven våningshöjd får indragen etagevåning anordnas om högst 300 m² med indragningen >2 meter på alla håll. Fasader skall utgöras av puts eller putsliknande material och vid nybyggnad av bostäder skall fasadåtgärder vidtas som dämpar trafikbuller så ekvivalentnivån inomhus blir högst 30 dBA och maximala ljudnivån inomhus blir högst 45 dBA. Byggrätterna inom användningen bostad regleras också genom att e1, e2, e3 betecknat område för bostäder skall tillhöra samma fastighet.

Häckar skall planteras runt bostadshus enligt illustration (på plankartan) och störst djup för dränerande ingrepp, + 163,50. Dagvatten skall omhändertas i ett trögt system enligt genomförandebeskrivningen och dagvattenbrunnar inom tomtmark får ej placeras närmare hårdgjord yta än 2 m. En utökad lovplikt regleras även inom ändringsplansområdet där granskning av bygglov skall även omfatta tomtmark avseende dagvattenhantering, plantering och avverkning av träd.

För gällande detaljplan har genomförandetiden gått ut.

Bebyggelse

Befintligt punkthus inom planområdet utgör ett av sammanlagt åtta stycken som uppfördes i samband med genomförandet av gällande detaljplan och har en enhetlig utformning. Tre av husen ligger på fastigheten Kräftan 11 och fem av husen ligger på fastigheten Björnen 10. I den gällande detaljplanens syfte beskrivs varför de åtta punkthusen uppfördes, nämligen "... att med åtta punkthus skapa en avgränsning mellan parkrummet, Spetsamossen, och stadskärnan."



Bild till vänster visar de fem flerbostadshusen på fastigheten Björnen 10. Bild till höger visar de två andra flerbostadshusen på Kräftan 11 samt en liten del av byggnaden för aktuell ändringsplan syns till höger i bilden.

Planområdet ligger inom stadskärnan och tillhör karaktärsområde *Punkthus vid Spetsamossen*. I värdebeskrivningen av karaktärsområdet, som utgör underlag till översiktsplanen, lyfts under kulturmiljö att punkthusen ligger utanför det utpekade riksintresseområdet. Men deras öppna byggnadssätt kontrasterar mot de slutna kvarteren i city, vilket bidrar till att rutnätsstaden upplevs som en avgränsad helhet. Byggnadshöjderna är anpassade så att de respektfullt möter bebyggelsen inom riksintresseområdet. Punkthusen samspelar vad gäller volym och färgskala med punkthusen från 1950-talet på andra sidan Liedbergsgatan. Det lyfts även under struktur, grönska och rörelsemönster att det öppna byggnadssättet och utemiljön med häckar och planteringar mellan husen medför en stegvis övergång mellan den täta staden i söder och parken i norr.

Gator och trafik

Planområdet ligger i direkt anslutning till Västra Esplanaden för bil-, cykel- och gångtrafik. Ytterligare gång- och cykelvägar finns i grönområde Spetsamossen strax norr om planområdet samt österut i Ringsbergsparken.

Ändringsplanens genomförande kommer inte medföra en påverkan på anslutande gatunät inklusive gång- och cykelvägnät.

Parkering, utfarter

In- och utfart till fastigheten Kräftan 11 från Västra Esplanaden sker strax söder om aktuellt planområde. Markparkering och garage finns både söder och väster om aktuellt planområde. Det finns idag även cykelförråd på fastigheten. Det finns inga besöksparkeringar inom fastigheten utan besökare hänvisas till de allmänna parkeringsplatserna på Västra esplanaden.

Vid ändringsplanens genomförande där den södra bostadsbyggnaden regleras över till fastigheten Kräftan 10 kommer tillgång till parkeringsplatser för de boende säkerställas genom servitut då de fortsatt kommer ligga på fastigheten Kräftan 11. Det kommer inte finnas plats att anlägga besöksparkeringar på Kräftan 10 utan besökare kommer fortsatt hänvisas till de allmänna parkeringsplatserna på Västra Esplanaden likt idag. Ett nytt öppet cykelförråd planeras anläggas strax öster om den södra bostadsbyggnaden för de boende.



Parkeringsbehovet för boende och besökare ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Även cykelparkering ska ombesörjas inom kvartersmark. Dokumentet **Nya P-tal – för ett grönnare och mer tillgängligt Växjö**, antaget av byggnadsnämnden 2019-06-24, anger riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov för cykel och personbil. Kommunen delas i dokumentet upp i tre zoner. Planområdet ligger inom zon G - den gångbara staden.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Fastigheten Kräftan 11 är idag ansluten till dricksvattennätet genom en servis strax norr om planområdet och till spillvattennätet genom två serviser, även de norr om planområdet.

Ny dricksvattenservis planeras till aktuellt planområde. Spillvattenservisen behålls i sitt ursprungliga läge och delas mellan Kräftan 11 och Kräftan 10 efter ändringsplanens genomförande. Gemensamhetsanläggning kan behöva bildas för att reglera ansvar och nyttjanderätt mellan fastigheterna.

Dagvatten

Fastigheten Kräftan 11 är även ansluten till dagvattennätet med två serviser norr om planområdet.

Dagvattenservisen behålls i sitt ursprungliga läge och delas mellan Kräftan 11 och Kräftan 10 efter ändringsplanens genomförande. Gemensamhetsanläggning kan behöva bildas för att reglera ansvar och nyttjanderätt mellan fastigheterna.

Uppvärmning

Fastigheten Kräftan 11 är idag ansluten till fjärrvärmenätet.

EI

Fastigheten Kräftan 11 är ansluten till elnätet.

Fiber

Fastigheten Kräftan 11 är ansluten till fibernätverket.

Avfall

Befintligt miljöhus på fastigheten ligger i anslutning till Västra Esplanaden vid parkeringsplatsen söder om aktuellt planområde.

Befintligt miljöhus på Kräftan 11 kommer byggas om till förråd för boende i det södra bostadshuset. Befintligt miljöhus planeras att föras över till Kräftan 10 samtidigt som bostadshuset. En ny öppen avfallshantering föreslås skapas på parkeringen mellan nuvarande miljöhus och den södra byggnaden på Kräftan 11. Bygglov beviljades i Miljö och byggnämnden 2025-10-30 för uppförande av plank så kommande utvändiga miljöstation med kärlskåp kan kringgärdas med plank och grind. Befintlig plank planeras att rivs.



Växjö kommun vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Utrymmen för

sortering av avfall etc. ska följa **Handbok för avfallsutrymmen** och **Avfallsföreskrifter för Växjö kommun**. Båda dokumenten finns på www.ssam.se.

Miljö

Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har inte genomförts i samband med framtagande av ändringsplanen.

Anledningen till detta är att ändringsplanen enbart innebär att en planbestämmelse som reglerar fastighetsindelning kommer upphävas. Resterande del av ursprungliga detaljplanen fortsätter att gälla oförändrad. Därmed bedöms ändringsplanen inte medföra en betydande miljöpåverkan i och med att dess genomförande främst innebär en administrativ förändring genom reglering av fastighetsgränser och fastighetsägare.

Genomförande

Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

Fastigheter

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Kräftan 11	Södra bygggrätten på fastigheten kan säljas och överföras till annan fastighet	Planbestämmelse upphävs som reglerar att samtliga bygggrätter på fastigheten Kräftan 11 ska tillhöra samma fastighet Södra bygggrätten samt mindre område utmed Västra Esplanaden planeras överföras till fastigheten Kräftan 10 inkl befintligt miljöhus Rättigheter kan behövs skapas på fastigheten vid kommande fastighetsreglering av södra bygggrätten	Befintligt miljöhus planeras överföras till Kräftan 10 Ny öppen avfallshantering planeras skapas söder om aktuellt planområde Åtgärder kan behövas för att tydliggöra nya fastighetsförhållanden i området
Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet			

Björnen 3	Inga	Inga	Inga
Björnen 10	Inga	Inga	Inga
Kräftan 8	Inga	Inga	Inga
Kräftan 9	Inga	Inga	Inga
Kräftan 10	Södra byggrätten på angränsande fastighet kan överföras till Kräftan 10	Södra byggrätten samt mindre område utmed Västra Esplanaden planeras överföras till fastigheten från Kräftan 11 inkl befintligt miljöhus Rättighet för befintliga spill- och dagvattensserviser på Kräftan 11 kan behöva skapas vid kommande fastighetsreglering Avtalsservitut för optokabel kan komma att belasta fastigheten vid planens genomförande	Befintligt miljöhus planeras överföras till fastigheten och byggas om till förråd Ny avfallshantering planeras skapas söder om aktuellt planområde på fastigheten Kräftan 11 Åtgärder kan behövas för att tydliggöra nya fastighetsförhållanden i området
Växjö 8:14	Inga	Inga	Inga
Växjö 8:32	Inga	Inga	Inga
Växjö 8:33	Inga	Inga	Inga
Växjö 10:20	Inga	Inga	Inga

Rättigheter

Inom planområdet finns idag inga rättigheter men i nära anslutning till aktuellt planområde finns flertalet rättigheter. Följande rättigheter berör fastigheterna Kräftan 11 och Kräftan 10:

- **Kräftan ga:1** utgörs av en gemensamhetsanläggning för parkeringsytor och in- och utfarter vilket omfattar ett område söder om aktuellt planområde på fastigheten Kräftan 10. Deläggande fastigheter i gemensamhetsanläggningen är Kräftan 8, Kräftan 9 och Kräftan 10.

Kräftan ga:1 ligger i direkt anslutning till förslag på kommande fastighetsreglering men bedöms inte beröras av aktuellt planförslag och förslag på framtida fastighetsreglering. Gemensamhetsanläggningen avses behållas då behovet av parkeringsytor och in- och utfarter kommer att kvarstå efter ändringsplanens genomförande och fortsatt tillhöra fastigheten Kräftan 10.

- **Ledningsrätt 0780K-9219.3** är inskriven som vattenledning men omfattar även spill- och dagvattenledning. Ledningsrätten belastar fastigheten Kräftan 11 norr om aktuellt planområde (samt Växjö 8:32 och Växjö 8:33) till förmån för Växjö kommun.

Ledningsrätten bedöms inte påverkas av aktuellt planförslag då befintliga spill- och dagvattenledningar avses att behållas vid ändringsplanens genomförande. För användande av befintliga servisledningar kan det behövas bildas en gemensamhetsanläggning om fastighetsreglering genomförs mellan Kräftan 11 och Kräftan 10.

- **Avtalsservitut 0780IM-09/20857.1** berör optokabel och belastar fastigheten Kräftan 11 till förmån för Växjö Energi AB. Avtalsservitutet omfattar ett område söder om aktuellt planområdet och som ligger norr om fastighetsgränsen mot Kräftan 10 och Kräftan 8.

Vid eventuell fastighetsbildning berörande Kräftan 11 och Kräftan 10 så kommer även Kräftan 10 belastas av avtalsservitutet.

- **Avtalsservitut 0780IM-02/2974.1** berör optokabel och belastar fastigheten Kräftan 11 till förmån för Växjö Energi AB. Avtalsservitutet omfattar ett område nordöst om aktuellt planområde och bedöms därmed inte beröras av aktuellt planförslag.

Övriga rättigheter i närområdet bedöms inte beröras av ändringsplanens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

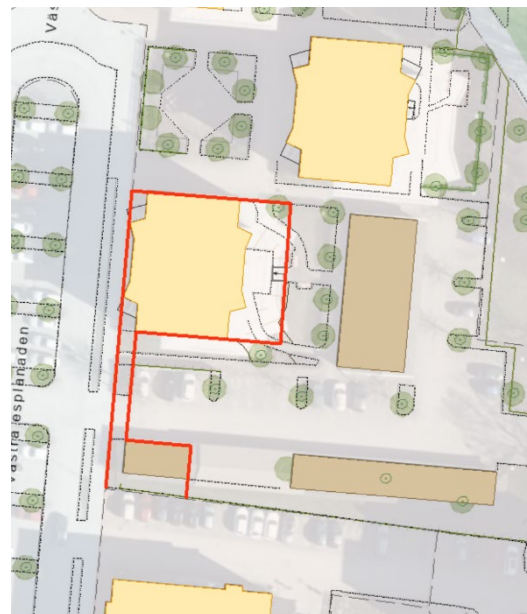
Förändrad fastighetsindelning

Planförslaget innebär upphävande av den planbestämmelsen som reglerar att aktuell byggrätt och byggnad ska ingå i samma fastighet som övriga två byggrätter och byggnader på fastigheten Kräftan 11 (samt den södra byggnaden på fastigheten Björnen 10 på västra sidan av Västra Esplanaden). Det medför att aktuell byggnad kan överföras till angränsande fastighet i söder, Kräftan 10.

Detaljplaneförslaget möjliggör en fastighetsreglering mellan Kräftan 11 och Kräftan 10. Förslag på ny fastighetsgräns för Kräftan 11 och Kräftan 10 visas på bilden till höger. Exakt utformning beslutas i framtida lantmäteriförrättning.

Rättigheter

Utifrån föreslagen fastighetsreglering kommer sannolikt flera rättigheter behöva bildas på



Förslag på framtida fastighetsreglering på Kräftan 11 där röda linjer visar förslag på framtida fastighetsgränser.

fastigheten Kräftan 11 för att kunna säkerställa framtida behov för boende och underhåll av den byggnad som planeras överföras till Kräftan 10.

Nedan redovisas de rättigheter som kan bli aktuella vid en fastighetsreglering enligt framtaget förslag på nya fastighetsgränser.

- Rättighet för att kunna underhålla och sköta om befintlig byggnads fasad
- Rättighet att nyttja anslutande utemiljö
- Rättighet att placera och nyttja cykelförråd
- Rättighet att uppföra och nyttja avfallsanläggning
- Rättighet att nyttja mark för att få tillgång till nytt förrådshus (nuvarande miljöhus)
- Rättighet att nyttja befintlig angöring och parkering för boendes behov och tillgång till befintlig byggnad
- Rättighet till åtkomst för befintliga VA-ledningar

Vilka behov och rättigheter som sen verkliga behövs kommer prövas och beslutas i kommande lantmäteriförrättning.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

- Befintligt miljöhus på fastigheten planeras att byggas om till förråd.
- En ny öppen avfallshantering föreslås skapas på parkeringen mellan nuvarande miljöhus och den södra byggnaden på Kräftan 11.



Bild till vänster visar nuvarande miljöhus. Bild till höger visar förslag på ny placering av öppen avfallshantering.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen kommer inte ha några utgifter i samband med detaljplanen. Samtliga kostnader för planens genomförande belastar exploatören.

Planavgift

Planavtal har tecknats med Vidingehem för planarbetet och därmed kommer ingen planavgift tas ut för ändringsplanen.

Befintlig byggrätt styrs fortsatt av nu gällande detaljplan där en planavgift kan tas ut vid ansökan av bygglov vid exempelvis tillbyggnad eller nybyggnad.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Ändringsplanen planeras antas vår/sommar 2026. Därefter kan en fastighetsreglering ske för aktuellt planområde och byggnad.

Prövning enligt annan lagstiftning

Fastighetsregleringen ansöks hos Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun, som prövar om den planerade regleringen är lämplig. Bedömning av eventuella behov som behöver säkerställas med exempelvis officialservitut eller gemensamhetsanläggning görs i lantmäteriförrättningen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Stina Klyft
Planarkitekt