



Ivansson Kerstin
Planarkitekt
Tel. 0470- 436 67

Byggnadsnämnden

Utlåtande

Växjö 7:10 m.fl. Etapp 3 Hagavik, Norremark i Växjö kommun Detaljplan för skola och bostäder för godkännande

FÖRSLAG TILL BESLUT FRÅN STADSBYGGNADSKONTORET

Byggnadsnämnden godkänner detaljplaneförslaget upprättat 2021-03-01 och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen.

Med hänvisning till utlåtandet daterat 2021-03-01 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget än de revideringar och justeringar som redovisas i utlåtandet.

BAKGRUND

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra skola, idrottsändamål, bostäder, vård och centrumverksamheter inom ett före detta asfaltsupplag, samt att bekräfta och bevara naturområdet vid Hovs göl.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2020-10-13 – 2020-11-06, enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen, varit utsänt till sakägare samt statliga myndigheter och kommunala förvaltningar för granskning. Under samma tid har granskningshandlingarna också funnits tillgängliga på stadsbyggnadskontoret, Växjö kommuns kontaktcenter, Stadsbiblioteket samt digitalt på Växjö kommuns webbsida.

YTTRANDE UTAN ERINRAN

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget.

Polismyndigheten

Polismyndigheten har tagit del av handlingarna i ärendet och har inget att erinra.



YTTRANDE MED SYNPUNKTER

Länsstyrelsen i Kronobergs län

LÄNSSTYRELSENS SAMMANFATTANDE SYNPUNKTER

Länsstyrelsen har 2020-05-15 lämnat samrådsyttrande i ärendet. Vi kan konstatera att kommunen har tagit hänsyn till flera inkomna synpunkter. Planhandlingarna har kompletterats och förtydligats gällande bland annat naturvärden och buller. När det gäller frågan om dagvatten i området, står vi dock fast vid att det är angeläget att se över hanteringen, för att ett genomförande av planen inte ska påverka miljö kvalitetsnormerna (MKN) för vatten, se nedan.

DAGVATTEN

Efter samrådet har det tagits fram ett kompletterande dokument gällande dagvatten, "Komplettering dagvatten Hagavik" (WSP, 2020-09-15). Dokumentet är inte med i förteckningen över bilagor och omnämns heller inte i planbeskrivningen. Vi kan också konstatera att det inte redovisas om de rekommendationer som finns att läsa i kompletteringen har lett till några ändringar i planhandlingarna. Länsstyrelsen vidhåller sina synpunkter från samrådet. Dagvattenhanteringen behöver redovisas tydligare både avseende kvalitet och kvantitet. Det är av stor vikt att vattnet från planområdet uppnår erforderlig vattenkvalitet för att inte påverka uppnåendet av MKN för recipienten Helgasjön, samt att inte öka flödet i befintliga vattendrag, vilket kan medföra erosion och översvämningar. Vi vill också upplysa om att grundvattenbortledning kan vara tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 § miljöbalken.

TRAFIK OCH KOMMUNIKATION

När det gäller utformningen av gator och vägar hänvisar vi till Trafikverkets synpunkter om att det förfaller vara en väl genomarbetad plan. Men att det också bedöms kunna bli för tätt mellan utfarterna, då det tillåts fyra utfarter på en cirka 260 meter lång sträcka mot Björnvägen.

BULLER

Det är positivt att kommunen nu har uppdaterat trafikbullerprognosen med siffror för år 2040 och även förtydligat påverkan av verksamhetsbuller. Bestämmelse finns om att enskilda eller gemensamma uteplatser ska anordnas så att riktvärdena klaras. Vad gäller buller på skolgården, klaras huvuddelen av föreslagen gård, men inte idrottsområdet. För att klara bullernivåerna inom det området krävs någon form av bullerskärm. Bestämmelse finns om att ljudnivåer inte får överskrida riktvärdena inom område för lek, vila med mera. Länsstyrelsen anser att det är önskvärt att reglera bullerskydd, exempelvis skärm, i plankartan.

PLANKARTANS LÄSBARHET

Vi anser att plankartan behöver förtydligas, då den efter samrådet har blivit svårsläst. Planbestämmelser och grundkartelager har nu samma valör och har i vissa fall blivit placerade ovanpå varandra, vilket gör att det är mycket svårt att utläsa bestämmelserna.



Trafikverket

Trafikverket har tagit del av översända handlingar gällande detaljplan för Hagaviksområdet, etapp 3.

Syftet är att möjliggöra byggnation av skola, idrottsändamål, bostäder, vård och centrumverksamheter i ett område söder om Björnvägen i Växjö stad. Genom planläggningen övergår Björnvägen i denna del formellt till kommunal då vägområdet idag inte är planlagt. Planområdet är i sin helhet beläget inom kommunalt väghållningsområde. Då planförslaget förefaller väl genomarbetat och, inte direkt berör några statliga intressen så har Trafikverket inga direkta synpunkter över planförslaget. Möjligen kan man överväga om inte antalet utfarter från skolområdet begränsas till något färre anslutningar än de 4 anslutningar som föreslås som begränsning i plankartan. Detta sett till vägens karaktär och den relativt begränsade sträcka skoltomten har mot Björnvägen.

Räddningstjänsten

I ärende rörande Detaljplan Västra Hagavik etapp 3 med diarienummer PLAN.2016.1330. Har räddningstjänsten inget nytt att tillägga ärendet. I övrigt se tidigare yttranden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Vissa av miljö- och hälsoskyddsnämndens kommentarer och önskemål om kompletteringar kvarstår sedan samrådsskedet. Under förutsättning att dessa beaktas har miljö- och hälsoskyddsnämnden inga synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

Bullerstörningar

Cirka 160 meter öster om plangränsen ligger Norremarks industriområde. Planhandlingarna är kompletterade med en bullerutredning för befintliga verksamheter i industriområdena både öster och sydväst om området. Med nuvarande verksamheter klaras alla riktvärden för verksamhetsbuller. Detaljplanen för Norremarks industriområde ger dock möjlighet för alla typer av industri att etablera sig. De nya bostäderna kan därför innebära begränsningar i vad industrimarken kan användas till framöver.

Utemiljö vid skolan

Antal barn som skolan är tänkt för har minskats från cirka 800 till cirka 600, vilket ger en större genomsnittlig yta per barn på skolgården. Vi vidhåller att det finns möjlighet i det här området att följa nationella rekommendationer om friyta och att friytan för skolan bör utökas.

Luftkvalitet

Risken för hälso- och miljöskadliga luftföroreningar i planområdet är kommenterade med avseende på miljö kvalitetsnormer. Vi anser att förväntade halter av luftföroreningar även ska utvärderas i jämförelse med nationella miljömål.



Tekniska nämnden

Övergripande

Gatan i söder som tillkommit i detaljplanen bör utredas om den ska byggas då det går att angöra den obebyggda tomten från redan befintligt gatunät. Behöver gatan byggas så är det en fördel om denna görs så kort som möjligt. Markförhållandena är dåliga och det bör tydligt framgå vem som ska bekosta utbyggnaden.

Trafik/parkering

Inga synpunkter

VA

Planbeskrivningen bör förtydligas med att alla former av schaktarbeten inom det som anses vara ett vattenområde i anslutning till Hovs göl måste föregås av en anmälan/tillståndsansökan hos länsstyrelsen. Detta gäller t ex anläggande av lokalgata, nya byggnader och dagvattenanläggningar söder om Hovs göl. Planbeskrivningen bör även förtydligas med att allt dagvatten inte kommer att ledas till kommunal reningsanläggning för dagvatten. Dagvatten som uppstår inom skoltomten måste renas lokalt innan det släpps vidare till det kommunala dagvattensystemet. I handlingarna anges att allt dagvatten som uppstår inom planområdet kommer att ledas till en av de två befintliga reningsanläggningar för dagvatten som finns i närheten.

Eftersom lokalgatan ska fungera som avrinningsväg för skyfall vid de tillfällen då ledningsnätet för dagvatten inte kan hantera flödena, bör det i plankartan framgå en lägsta nivå på färdigt golv. Annars kan det finnas risk för översvämning inne på kvartersmark vid kraftiga regn.

Möjligheten för större arbetsfordon att vända vid E-området för bl a pumpstation bör kontrolleras m h a kommunens projekteringsenhet. Om ytan är för liten för större fordon att vända på, behöver den utökas.

Park/Natur

Hovs göl omfattar höga naturvärden och det är bra att planförslaget säkerställer ett större naturmarksområde runt Hovs göl. Bra också att planlägga Natur mellan Evedalsvägen och skoltomtens västra del för att säkerställa den sammanhängande grönstrukturen i denna delen av Växjö. Vid E1-området uppstår dock en flaskhals med endast 10 meter naturmark på vardera sida, vilket innebär att spridningskorridoren blir väldigt smal och därmed mindre funktionell för många arter. För att säkerställa spridningskorridorens funktion bör naturmarken på östra sidan av E1-området breddas med ca 10 meter. Detta säkerställer också rekreationsmöjligheterna för människor att röra sig i sammanhängande gröna miljöer mellan Evedal och Hovs göl. En breddning av grönstråket skulle innebära att upplevelsen för vandring på Sigfridsleden förbättras då stigen omges av mer naturmark. Gångstigen runt Hovs göl behöver upprustas och delvis dras om kopplat till föreslagen exploatering.

Naturmarken söder om den nya kvartersmarken ligger mycket högre än dagens marknivå vid de nya kvarteren. På höjdryggen finns fina tallar värda att spara. I tidigare planillustration fanns det bra lösningar som nu är borttagna och inte säkrade i planen. För helheten i området är denna höjdskillnad viktig att hantera i planen. Det gäller också skolgården. Yta avsatt för E2 och E3 ligger i yta som ska hantera slänt mot naturmarken, är det genomförbart?



Skolgården uppfyller inte Boverkets rekommendation på 30 kvm skolgård per barn vid nyexploatering. Möjligheten att spara befintliga träd på skolgården borde prioriteras. En stor och trädbevuxen del av skoltomten planeras att användas för ca 145 bilplatser.

Mått på några gator är angivna i planbeskrivning. Det vore också värdefullt att ange detta för gångstråk mellan kvarteren och sektion för Björnvägen med gata, träd och cykelväg. Trädridån utmed Björnvägen kan med fördel sparas och bidra till att ge Björnvägen en skala och ett uttryck som samspelar med bebyggelseutvecklingen. Redan etablerade träd kan också vara en fördel ur driftsynpunkt.

I planförslaget är nu säkerställt gångstråk till rondeller och till ny busshållplats vilket är bra. De smala passagerna GÅNG, som delar upp kvartersmarken till lagom stora kvarter, behöver studeras vidare avseende nivåskillnader och ur driftsynpunkt, de ser ut att vara för smala för att kunna skötas av kommunen. I detta fall bör passagerna utformas ihop med angränsade kvartersmark och enskilt huvudmannaskap kan vara ett alternativ.

En förlängning av Ekorrvägen med cirka 200 meter norrut och cirka 12 meter bred gata skulle innebära ett stort ingrepp på värdefull natur genom förlust av livsmiljöer för arter knutna till sumpskogar. Anläggande av väg med tillhörande diken kommer dessutom innebära avvattnings- och förändrad hydrologi vilket försämrar sumpskogen som livsmiljö ytterligare. Förlängningen av Ekorrvägen bör begränsas både i längd och bredd för att undvika omfattande påverkan på naturmiljön.

På naturmark vid Hermelinvägens förlängning finns det behov av att anlägga en dagvattenanläggning för att rena dagvatten från Norremarks industriområde. Ytan för detta bör avgränsas på naturmarken på plankartan. Det renade dagvattnet kan sedan ledas vidare till Hovs göl istället för i befintligt ledningssystem.

Sammantaget vore det en fördel om utformning av den allmänna platsmarken inom planområdet preciserades för att ligga till grund för framtida gestaltning av området som helhet och för bedömning av exploaterings- och framtida driftskostnader.

Fastighetsägare till Rönnbäret 4

Vi vill yttra oss och framföra vår synpunkter på det förslag till detaljplan är utställt för granskning enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen under perioden 2020-10-13 - 2020-11-06.

Då detaljplanen sannolikt påverkar oss extremt mycket som boende på Dalbostrand, som skulle vara ett småskaligt bostadsområde med villabebyggelse. Att nu låta uppföra X antal höghusbyggnader och exploatera området, ovan omskrivet, på det sätt som föreslås menar vi ändrar karaktären och således även påverkar vår detaljplan och vårt område. Att låta Dalarörsvägen knyts ihop med detta nya område finner vi högst olämpligt. Vi önskar inte att infarten till det nya området sammanbinds med Dalarörsvägen på det sätt som är uppritat (via rondell). Området bör vara ett eget område och inte påverka andra områden. Vår redan väl trafikerade gata in till



Dalbostrand lär bli än mer trafikerad och detta strider helt mot vad Ni, Kommun en gång lovat boende på Dalbostrand. Från att först vara restriktiva med att ens låta boende här uppföra tvåplanshus till att nu, helt utan gränser "smälla upp" höghus och "trycka in" bostäder på ett nästintill överdådigt vis.

Vi vill att bullertester skall utföras och nivåerna skall mätas då platsen inte är lämplig för bostäder pga närhet till industriområden, Schenker mfl.

Vi vill att man vittjar naturen och ser över huruvida det är lämpligt att bebygga marken med tanke på den Knärot som hittats inte långt från tänkt bebyggelse. Här lever även vilda djur och flertalet ugglor och fladdermöss har syns på platsen.

Vi vill att man tar hänsyn till området Dalbostrand och den detaljplan som råder där som skall vara småskalig och inte någon genomfartsled mot höghusbebyggelse.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

Varför området bebyggs och karaktär

Den 11 augusti år 2009 antog kommunstyrelsen planprogrammet för Hagviksområdet. Planprogrammets syfte är att definiera en övergripande struktur för att kunna omvandla Hagavik till ett område för permanentbostäder samt bygga ut området med mer bostäder för att kunna tillgodose kommunens starka behov. Planprogrammet identifierar värdefulla platser, kulturmiljövärden, naturvärden, friluftsliv och rekreationsvärden. Planprogrammet lyfter även fram de tekniska förutsättningarna för att kunna omvandla området. Planprogrammet är fortfarande gällande och ligger till grund för de två pågående detaljplanerna inom området. Omvandlingen och utbyggnaden är uppdelad i tre utbyggnadsområden med skilda karaktärer.

Första utbyggnadsområdet är Strandområdet (Dalbostrand). Området är färdigutbyggt med villor i luftig och gles struktur. Karaktären har styrts utifrån planprogrammets vägledning att tidigare områdeskaraktär med gles, grön och småskalig bebyggelsestruktur ska bevaras. Området hade ej byggts ut om inte planprogrammet hade funnits till grund.

Andra etappen är södra Hagavik där det sedan flera år tillbaka pågår ett arbete med att ta fram en ny detaljplan för området. Detaljplanen har varit på samråd och arbetet med att ta fram ett granskningsförslag pågår. Karaktären för detta område är en tätare bebyggelsestruktur där befintliga byggnader integreras med nya. Bebyggelsestypen är varierad där flerbostadshus, parhus, radhus, kedjehus samt villor på mindre tomter får finnas.

Tredje utbyggnads etappen är Västra Hagavik (gamla asfaltsupplaget) vilket förslaget till detaljplanen berör. Planprogrammet lyfter att området blir den sammankopplade delen mot staden i väster samt Östra Lungnets bostäder. Området blir också entré till Hagaviks strandområde (Dalbostrand) och Södra Hagavik. Området ska ha mer stadsmässig karaktär och övergången till angränsande verksamhetsområde ska göras mjuk i from av grönska. Underlag för service finns. Detaljplanen delar in området i sju olika bostadsområden där den högre bebyggelsen



på fyra våningar placeras ut mot Björnvägen för att skapa en stadsmässighet samt för att klara rådande bullersituation. Våningsantalet möter också upp bebyggelsekaraktären i höjd inom Östra Lugnet. Ett av områdena utmed Björnvägen föreslås ett våningsantal på fyra till sex våningar för att skapa en entré till området. I denna delen kan en mindre lokalbutik placeras till fördel i bottenplan. Ner mot gölen tillåts lägre bebyggelse i två till tre våningar, men som har en tät exploatering i karaktär med Biskopshagen i Växjö.

Samtliga sju områden kommer att föregås av en markanvisning innan de byggs ut för att skapa en rik variation i bebyggelsestruktur, typ, volym och formspråk. Ledorden i markanvisningen är träfasad, stadsmässighet, varierat formspråk, luftighet och grönska. Ledorden är hämtade ifrån planprogrammet för Hagavik och Västra Hagaviksområdet kommer därmed kopplas ihop med de andra två bebyggelseområdena även om exploateringsgrad samt bebyggelsekaraktär är skiftande och ej i villa karaktär.

Trafik & buller

En bullerutredning finns framtagen daterad 2020-09-10 som redovisar beräknade bullervärden för kommande och befintlig bostadsbyggnader berörande så väl trafikbuller som industribuller. Bostadsbebyggelse på Dalbostrand kommer ej få en förändrad ljudmiljö. Området klarar gällande riktvärden för trafikbuller med goda marginaler och en påtaglig förändring ljudmiljön kommer inte att ske då trafiken kommer ske söder ut. Trafiken in till området bedöms ej heller att förändras i samband med en byggnation av nya bostäder då dessa ligger på andra sidan Björnvägen. Snarare kommer trafiksäkerheten för boende på Dalbostrand att öka avsevärt i samband med de åtgärder som utförs på Björnvägen så som en cirkulation vid nuvarande infart.

Berörande förlängning av Ekorrevägen så har en justering av vägens längd gjorts efter granskningen i samråd med berörd fastighetsägare och kommunens tekniska förvaltning.

Antalet reglerad utfarter mot Björnvägen kvarstår i detaljplanen efter granskningen, men en dialog förs med VÖFAB som ska bygga ut skolan att utforma och planera bebyggelsen så att in- och utfarter kan minskas ytterligare.

Utemiljö vid skolan

Del av kommande skolområde inom detaljplanen klarar ej gällande riktvärden för högsta tillåtna ljudnivå för utemiljön. I denna del kommer en bullerdämpande åtgärd att behövas göras. Då projekteringen och utformningen av skolan ej är klar kommer inte en planbestämmelse om att plank ska uppföras regleras in i plankartan. Att gällande riktlinjer för utemiljön för skolan ska klaras och därmed åtgärder utföras innan bygglov ges finns reglerad under planbestämmelser om skydd mot störningar på plankartan och genom planbestämmelsen *m2 - Inom område för lek, vila, motion och pedagogisk verksamhet får ljudnivåer avseende trafikbuller ej överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå*. Kommunen gör bedömningen att denna planbestämmelse är fullt tillräcklig för att säkerställa att kommande ljudnivå för skolans utemiljö klaras.



Berörande friyta per elev som ska gå på högstadieskolan så väljer stadsbyggnadsbyggnadskontoret att inte reglera utrymmet för friyta per högstadieelev i detaljplanen utan detta kommer att få studeras vidare i kommande bygglovshantering. Stadsbyggnadskontoret gör dock bedömningen att det kommer finnas god tillgång på friyta per elev utifrån de uppskattade antalet högstadielever som ska gå där. Uppskattad yta för tillfället är 15-20 m² per elev. En god dialog förs mellan byggherren och kommunledningsförvaltningen planeringsavdelning för att skolan och dess utemiljö ska bli så bra som möjligt.

Luftkvalitet

Beräkningar av planförslagets påverkan på luftkvaliteten längs Björnvägen har genomförts med hjälp av SMHI:s verktyg för luftföroreningar. I studien har trafikprognos för 2030 använts. Beräkningarna visar att luftföroreningarna underskrider både NO₂ och PM₁₀ den nedre utvärderingströskeln av gällande MKN. Någon fördjupad kartläggning bedöms därför inte som nödvändig.

Vatten och avlopp samt dagvattenhantering

Efter granskningen har en projektering av området tagits fram där kommande höjdsättning och dagvattenhantering har utretts och klargjorts. Utifrån denna projektering och tidigare framtagen dagvattenutredning har detaljplanen justerats och kompletterats med planbestämmelser som bland annat reglerar färdig golvnivå samt lägsta marknivå för att säkerställa att dagvattnet kommer ledas enligt beräkningarna och att kommande bebyggelse ska ej drabbas vid ett skyfall. Dagvattenhanteringen för skolans område har också studerats och plankartan har kompletterats med bestämmelser om att dagvatten ska ledas till skolans nordöstra hörn för att sedan kunna ledas vidare till reningsdamm. Planbestämmelse om att källare får ej finnas inom bostadsområdet har kompletterats också på plankartan. Förtydligande om dagvattenhantering och påverkan på MKN har gjorts i planbeskrivningen. I samband med projektering av området har behovet av en pumpstation försvunnit och yta för teknisk anläggning med vändplats har tagits bort från planområdet. En yta för en transformatorstation har tillkommit istället. Behovet av att reglera ett specifikt område i planens södra del för dagvatten har utgått i samband med justeringen av Ekorrevägens längd.

Park/Natur

Efter granskningen av detaljplanen har träden längs med Björnvägen inventeras för att se vilka som kan bevaras och vad området utmed Björnvägen behöver kompletteras med. Budget för genomförandet av detaljplanen har utökas så att förbättringsåtgärder gällande att ta sig runt gölen kan utföras. En dialog har förts med VÖFAB att det är önskvärt att så mycket träd som möjligt sparas speciellt ut mot Evedalsvägen och kommande parkering till skolan. Dock har detta ej reglerats i plankartan då det allmänna intresset att få till en skola har vägt tyngre. Berörande utformning och standard på gångvägarna mellan kommande bostadskvarter så har en dialog förts inom kommunen och dessa vägar kommer vara av en enklare karaktär och ej snöröjas på vintern därav kan reglerad bredd på dessa kvar stå i detaljplanen.



REVIDERING OCH JUSTERING AV PLANFÖRSLAGET EFTER GRANSKNING

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

Plankarta

- Har kompletterats med planbestämmelser som reglerar färdig golvnivå samt lägsta marknivå
- Område för teknikanläggning har ändrats och delvis tagits bort
- En vändplats har tagits bort
- Område för dike har förändrats och fått en annan placering
- Hösta tillåtna antal våningar för område skola har ökats till fem våningar
- Område för utfartsförbud har minskats
- Planbestämmelse att källare får ej finnas inom område för bostäder har kompletterats med
- Område för GATA i Ekorrevägens förlängning har minskats.

Planbeskrivning

- Justering och förtydligande gällande dagvatten hantering och MKN för vatten
- Justeringar i text berörande förändringar i plankartan

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Följande sakägare har lämnat yttranden under samråd och/eller granskning som, helt eller delvis, inte har tillgodosetts:

Fastighetsägare till Rönnbäret 4, yttrande under granskningen

Fastighetsägare till Antilopen 2 , yttrande under samråd

Fastighetsägare och medborgare som skrivit under protestlista 2020-05-09

BESLUTSUNDERLAG

Planbeskrivning daterad 2021-03-01

Undersökning om betydande miljöpåverkan daterad 2020-03-13

Plankarta daterad 2021-03-01

Utlåtande daterat 2021-01-03

BESLUTET SKICKAS TILL

Sökande

Sakägare med erinran

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Kerstin Ivansson
Planarkitekt

Madeleine Karlsson
Tf. Stadsbyggnadschef