

# Detaljplan

**KV. KVASTEN, Västra mark**  
Växjö kommun

**0780K-P2021/8**

Lagakraft handling

Dnr PLAN.2018.174 PLANAVTAL

Antagen av Kommunfullmäktige 2021-08-31 § 137

Lagakraft 2021-09-24



**Växjö  
kommun**

**Kerstin Ivansson**

*Planarkitekt*

Tel. 0470- 436 67

E-post. Kerstin.Ivansson@vaxjo.se

## **Lagakraftbevis**

### **Kvasten 8 m.fl., Västra mark i Växjö kommun**

### **Detaljplan för verksamheter**

Kommunfullmäktige antog 2021-08-31 § 137 detaljplan för Kvasten 8 m.fl., Västra mark i Växjö kommun.

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2021-09-02 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen att inte överpröva kommunens beslut.

**Beslutet har fått laga kraft 2021-09-24**



Marie Svensson  
Förvaltningssekreterare

För kännedom till:  
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun  
Länsstyrelsen i Kronobergs län  
Sökande



**Ivansson Kerstin**  
Planarkitekt  
Tel. 0470- 436 67

Byggnadsnämnden

## **Utlåtande 2**

### **Kvasten 8 m.fl., Västra mark i Växjö kommun**

### **Detaljplan för verksamheter, godkännande**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT FRÅN STADSBYGGNADSKONTORET**

Byggnadsnämnden godkänner detaljplaneförslaget upprättat 2021-05-07 och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen.

Med hänvisning till utlåtandet daterat 2021-05-17 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget än de justeringar som redovisas i utlåtandet.

#### **BAKGRUND**

ER-T Godis har framfört önskemål till kommunstyrelsen att förvärva del av den kommunalägda marken som angränsar i öster till deras fastighet Kvasten 8. Företaget växer kraftigt och behöver bygga till lagerytor för att klara sin expansion. En liknande förfrågan ifrån fastighetsägarna till Kvasten 1 inkom till kommunstyrelsen för tre år sedan där byggnadsnämnden fick i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för att kunna möjliggöra för en expansion norrut. Detaljplanen vann laga kraft 2016. Då inga byggnader har uppförts inom detaljplanen väljer kommunen nu att erbjuda mark mot Arabygatan i stället och byta tillbaka marken i norr samt planlägga den för NATUR igen. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2019-10-07 - 2019-10-27, enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen, varit utsänt till sakägare samt statliga myndigheter och kommunala förvaltningar för granskning. Under granskningsperioden har kommunen haft ett flertal samtal med fastighetsägaren till Kvasten 1 och 10. Fastighetsägaren har också ett starkt behov av att expandera öster ut mot Arabygatan vilket utställt förslag till detaljplan inte medger. Efter avstämning med byggnadsnämndens preside, kommunledningsförvaltningens planeringsavdelning och tekniska förvaltning har detaljplaneuppdraget ändrats så att 30 m öster om Kvasten 1 planläggs för verksamheter. Detta i utbyte mot att större delen av verksamhetsmarken inom fastigheten Kvasten 10 planläggs för naturändamål. Detaljplanen har därför ställts ut för en andra granskning.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2020-10-01 - 2020-10-29, enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen, varit utsänt till sakägare samt statliga myndigheter och



kommunala förvaltningar för en andra 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 har inga synpunkter på granskningsförslaget till detaljplan för kvarteret Kvasten i Växjö.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

### **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 2018-10-19 lämnat samrådsyttrande och 2019-10-17 granskningsyttrande i ärendet.

Länsstyrelsen har inga invändningar avseende de frågor som kan vara överprövningsgrundande enligt 11 kap 10 § PBL.

#### *Naturmark och grönstråk*

Länsstyrelsen anser fortfarande att naturkorridoren blir mycket smal men är positiv till att naturmarken i norr inte omvandlas till verksamhetsmark.

#### *Buller*

För att öka planhandlingarnas läsbarhet bör bestämmelsen förtydligas.

### **Tekniska nämnden**

#### *Övergripande*

Som tidigare framförts innebär planförslaget att det enda kvarvarande grönstråk in mot centrum i denna del av staden tas i anspråk för industrimark förutom en 10 meter bred yta längs Arabygatan. För att denna smala zon ska kunna ha ett värde som spridningskorridor för t.ex. fridlysta fladdermöss som finns i området, måste remsan som skall sparas som naturmark omgestaltas så att ytan blir lättskött och bibehåller sin funktion som spridningskorridor.

Innan detaljplanen antas behöver ett exploateringsavtal eller liknande tas fram som tydliggör att kostnaderna för att omgestalta naturmarken skall belasta exploatören samt att hanteringen av dagvattnet skall hanteras enligt överenskommelse av exploatören.



*Trafik/Parkering*  
Inga synpunkter

VA:

Detaljplanen innebär att andelen hårdgjorda ytor i området ökar vilket strider mot kommunens mål i Grönstrukturprogrammet att minska andelen hårdgjord yta till 70 % av fastigheten. Att minska andelen hårdgjorda ytor i området är viktigt för att kunna skapa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering idag och i en framtid med ett föränderligt klimat.

Dagvattennätet i området är hårt belastat varför det är av yttersta vikt att det krav som beskrivs gällande fördröjning av dagvatten följs upp och säkras, tex i köpeavtal och i bygglov.

Underlag för beräkningar av erforderlig fördröjningsvolym av dagvatten inom planområdet behöver revideras och redovisas innan antagande av detaljplanen, detta för att säkerställa att en tillräcklig yta finns för fördröjning av dagvatten. Fördröjningsvolymerna som redovisas i granskningsversionen av planen är framräknade utifrån en tidigare utformning av planen varför det är viktigt att nya uppgifter tas fram och redovisas.

*Park/Natur:*

Längst i söder bör NATUR-ytan utökas mot korsningen (kring u- området) i syfte att korta ner sträckan med endast 10 m bred naturmarkszon samt för att erbjuda en grön och tilltalande miljö runt gaturummet. Arabygatan leder ut till viktiga rekreativa miljöer.

Tomtmarken måste utformas så att befintlig marknivå i fastighetsgränsen inte påverkas för att säkerställa den natur som finns. Nivåskillnaden ska alltså tas på exploatörens fastighet. Detta måste regleras i plankartan för att kunna säkerställas i bygglovsskedet.

Befintlig skogsridå ska så långt som möjligt sparas. Undantaget är delområden med enbart granskog. Som konsekvens av planens genomförande måste dessa granar fällas för att inte riskera att blåsa omkull när de friställs. Här ska kompenserade plantering ske. Flerskiktad vegetation eftersträvas. Tekniska förvaltningen ska delta i och godkänna detaljutformningen.

Räddningsvägens utförande måste klargöras och det behöver förtydligas med hur ska den ansluta till Systratorpsvägen.

Ljussättning av fasad, skyltar eller markanläggning mot naturmarken bör inte tillåtas med hänsyn till fladdermössförekomsten. Detta bör regleras i plankartan för att kunna säkerställas i bygglovsprövningen.

Avslutningsvis vill vi understryka att det inte får skapas en praxis där värdefull grönstruktur, ses som möjliga att ta i anspråk när någon anser sig växa ur sin tomt. En av de grundläggande principerna vid planläggning är att utgå från vad som är en från allmän synpunkt lämplig markanvändning.



## Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har den 1 oktober 2020 mottagit ovanstående planförslag för granskning och har följande kvarstående synpunkter.

### *Planbeskrivningen:*

Fastigheterna Växjö 6:1 och Växjö 6:2 som berörs av detaljplanen saknas under redovisningen av konsekvenser på fastighetsnivå. Av vad som kan utläsas av plankartan och planbeskrivningen bör inte Kvasten 4 bli belastad av ev. ledningsrätt för befintliga VA-ledningar.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

## Fastighetsägare till Klippingen 4

Jag är boende på fastigheten Klippingen 4 Växjö och önskar framföra nedan synpunkter med anledning av Kvarteret Kvasten, Dnr Plan. 2018.174 .

Att i bostadsnära område minska gröna ytor och öka förväntad bullernivå till följd av ökade transporter finner jag anmärkningsvärt. Inte minst när kommun och övrigt näringsliv friställt tomter mer lämpade för den verksamhet som nu önskar expandera i Kvarteret Kvasten. Vad jag har fått till mig är att det finns fastighet i kvarteret som ägs av expanderade bolag och som används till boende och ej till verksamhet som detaljplan föreskriver, det kan då förfalla rimligt att denna fastighet i första hand anpassas till verksamhet före det att grönytor minskas ner.

### *Jag skulle önska svar på nedan:*

Vilken ökad bullernivå beräknas ökade transporter leda till (utgår från att detta blir resultatet av större logistikanläggning) och vilka åtgärder görs för att denna ej ska påverka boende i område negativt?

Vilka krav ställs på den plantering som ska ske på den återstående remsan om 20 meter. Utgår från att denna har till syfte att ha samma höjd som max höjd på fastighet enligt detaljplan. Det område som avses präglas idag av hög och mogen vegetation, vilket skarpt präglar vår gröna stadsdel (område efter norrleden), detta riskerar att kraftigt påverkas om istället 9 meter hög logistik byggnation ska prägla detta område.

Vilka krav ställs på fasad på nybyggnation, för att ej påverka område visuellt negativt. Tidigare har expansion skett genom byggnation av tält, vilket vi har oro för kommer ske även denna gång vilket än mer skulle påverka område negativt.

## Fastighetsägare till Kvasten 4

Vi på kvasten 4 vill köpa den marken som är resterade av den långa remsa österut mot Arabygatan som våra grannar på kvasten 10 och kvasten 8 har redan köpt. Utan den här biten av marken kommer vi aldrig kunna utveckla vår verksamhet vi känner oss omringad av väggar och vägar och det känns som att vi befinner oss i ett djup brunn, titta på kartan och se på historiken angående styckningen av kvasten 4 som



har sket innan gamla ägaren har såld fastigheten till oss, vi vill att ni behandlar oss lika värda som våra grannar.

### **Fastighetsägare till Klippingen 1**

I tillägg till det mest viktiga som vi som grannar påtalat, nämligen ljudnivån i området. Så önskar jag lägga till ytterligare åsikter på det alj planen: Som granne på andra sidan Arabygatan önskar vi inte att det visuella försämras. Skogen bör fortsatt vara tät för att slippa se industribyggnader.

Men jag kan inte förstå varför Kommunen inte tar tillfället att föreslå för näringsidkarna att flytta ut industrierna (lagerlokalerna) ut till det nya industriområdet vid flygplatsen. Så att vi håller så mycket som möjligt av den tunga trafiken utanför stan i vårt "gröna Växjö". Kv. Kvasten är ju ett riktigt attraktivt område. Ta chansen att utveckla det till bostäder istället, med närhet till Helgasjön, Golfbanan och Grand Samarkand. Det borde ju vara ett "guldläge" för aktiva seniorer - som vill bo nära naturområde och golfbana.

### **Namninsamling,**

En namninsamling har inkommit till stadsbyggnadskontoret 2020-10-18 ifrån boende på andra sidan Arabygatan. Namninsamlingen kommer redovisas i sin helhet till byggnadsnämnden som en bilaga.

*Text i namninsamlingen:*

Vi som bor i området upplever redan ljudnivån från Arabygatan som mycket störande - redan innan utbyggnaden av Kv. Kvasten.

Att kv. Kvasten väntas öka ljudnivån ytterligare är alltså oacceptabelt (även om ökningen är liten) därför att ljudnivån redan är ett problem idag.

Vi som bor i området önskar att Växjö kommun vidtar åtgärd för att minska ljudnivån/bullret från Arabygatan alldeles oavsett om utbyggnad av Kv. Kvasten sker eller ej. Det är ett rimligt krav utifrån att trafiken intensifierat utifrån utbyggnaden av såväl Östra lugnet som Grand Samarkand.

Vi önskar att Växjö kommun vidtar mest lämpliga åtgärder för att sänka ljudnivån/bullret från vägen. Vi är possessivt inställda till följande åtgärder i kombination för att uppnå bästa möjliga resultat.

- Tyst asfalt
- Bullerskydd - så som stenmur eller fint lågt plank (likt vid Vallviksvägen)
- Sänkt hastighet
- Hastighetskameror

### **SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER**

#### **Trafik Arabygatan**

Arabygatan är en trafikerad gata i Växjö, men som klarar gällande riktvärden för trafikbuller berörande bostadsbebyggelse. Hastigheten på gatan är sänkt sedan tidigare för just motverka trafikbullerstörningar. Dock kör många bilister för fort på gatan vilket ger störningar och för att råda bot på detta gör polisen



hastighetskontroller. Ett genomförande av detaljplanen Kvasten kommer inte ge ökad trafik på Arabygatan. Vilket innebär att bullerdämpande åtgärder kommer ej utföras enligt önskemål i namninsamlingen då gällande riktlinjer för trafikbuller klaras. Framförda synpunkter i namninsamlingen är dock framförda till trafikavdelningen i fall trafiksituationen i övrigt skulle ändras och åtgärder skulle bli aktuellt längre fram i tiden.

I samband med en byggnation kan det dock bli så att nuvarande trafikbuller kommer reflekteras i den nya huskroppens fasad vilket medför att utan åtgärd kan en ökad ljudnivå på 1-2 dBA (ej hörbar skillnad) uppstå hos de två fastigheter som ligger närmst industriområdet i södra delen av kvarteret Klippingen. Detta går att åtgärda helt genom exempelvis en räfflad fasad och ljudnivån blir den samma som innan ett genomförande av detaljplanen.

Åtgärden är reglerad på plankartan med bestämmelse -f.

### **Natur och grönska**

Ett genomförande av detaljplanen innebär att det blir negativa konsekvenser för den natur som finns utmed Arabygatan idag, men utbyggnaden är prioriterad och viktig för Växjö näringsliv och därför har kommunen valt att gå vidare med detaljplanen trots de negativa konsekvenserna. Men för att den natur som blir kvar ska bli så bra som möjligt har ett förslag på hur marken ska återställas tagits fram och stämts av med exploaterarna. Återställandet kommer säkerställas i samband med exploateringsavtal och köpekontrakt likaså att fördröjning av dagvatten ska ske. Övriga genomförande delar har diskuterats samt fin justerats. Förslag till räddningsväg har studerats mer i detalj i form av en grovprojektering men regleringen av den har ändrats på plankartan till endast en egenskapsbestämmelse då det finns flera alternativa lösningar. Planbeskrivningen har kompletterats med text om att befintliga höjder ska bevaras inom naturområdet och att slänter i anslutning ska anpassas efter detta. Att kommande byggnaders fasad ej bör belysas ut fladdermus synpunkt är framförda till fastighetsägarna genom delgivning av de yttranden som inkommit.

### **Markköp och byten**

Berörda fastighetsägare som ligger utmed Arabygatan kommer att få erbjudande om markköp. Markköpet samt återställande och återplanterande av grönska kommer att regleras i exploateringsavtal. Kontakt kommer ske med respektive fastighetsägare. Exploateringsavtal ska vara tecknade innan detaljplanen antas av kommun fullmäktige.

### **JUSTERING AV PLANFÖRSLAGET EFTER GRANSKNING**

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

#### **Plankarta**

Södra hörnet i plankartan som varit reserverat för allmännyttiga underjordiska ledningar har ändrats till NATUR mark för att säkerställa att den natur som finns där inte tas ner i onödan. Plankartans reglerade område för räddningsväg har tagits bort och ersatts med en endast en egenskapsbestämmelse då fler alternativa lösningar har framkommit i samband med diskussion av genomförandet av detaljplanen.





## **Planbeskrivning**

Har justerats och förtydligas samt kompletterats med text gällande hantering av höjdskillnader/slänter och kommande byggnation.

## **KVARSTÅENDE SYNPUNKTER**

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

Namn insamling daterad 2020-10-18

Fastighetsägare till Kvasten 4

Fastighetsägare till Klippingen 1

Fastighetsägare till Klippingen 4

## **BESLUTSUNDERLAG**

Planbeskrivning daterad 2021-05-07

Undersökning om betydande miljöpåverkan daterad 2019-09-16

Plankarta daterad 2021-05-07

Namninsamling i sin hel het daterad, 2020-10-21

Utlåtande daterat 2021-05-17

## **BESLUTET SKICKAS TILL**

Sökande

Sakägare med erinran

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Kerstin Ivansson  
Planarkitekt

Tf. Maddeleine Karlsson  
Stadsbyggnadschef

## PLANBESKRIVNING

Dnr PLAN.2018.174 tidigare 2018BN174

Dpl 0780K – P2021/8

Datum: 2021-05-07

Lagakraft 2021-09-24

*Detaljplan för*

## **Kv. Kvasten, Västra mark i Växjö kommun**

### Handlingar

- Planbeskrivning med redovisning av planens genomförande
- Plankarta med bestämmelser
- Undersökning om betydande miljöpåverkan
- Trafikbullerutredning
- Fladdersmusinventering

### Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för verksamheterna på fastigheterna Kvasten 8 och Kvasten 1 att expandera 30 meter österut mot Arabygatan samt att uppdatera gamla planbestämmelser för området. Syfte att är också klargöra att det är lättare industri/icke störande verksamheter som är tillåtet nu och i framtiden inom området och ej verksamhet för boende.

### Bakgrund

ER-T Godis har framfört önskemål till kommunstyrelsen att förvärva del av den kommunalägda marken som angränsar i öster till deras fastighet Kvasten 8. Företaget växer kraftigt och behöver bygga till lagerytor för att klara sin expansion. En liknande förfrågan ifrån fastighetsägarna till Kvasten 1 inkom till kommunstyrelsen för tre år sedan där byggnadsnämnden fick i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för att kunna möjliggöra för en expansion norrut. Detaljplanen vann laga kraft 2016. Då inga byggnader har uppförts inom detaljplanen väljer kommunen nu att erbjuda mark mot Arabygatan i stället och byta tillbaka marken i norr samt planlägga den för NATUR igen.

### Läge och areal

Planområdet är beläget inom västra delen av Växjö stad, i norra delen av Västra Mark mellan Norrleden och Araby golfbana.

### Markägoförhållanden

Större delen av marken in planområdet är i privat ägo. Det 30 meter breda område ut med Arabygatan som ska bli verksamhetsmark i kommunal ägo.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

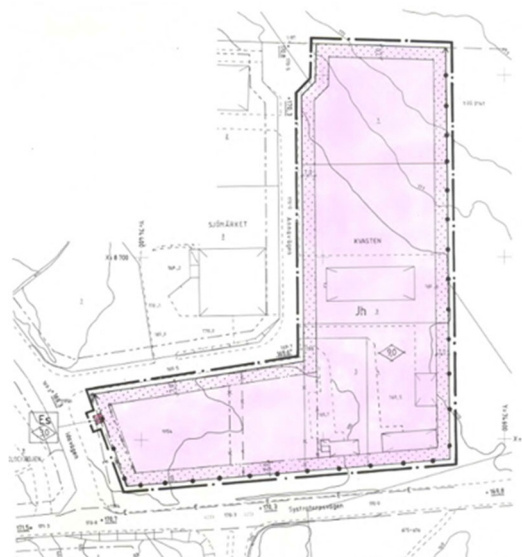
### Översiktsplan

Området Västra mark finns upptaget i översiktsplanen för Växjö stad, antagen av kommunfullmäktige 2012-02-28 och beskrivs som ett omvandlingsområde för stadsbebyggelse. Syftet är att studera möjligheterna till en blandstad med grönområden och succesivt omvandla området Västra mark.

### Detaljplaner

Gällande detaljplan för kv. kvasten medger markanvändning för industri- och handelsändamål med en högsta tillåtna byggandshöjd på 9 meter. Utmed fastighetsgräns finns 7 meters prickmark. Området mellan verksamheterna och Arabygatan tillåter endast markanvändning för park eller plantering.

För fastigheterna Kvasten 1 respektive 10 finns en ny detaljplan som vann laga kraft 2016-11-08. Detaljplanen medger en markanvändning för icke störande verksamheter med en byggandshöjd på 9 meter. Genomförandetiden har inte gått ut.



Kvasten 8 omfattas av tidigare grafisk industri och ingått i en MIFO inventering utan åtgärd.

### Grönstrukturprogrammet

Längs med Arabygatan finns ett befintligt rekreations stråk som är utpekat i grönstrukturprogrammet som ett grönt stråk. Fastigheten KVAŠTEN 8 är utpekat som ett område med för hög andel hårdgjord yta – 91% av fastigheten. Andelen hårdgjord yta bör minska till 70 % av fastigheten.

## BEFINLTIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

### Riksintressen

Planområdet omfattas ej av något riksintresse.

### Bebyggelse

Området är bebyggt med verksamhetslokaler ifrån olika tidsepoker och har ingen tydlig gemensam karaktär. I södra delen av planområdet inom fastigheten Kvasten 4 finns en byggnad för boendeverksamhet.

### Gator och trafik

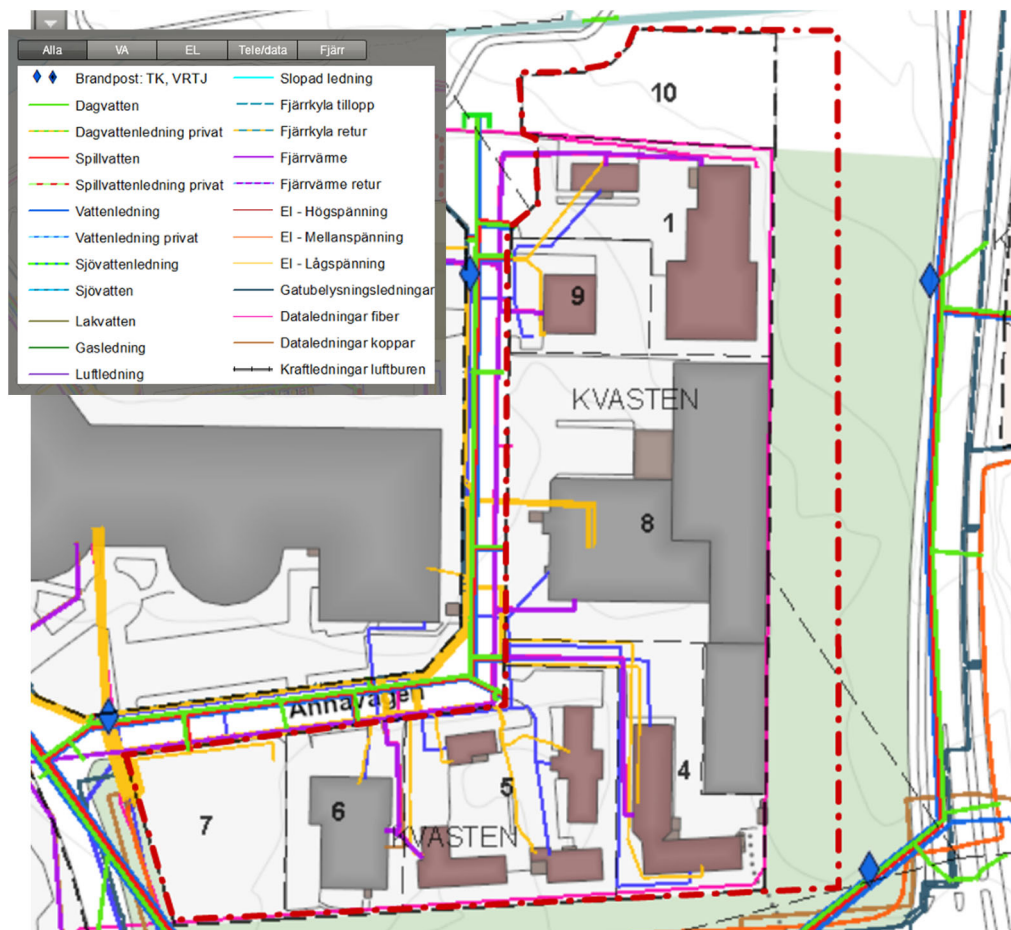
Planområdet ligger i anslutning till Arabygatan och Norrleden genom

Systratorpsvägen. Planområdet angörs via Annavägen och befintliga infarter.

### Teknisk försörjning

Området är anslutet till det kommunala fjärrvärme, vatten- och avloppsnetet samt dagvattenledning och lågspännings el-ledning. Dagvattenflödet får inte öka då kapaciteten i det kommunala dagvattensystemet är begränsat.

Ledning för fiber finns också i området och kommer att behövas flyttas för en utbyggnad av verksamheten på Kvasten 8. Exploatören står för kostnaden.



### Mark och vegetation

Planområdet består till största del av ianspråktagen mark för verksamheter med asfalterad markyta. Resterande område omfattas av blandad vegetation med större träd av gran och tall.



Rödlinje visar avgränsning av planområdet

#### *Geotekniska förhållanden*

Marken består utav sandig-moig morän med en normalblockig mark.

#### *Radon*

Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon.

#### *Fornlämningar*

Inom planområdet finns inga registrerade fornminnen.

#### *Markföroreningar*

Kvasten 8 omfattas av tidigare grafisk industri och ingått i en MIFO inventering där byggnaden fått riskklass 4, liten risk. Vid rivning av befintlig byggnad eller ändringar i markanvändningen ska marken undersökas på föroreningar och sanerats innan stratbesked ges. Enligt 10 kap 11 § MB ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

## FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

### NATUR – Naturmark

I norra delen finns idag planlagd mark med byggrätt för verksamheter som ej har utnyttjas. Byggrätten kommer att tas bort och områdets planläggas som NATUR. Ny byggrätt för verksamheter skapas ut med Arabygatan istället. Se stycke Z-verksamheter. I södra delen av planområdet finns det område som är sedan tidigare reserverat för allmännyttiga underjordiska ledningar,

detta område har fina tallar och för att de ska kunna bevaras så långt det är möjligt regleras detta område om till markanvändningen NATUR.

## Z- Verksamheter

Inom området tillåts en markanvändning för verksamheter med en högsta byggnadshöjd på 9 meter. Verksamheterna ska ha en liten omgivningspåverkan och får ej vara störande. Det kan vara verksamheter som bedriver service (ej drivmedelsförsäljning), har lager, tillverkning med tillhörande försäljning av skrymmande varor eller annan verksamhet av liknande karaktär. I södra delen finns ett markreservat område för befintlig fiberledning, markerat med planbestämmelsen u på plankartan.

Fiberledning finns även igenom planområdet. Denna kommer att behövas flyttas för att kunna möjliggöra en utbyggnad av de befintliga verksamheterna.

## Dagvattenhantering och översvämning

I planområdets östra gräns planeras ett rörmagasin eller liknande med motsvarande fördröjningseffekt för att kunna ta hand om dagvatten från ny bebyggelse och till viss del i från befintlig bebyggelse inom fastigheten Kvasten 8.

Dagvattenflödet från fastigheten ska begränsas innan det leds ut till befintligt ledningssystem så att dagvattenflödet inte ökar till befintligt ledningsnät.

För att klara ett 10 års regn krävs det att ett dagvattenmagasin på 156 m<sup>3</sup> anläggs. Tömningen från magasinet sker med ett maxflöde på 40 liter/sekund.

## PLANENS INVERKAN PÅ MILJÖ

### Störningar

#### *Miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft*

Förordning om miljökvalitetsnormer för luft reglerar förekomst av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, för partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren i utomhusluft. Flertalet ämnen regleras via gränsvärdesnormer. Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljökvalitetsnormerna. Växjö kommun kontrollerar luftkvaliteten kontinuerligt och har även gjort en större beräkning av luftkvaliteten 2006 som följdes upp 2013. Resultaten ifrån uppföljningen redovisas i rapporten "Luftkvalitet i Växjö, Miljö-och hälsokontoret juli 2014" Utifrån dessa mätningar drar Växjö kommun slutsatsen att planförslaget inte bidrar till att miljökvalitetsnormerna för utomhusluft försämrars i området.

#### *Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster*

Miljökvalitetsnormerna för vatten anger vilken vattenstatus som ska uppnås vid en viss tidpunkt. Statusklassningen är i vattenförvaltningen ett sätt att beskriva vattnets kvalitet. Målet i vattenförvaltningen är att vattnet ska uppnå god status samt att inte försämra vattnets status, utgångspunkten är god status till år 2021. Slutrecipienten är Helga sjön. Dagvatten från planområdet kommer att ledas genom ett fördröjningsmagasin och kommunens ledningsnät samt vidare till reningsanläggningar innan vattnet släpps ut i Helgasjön. Tack vare fördröjningsmagasinet kommer inte retningseffekten att försämrars. Ett

genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte ha en negativ påverkan på Helgasjöns vattenkvalité och gällande miljökvalitetsnormer.

	<i>Satus idag</i>	<i>Miljökvalitetsnormer</i>
Ekologisk	Måttlig	God 2021
Kemisk	God	God 2021

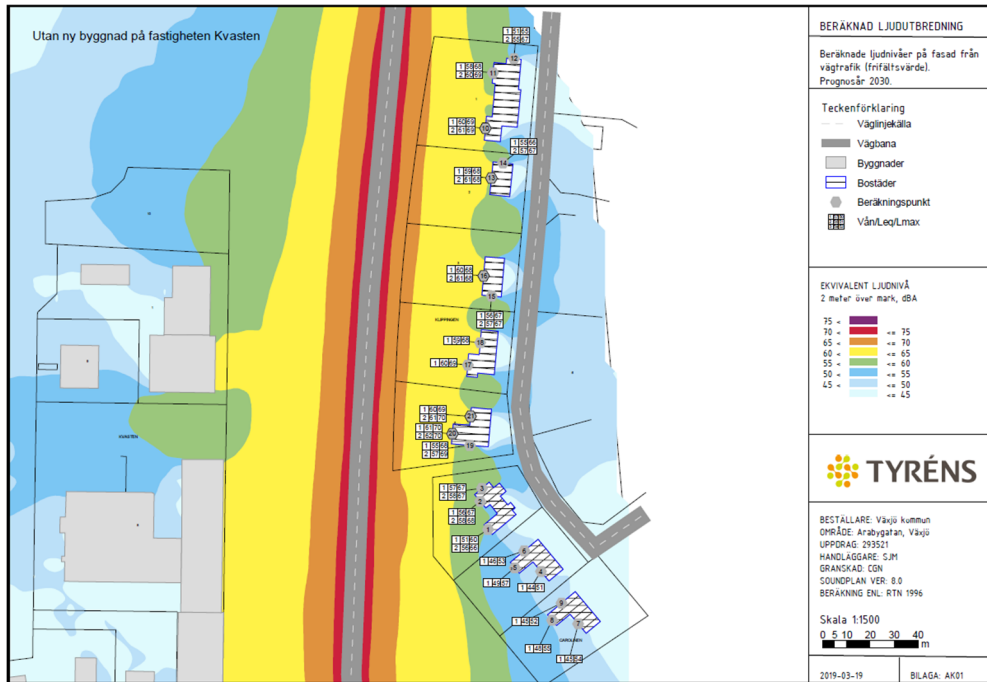
### *Buller*

Detaljplanen medger en markanvändning för verksamheter som har en liten omgivningspåverkan och ej är störande, vilket är nuvarande markanvändning inom området. Detta innebär att gällande riktlinjer för verksamhetsbuller bedöms klaras med marginal då verksamheterna fortsatt inte ska vara störande. Men för att säkerställa att verksamheterna inte blir störande har plankartan kompletterats med en upplysning kring bullerhanteringen i samband med bygglov för att förebygga ev. störning: *Detaljplanen tillåter ej verksamheter som kan innebära stor omgivningspåverkan. Men i möjligaste mån bör verksamheter och bebyggelse ändå anpassas för att ytterligare minimera eventuell risk för påverkan på omgivningen. Därför är det av vikt i samband med bygglov och andra prövningar beakta hur godshantering, fläktaggregat eller andra eventuella ljudkällor placeras och riktas åt de väderssträck där de minst påverkar omgivningen.*

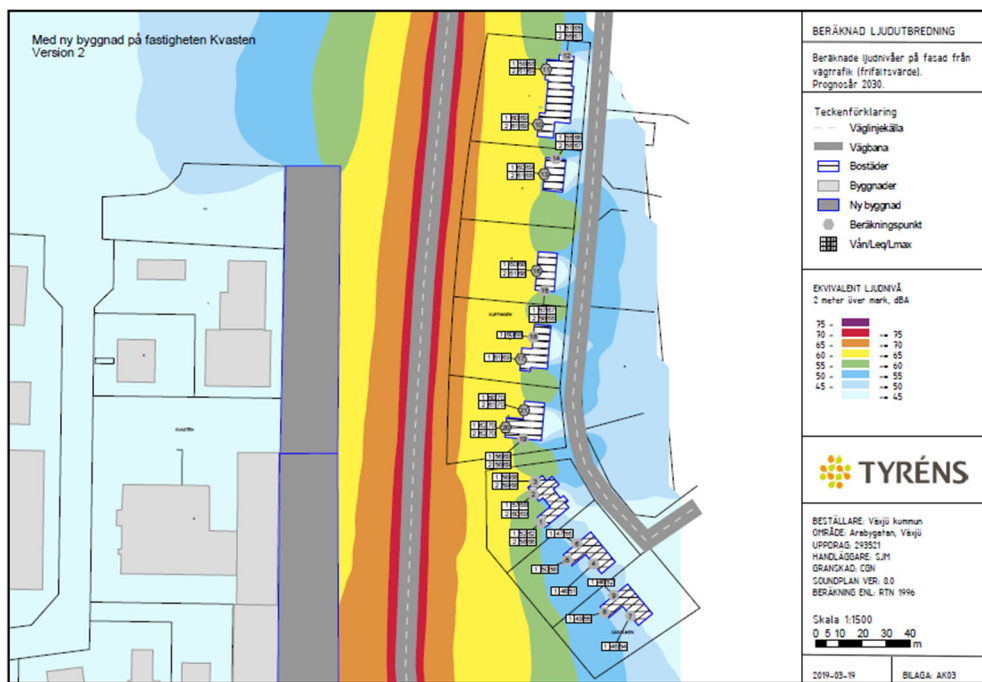
Detaljplanen möjliggör också för en expansion av verksamheten på Kvasten 1 samt 8 på 30 meter ut mot Arabygatan. Denna expansion kommer ej öka trafikmängden inom verksamhetsområdet eller in anslutning markant.

Men för att säkerställa att nya utbyggnaden inte bidra till en ökad ljudmiljö för angränsande bostadsbyggnader genom ljusreflektioner mellan verksamhetsbyggnad och bostadbyggand har en bullerutredning tagits fram. Utredningen visar att ljudnivån för befintliga bostäder kommer att öka med drygt 1dBA vid en utbyggnad av verksamheterna. Ljudnivåökningen beror på att det blir kortare avstånd mellan verksamhetsbyggnad och bostadsbyggnad, vilket ger ljudreflexer. För att förhindra denna ljudökning är ett förslag till åtgärd att den nya verksamhetsbyggnadens fasad får en veckad eller oregelbunden fasad som gör att ljudreflexen sprids åt olika riktningar och därmed reduceras till befintliga bostäder. Plankartan har kompletterats med en bestämmelse om fasadutformning för att minska ljudreflexer.

Dock bedöms gällande riktlinjerna för trafikbuller klaras vid ett genomförande av detaljplanen ej ha en negativ påverkan på ljudnivån för angränsande bostäder.



*Utan ny utbyggnad av verksamheten på Kvasten 8*



*Med ny utbyggnad av verksamheten på Kvasten 1,8 och 10.*



## Översvämning – 100 års regn



Planområdet består till största del av hårdgjord yta. Vid kraftiga regn samlar sig vatten på vissa fastigheter pga. av deras höjdsättning av marken och andel hårdgjord yta. Det röda området på fastigheten Kvasten 8 beror på att de har nedfart till deras verksamhetsbyggnad, det vill säga vid ett 100-års regn så samlas vatten där pga. att det är en lågpunkt. Vid ett genomförande av detaljplanen kommer det säkerställas att inget ytvatten från gatan kommer in på fastigheten. Dagvatten från en del av befintligt tak skall också kopplas till ett nytt magasin för att minska internbelastningen på den egna dagvattenledningen västerut. Denna åtgärd ska medföra att mindre vatten kommer samlas i det röda området vid ett 100-års regn. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte leda till översvämningar vid ett 100-års regn.

### Miljökonsekvensbeskrivning

Förslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 § bedöms därför inte vara nödvändig.

### PLANENS GENOMFÖRANDE

#### Tidsplan

Detaljplanen handläggs med utökat planförfarande då det finns motstridiga intressen samt olika vägledningar kring markens användning i gällande översiktsplan och samrådsförslag till ny översiktsplan för Växjö kommun. Detaljplanen bedöms ej medföra en betydande miljöpåverkan.

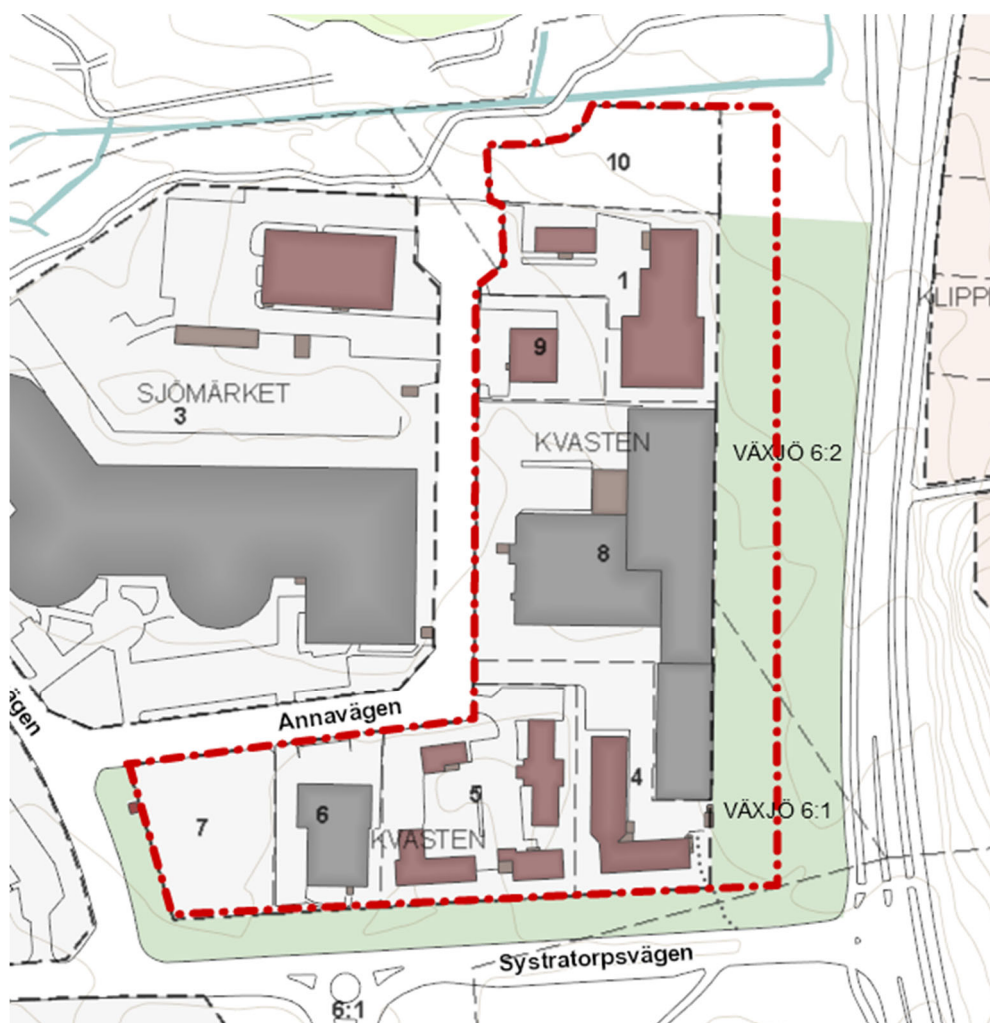
#### Genomförande tid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning  
Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

### Fastighetsbildning

Den mark på Växjö 6:1 och 6:2 som genom detaljplanen övergår till kvartersmark ska genom fastighetsreglering överföras till Kvasten 8 respektive Kvasten 1 samt Kvasten 4. Den del av Kvasten 10 som planläggs som allmän plats ska överföras genom fastighetsreglering till kommunens fastighet, Växjö 6:2, resterande del av Kvasten 10 överförs genom fastighetsreglering till Kvasten 1. Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmåteriförrättning.



### Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser på fastighetsnivå, se tabell.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättslig a	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej

Kvasten 9	Nej	Nej	
Kvasten 8	Möjlighet till Markköp från Växjö 6:2 och Växjö 6:1 Kostnader för lantmäteriförrättning och flytt av ledningar tillkommer också.	Ja, vid markköp och lantmäteriförrättning	Ja, vid nybyggnation krävs flytt av befintlig fiberkabel samt anläggande av dagvatten.
Kvasten 7	Nej,	Nej, men blir berörda av lantmäteriförrättning för ev. ledningsrätt för fiberledning	Nej
Kvasten 6	Nej	Nej, men blir berörda av lantmäteriförrättning för ev. ledningsrätt för fiberledning	Nej
Kvasten 5	Nej	Nej, men blir berörda av lantmäteriförrättning för ev. ledningsrätt för fiberledning	Nej
Kvasten 4	Möjlighet till Markköp från Växjö 6:1 Kostnader för lantmäteriförrättning och flytt av ledningar tillkommer också.	Ja, vid markköp och lantmäteriförrättning	Nej
Kvasten 10 resp. 1	Möjlighet till Markköp alternativt byte av mark från Växjö 6:2 resp. Kvasten 10. Kostnader för lantmäteriförrättning och flytt av ledningar	Ja, vid markköp och lantmäteriförrättning	Eventuellt

	tillkommer också.		
Utanför planomr.			
Sjömärket 3	Nej	Nej	Nej

## Tekniskförsörjning

### *Dagvatten*

Dagvatten från fastigheterna ska fördröjas i ett privat fördröjningsmagasin så att belastningen på befintligt dagvattennät ej ökar. Dagvattenflödet får inte öka då kapaciteten i ledningarna är begränsande. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna försämras då dagvattnet tas om hand i befintligt ledningssystem.

### *Vatten- och avlopp*

Vid en utbyggnad av verksamheterna inom Kvasten 8 och 1 ska befintliga vatten- och avloppsledningar nyttjas. En ny servisbeställning krävs för dagvatten.

### *Räddningstjänstens tillgänglighet*

Planområdet är tillgängligt via Annavägen. En ny räddningsväg ska skapas då kvarteret är tätbebyggt. Reglerat på plankartan med planbestämmelsen *räddningsväg*.

### *Avfall*

Avfallshantering ska ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Utrymmen för sortering av avfall etc. ska följa *"Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar"* (Tekniska förvaltningen 2003-05-06) samt *"Föreskrifter för avfallshantering i Växjö kommun"* (Kommunfullmäktige 2012-12-18). Båda dokumenten finns på Växjö kommuns webbplats [vaxjo.se](http://vaxjo.se).

### *Planekonomi*

Planavtal har tecknats mellan byggnadsnämnden och kommunstyrelsen. Kommunens utgifter beräknas inte överstiga intäkterna.

### *Övriga avtal*

Avtal mellan fastighetsägare till Kvasten 8 och 1 och kommunen ska tecknas berörande iordningställande av kvarvarande område ut mot Arabygatan samt markköp. Avtal med Kvasten 4 berörande markköp ska tecknas den dag fastighetsägaren är redo att köpa till mark öster ut.

## Bygglov

### *Hantering av höjdskillnader och marknivåer*

Vid ett genomförande av detaljplanen ska kommande bebyggelse och mark för verksamheter anpassas mot naturmarkens marknivåer. Utformning av

åtgärder som hanterar eventuella nivåskillnader, såsom slänter eller stödmurar, ska i sin helhet hanteras inom den egna fastigheten.

### *Utformning av byggnader*

För att förhindra en ljudökning på 1 dBA för angränsande bostäder pga. ljudreflexer ska den nya verksamhetsbyggnadens fasad vara utformad på ett sådant sett så att den har en dämpande ljudeffekt. En sådan utformning kan vara en veckad eller oregelbunden fasad som gör att ljudreflexen sprids åt olika riktningar och därmed reduceras till befintliga bostäder

### PLANENS KONSEKVENSER VID ETT GENOMFÖRANDE

Detaljplanen möjliggör för en utbyggnad av en befintlig verksamhet dvs. ny mark samutnyttjas med befintlig markanvändning. Utbyggnaden syftar till att samla de olika lagringsplatserna de har i dag på ett ställe. Detta bidrar till mer samordnade transporter. Påverkan på miljömålet begränsad klimatpåverkan bedöms som liten då antalet transporter kommer att öka marginellt. Likaså miljömålet för frisk luft.

Detaljplanen medger markanvändning för icke störande verksamheter det vill säga verksamheter som har liten omgivningspåverkan. Företaget som ska expandera är en form av logistikverksamhet som mellan lagrar varor. Påverkan på miljömålet säker strålmiljö bedöms som obefintlig.

Dagvatten från befintlig verksamhet samt kommande verksamhet leds idag och i framtiden till kommunen dagvattenledningar där vattnet renas innan det når slutrecipienten Helgasjön. Ett genomförande av detaljplanen kommer inte ge en negativ påverkan på vattenkvaliteten på Helgasjön.

Miljökvalitetsmålen *levande sjöar och vattendrag* samt *grundvatten med god kvalitet* bedöms därmed att kunna uppnås vid ett genomförande av detaljplanen.

Planen innebär att en del av ett grönstråk/spridningskorridor för växter och djur utmed Arabygatan kommer att tas i anspråk för verksamheter. Enligt framtagen fladdermusutredning kommer detta påverka deras rörelsestråk. I anspråkstagandet påverkar även den biologiska mångfalden negativt då det finns få spridningskorridorer inom västra mark och mellan de större naturområdena. Påverkan på miljökvalitetsmål *ett rikt växt- och djurliv* bedöms ändå som begränsad i ett större sammanhang.

Ett genomförande av detaljplanen innebär också att en del av den grönremsa på 30 meter som finns idag mellan verksamhetsområdet och Arabygatan kommer minskas till cirka 10 meter. Konsekvenserna är att det blir få träd kvar och verksamhetsområdet kommer bli mer synligt ifrån Arabygatan och för de boende. Naturområdet som blir kvar mellan verksamheterna och Arabygatan ska planteras och utformas med Tekniska förvaltningen för att underlätta framtida drift och underhåll.

Ett genomförande av detaljplanen innebär också att mer mark hård göras i samband med byggnation. Detta kan påverka klimatet marginellt negativt vid varma temperaturer.

Sammanfattningsvis gör kommunen bedömningen att genomförandet av detaljplanen inte ger upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser.

## STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Ivansson  
Planarkitekt

## Undersökningssamråd-Checklista för detaljplan Kv. Kvasten, Växjö kommun

Vid upprättande av en detaljplan ska en undersökning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), en så kallad "undersökning" (tidigare kallad behovsbedömning). Om så är fallet avgränsas i undersökningen till de frågor som behöver tas upp i efterföljande strategisk miljöbedömning SMB.

Undersökningssamrådets syfte är att främja hållbar utveckling genom att identifiera miljöfrågor som behöver hanteras i den fortsatta detaljplaneprocessen, även i de fall planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningssamrådet sker utifrån bedömningskriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

### Dnr: PLAN.2018.174 tidigare 2018BN174

	Ja	Nej	Kommentarer:
<b>1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4.</b>			
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a § miljöbalken?		Nej	
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i MKB-förordningen (1998:905) 3 § eller bilaga 3?		Nej	

	Positiv	Negativ	Neutral /Berörs ej	Kommentarer:
<b>2. Platsen</b>				
2.1. Markanvändning		Delvis		Detaljplanen möjliggör för en utökning av befintliga verksamheter inom området. Del av ett naturområde mellan verksamheter och väg kommer att tas i anspråk. Området används ej som rekreationsområde.  2.1 resp. 2.2 Viss negativ påverkan då del av ett naturområde tas i anspråk. Dock är området inte stort och påverkan begränsad. Samtidigt förbättras möjligheterna att nyttja befintligt ianspråktaget mark mer effektivt.  2.3 Hanteringen av dagvatten förbättras. 2.5 Träd inom ett vägområde kommer att tas ned. Området har inget specifikt särdrag. 2.6 Inga riksintressen berörs
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser		Delvis		
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer	Positiv			
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv			Berörs ej	
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen			Berörs ej	
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden			Berörs ej	
<b>3. Planen</b>				
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	Positiv			3.1 Redan i anspråkstagen mark nyttjas mer effektivt och utvecklas.
3.2. Andra planers miljöpåverkan			Berörs ej	3.4 Inom fastigheten Kvasten 8 har det tidigare bedrivits grafisk industri och fastigheten ingår i Länsstyrelsens MIFO inventering med en riskklassad som måttlig. Vid åtgärder i marken eller rivning av befintlig byggnad behövs marken undersökas. Detaljplanen har en administrativ bestämmelse med krav på undersökning och åtgärd innan startbesked ges för angivna åtgärder ovan.
3.3. Miljöintegration-hållbar utveckling och miljömål			Ingen förändring	
3.4. Miljöproblem			Ingen förändring	
3.5. EG:s miljölagstiftning				
4. Påverkan				

4.1. Storlek och fysisk omfattning			Berörs ej	4.1 Litet verksamhetsområde som kompletteras med en mindre markremsa. 4.3 Planen bedöms ej ha en negativ effekt på människors hälsa och miljö.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer			Berörs ej	
4.3. Risker för människors hälsa och miljön			Berörs ej	
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den			Berörs ej	

	Ja	Nej	Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:
<b>5. Kommunens sammanvägda bedömning</b>			
5.1. Finns risk för BMP?		Nej	Detaljplanen är en uppdatering av gällande detaljplan och markanvändning. Enda förändringen av markanvändning som blir är att ett 30 m brett grönt vägområde ut med Arabygatan planläggs för verksamheter. Påverkan bedöms som ytterst begränsad
5.2. Behövs SMB?		Nej	
5.3. Bör andra lokaliseringsalternativ utredas?		Ej aktuellt	

**Handläggare:** Kerstin Ivansson

**Datum:** 2019-09-16