

SAMMANTRÄDESPROTOKOLL

Byggnadsnämnden

2014-11-20

§ 217

REGEMENTSPARKEN 1, Regementsstaden, Växjö kommun.

Detaljplan för bostäder

Dnr 2013/BN0509 Dpl 214

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att avbryta detaljplanprocessen som syftar till att skapa förutsättningar för en förtätning och nya byggrätter inom Regementsparken 1.

Underlag till beslut framgår av stadsbyggnadskontorets samrådsredogörelse 2014-10-27.

Beslutet kan överklagas till Länsstyrelsen i Kronobergs län.

Bilaga CBN

Bakgrund

Förslag till detaljplan för Regementsparken 1, Regementsstaden i Växjö har varit föremål för samråd enligt 5 kapitlet 5:11 § plan- och bygglagen under tiden 2014 08 11 – 2014 09 22. Syfte med ny detaljplan för Regementsparken 1 är att skapa förutsättningar för en förtätning och byggnation av mellan 50-100 nya bostäder.

Beslutsunderlag

Stadsbyggnadskontorets samrådsredogörelse 2014-10-27

inkl. alla yttranden i ärendet

Skrivelse från sökande inkom 2014-10-28

Arbetsutskottets förslag till byggnadsnämnden 2014-11-05 § 177

Beslutsexpediering

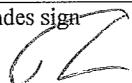

Sökande

Kommunstyrelsen

Tekniska nämnden

Länsstyrelsen

1 (1)

Justerandes sign 	Ordförandes sign 	Expedierat
---	---	------------

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Samrådsredogörelse

Dnr **2013BN0509** Dpl **214**

Detaljplan

Regementsparken 1, Regementsstaden i Växjö

Förslag till detaljplan för Regementsparken 1, Regementsstaden i Växjö har varit föremål för samråd enligt 5 kap 5:11 § PBL under tiden 2014 08 11 – 2014 09 22. Syfte med ny detaljplan för Regementsparken 1 är att skapa förutsättningar för en förtätning och byggnation av mellan 50-100 nya bostäder.

Ett samrådsmöte har hållits den 25 augusti 2014 inom planområdet (Elvagården). Drygt 30 boende/berörda i området var på mötet. Till sakägare har info om mötet skickats med vanlig post tillsammans med planhandlingarna. Alla handlingar fanns tillgängliga även via kommunens hemsida.

Yttranden **utan erinran** har inkommit från:

- Boende i BRF Kasernparken, Industrigatan 11E
- Fastighetsägare till Svetsaren 6

Yttranden **med erinran eller synpunkter** har inkommit från:

- Länsstyrelsen
- Tekniska nämnden
- Miljö och hälsoskyddsnämnden
- Nämnden för Arbete och välfärd
- Kulturnämnden
- Fritidsnämnden
- Skol- och barnomsorgsnämnden
- Kommunstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- VEAB
- EON Elnät Sverige AB
- Telia Sonera/Skanova
- Räddningstjänsten
- Posten
- Regionförbundet Södra Småland
- Fastighetsägare till Väpnaren 10 (Atteviks Bil AB)

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

- Boende i BRF Regementsvillorna, Kasernv. 5A
- Boende i BRF Regementsvillorna, Kasernv. 13A
- Boende i BRF Regementsvillorna, Kasernv. 3A
- Boende i BRF Regementsvillorna, Kasernv. 11B
- Boende i BRF Regementsvillorna, Kasernv. 9A
- Boende i BRF Regementsvillorna, Kasernv. 9B
- Boende i BRF Regementsvillorna, Kasernv. 17A
- Boende i BRF Regementsvillorna, Kasernv. 3B
- Boende i BRF Regementsvillorna, Kasernv. 15B
- Boende i BRF Regementsvillorna, Kasernv. 11A
- BRF Regementsvillorna (genom dess ordf.)
- Boende i BRF Kasernparken, Industrigatan 15 C
- BRF Kasernparken (genom styrelsen)

Länsstyrelsen (LS)

Sammanfattande synpunkter - Länsstyrelsen anser att nya bostäder på den angivna fastigheten kan bidra till hållbar utveckling utifrån områdets närhet till centrum, tillgång till goda kommunikationer samt med relativ närhet till större rekreationsområden, dock söder om järnvägen. Det förutsätts emellertid att det slutliga planförslaget har arbetats fram utifrån en mer genomarbetad konsekvensanalys, helst i form av en MKB. Det nu aktuella planförslaget är förvisso väl underbyggt med diverse nyligen framtagna utredningar såsom bullerutredning, trädinventering, geoteknisk undersökning och VA- utredning. Dessa utredningar är emellertid direkt anpassade till sökandens ansökan i planbeskedet om att två höghus ska uppföras på särskilt angivna platser. Fastighetens läge intill Storgatan, järnvägsområdet, verksamhetsområde i aktiv drift, värdefulla kulturhistoriska och skyddade byggnader inom det före detta militära området I11 samt att det rakt igenom fastigheten finns en större huvudvattenledning, och dessutom flertalet större värdefulla träd inom fastigheten, medför att en del förutsättningar måste beaktas vid en byggnation i området. Länsstyrelsen saknar i planhandlingarna en miljömässig analys av om det är just två 16- våningshus, med placering och höjd enligt den illustration som sökanden redovisat i sin förfrågan om planbesked, som ska ligga till grund för detaljplanen. Av förslagets plankarta medges bebyggelse inom ett mycket vidare område än ovan beskrivna planförslag. Eftersom det enligt lag är en kommunal angelägenhet att planlägga användningen av mark, anser LS att det hade varit mer tillämpligt att kommunen, utifrån vad som kommit fram i bilagda utredningar, redovisat ett förslag med lämplig placering, höjd, utformning och utnyttjandegrad av marken. En fråga som är ytterst viktig i sammanhanget är hur en ny byggnation bäst kan anpassas till såväl omgivande kulturvärden som

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

till områdets karaktär. LS saknar en sådan redovisning i planens beskrivning. En sådan redovisning bör även innehålla tydliga illustrationer alternativt fotomontage som visar relationen till omgivande bebyggelse och främst då till underofficersvillorna eftersom dessa är q-märkta i gällande detaljplan.

Detaljplanens koppling till översiktsplan samt tidigare planläggning

Länsstyrelsen konstaterar att området ingår i FÖP för Växjö stad, antagen 2012 som Omvandlingsområden längs med järnvägen, Centrum, Bäckaslöv” med användning “*Den blandade stadsbygden - stadsbebyggelse som i huvudsak används för bostäder, handel, kontor eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder i närheten.*” Det aktuella markområdet ingår i gällande detaljplan från 1999 med syftet att bl.a. säkerställa ett bevarande av de röda underofficersvillorna utmed Kasernvägen. Regementsparken regleras här som kvartersmark, men med byggnadsförbud (prickad mark). LS kan inte se hur den föreslagna höjden på den nya bebyggelsen är förenlig med ovan angivna syfte för underofficersvillorna. Det bör redovisas tydligare vilka hänsyn som måste tas till kulturmiljön.

Redovisning av detaljplanens konsekvenser - Enligt 4 kap. 33 § 3 st. PBL ska konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning. LS konstaterar att detta finns redovisat i planbeskrivningen. Dock saknas konsekvenser för intilliggande berörda fastigheter.

Allmänna intressen enligt 2 kap PBL

Bebyggelse - Detaljplanen medger bygg rätt för bostäder och kontor (BK) med en högsta höjd upp till 16 våningar. Tillåten bygg rätt inom området är 40 % av tomtytan. Förutom det prickmarkerade ledningsområdet (där bebyggelse ej får uppföras) medges att användning BK kan uppföras inom hela kvartersmarken. LS konstaterar att det, förutom högsta antal våningar och största byggnadsarea inte finns några restriktioner alls avseende de nya byggnadernas placering utseende och utformning.

Trafik och kommunikation - Planområdet ligger direkt söder om Storgatan och ca 120 m norr om järnvägsområdet. LS har inga direkta synpunkter när det gäller trafiken. Planområdet har ett bra läge utifrån god tillgänglighet för cyklisterna och gående samt nära till kollektivtrafik. För övrigt se synpunkter under rubrik Buller. Trafikverket har inte lämnat några synpunkter.

Naturvärden och grönstruktur - I Grönstrukturprogrammet är området utpekad som en del av stadens övergripande grönstruktur. Områdets naturvärde har här bedömts till en 6:a på en skala mellan 1-10. Flera värdefulla träd behöver, enligt bilagda utredningar, tas ned på grund av markens höjdsättning av planområdets östra sida. LS konstaterar att planområdets direkta närområde är starkt exploaterat och att det inte finns några eller väldigt få gröna allmänna ytor överhuvudtaget. Med fler bostäder i området, särskilt flerfamiljshus, kan

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

behovet av närbelägna gröna ytor öka. Det är dock bara 300 m till grönområde söder om järnväg och 500 m till naturreservat vilket ger vissa möjligheter till rekreation. Då nu det aktuella parkområdet planläggs för Bostäder och Kontor inom kvartersmark innebär det att parkområdet intill de nya husen blir privat och att allmänheten således inte har tillträde. Ur ett biologiskt perspektiv har kommunen i sitt grönstrukturprogram bedömt att området kan betraktas som skyddsvärt. Det framgår dock inte vad naturvärdet består i. Troligtvis rör det sig om trädskiktet med inslag av någorlunda gamla träd eller parkens trädskikt som helhet. Trädinventeringen redovisar vilka träd som förekommer inom området med egenskaper som ålder. LS uppmärksammar att det inom området finns sex träd med en ålder på minst 100, även om det för många trädarter krävs högre ålder för att de ska bli biologiskt intressanta. Dessa träd bör vara de man ska vara mest aktsam om. Planförslaget anger dock att några av dessa äldre träd sannolikt kommer att avverkas. Då planförslaget inte anger några direkta begränsningar för var byggnaderna kan uppföras går det inte att avgöra vilka träd som kan bevaras och vilka som kommer att avverkas.

LS anser att det på plankartan ska finnas en planbestämmelse som anger skydd för de mest värdefulla träden och bestämmelse om att marklov ska finnas för att avverka träd.

Kulturmiljövärden - Föreslagen detaljplan gränsar i väster till regementsområdet och i öster mot industrimark. Inom regementsområdet finns flertalet byggnader med högt kulturhistoriskt värde och som skyddats genom tidigare planläggning. Dessa byggnader har där försetts med q-bestämmelser i syfte att bl.a. bibehålla karaktären på bebyggelsen. Närmast nu aktuellt planområde finns de välbevarade underofficersvillorna (samtliga med planbestämmelsen q) längs med Kasernvägen och väster där om kasernerna med tillhörande bebyggelse inom regementsområdet. Även om befintlig skyddad bebyggelse skiljer sig åt i utformning och volym är det historiska sambandet mellan kasernerna och underofficersvillorna viktigt för områdets historia. LS vill härmed poängtera att området vid regementsparken kanske är det mest känsliga inom hela kasernområdet gällande tålighet för storskaliga exploateringar. Tidigare planläggning av aktuellt område pekade ut underofficersvillorna som särskilt skyddsvärda. I gällande plan från 1999 ställdes relativt långtgående krav på anpassning till underofficersvillornas skala och utformning och den nya bebyggelsen reglerades bl. a. avseende byggnadshöjd, utformning av tak och val av ytskikt för fasad. Länsstyrelsen ser inte att förhållandena för den kulturhistoriska bebyggelsen har ändrats i sak till någon del och anser att de krav som ställdes 1999 gällande byggnadsvolym och utseende var rimliga med tanke på närheten till officersvillorna. Länsstyrelsen ställer sig tveksam till föreslagen exploatering inom planområdet och anser att Växjö kommun närmare ska utreda

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

och bedöma konsekvenserna för hur planförslaget påverkar statsbilden och den kulturhistoriska q-märkta bebyggelsen inom regementsområdet som helhet.

Teknisk försörjning/Befintliga ledningar

I planbeskrivningen poängteras vikten av att höjdsättningen av marken blir tillräcklig för de för att lösa bl.a. de tekniska frågorna. Kommunen avser flytta/eller slopa helt/ vissa av de befintliga ledningarna innan exploatering av området kan inledas. Samråd med kommunens tekniska förvaltning kommer att ske tidigt för att hitta bra lösningar. Huvudvattenledning kommer att ligga kvar med en skyddszon till totalt 20 meter. Servitut för ledningsrätt måste också utökas för att säkra ledningen i dess hela bredd.

Dagvattenhantering - Till planhandlingarna finns en dagvattenutredning upprättad 2014-01-23 bifogad. 1 utredningen redovisas krav på fördröjning och magasinering av dagvatten, förutsättningar för hantering av spillvatten och förutsättningar för försörjning av vatten. Kriterier som styr exploateringen av fastigheten i anslutning till matarledning för vatten till Växjö, ur framförallt ett säkerhetsperspektiv ges även. I planbeskrivningen redovisas och hänvisas till utdrag ur dagvattenutredningen. På plankartan finns en upplysning om att dagvattenhantering och markplanering redovisas i planbeskrivningen. LS konstaterar att det utifrån den bifogade dagvattenutredningen på ett tydligt sätt redovisas vilka krav som ställs och vad som kommer att utföras. Länsstyrelsen vill här dock även poängtera vikten av att förändringar inom planområdet också kan komma att påverka områden runtomkring. Den aktuella höjningen av mark kan t.ex. utgöra en risk för att avrinning av vatten sker till omkringliggande vägar och bostadshus vid kraftigt regn.

Buller - Planområdet utsätts för buller från trafiken på Storgatan och järnvägen. Direkt öster om planområdet finns även Atteviks lastbilsreparationsverkstad som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller på Regementsparken 1 under nattperioden. Till planhandlingarna finns en bullerutredning, daterad 2014-06-02, framtagen. För att klara det ekvivalenta riktvärdet 55 dBA på det norra husets fasader mot Storgatan krävs det i utredningen att huset förses med avskärmande balkonger eller skärmar. Det södra punkthuset klarar Boverkets riktvärden utan avskärmningar eller balkonger på fasader. För Atteviks redovisas två alternativ, ingen verksamhet nattetid eller att hela verksamheten flyttar. På plankartan finns under rubrik Byggnadsteknik särskilda krav avseende enkelsidiga lägenheter, fasader och uteplatser. LS förutsätter att byggnaderna placeras som redovisat samt att de bullerförebyggande åtgärderna vidtas. I det fall placeringen av höghusen förändras behöver en ny bullerutredning göras för att kontrollera vilka bullernivåer som boende kan komma att utsättas för. Enligt plankartan är det dock juridiskt möjligt att bostäder och kontor kan uppföras utanför de i

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

planbeskrivningen angivna platserna för de två 16- våningshusen. När det gäller Atteviks är det inte möjligt att reglera arbetstid eller ev. flytt av verksamheten. Länsstyrelsen erinrar om att då Boverkets allmänna råd om att frångå riktvärdet ska tillämpas måste detta tydligt motiveras i planbeskrivningen.

Krav/anspråk enligt annan lagstiftning -

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 Miljöbalken

Kommunen har i en behovsbedömning, enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen, kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen ger viss men ej betydande miljöpåverkan. Någon MKB har därmed inte tagits fram. LS anser att ett genomförande av detaljplanen kan medföra betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därmed ska tas fram i samband med fortsatt detaljplanering. Detta gäller inte minst konsekvenser för den föreslagna byggnations påverkan på intilliggande kulturmiljö, stadsbild och god bebyggd miljö.

Fornminnen enligt 2 kap Lag om kulturminnen m.m. Inom området finns det en minnessten som enligt planbeskrivningen kommer att flyttas. För övrigt finns det inga kända fornlämningar inom planområdet enligt fornminnesregistret (FMIS). Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap 11 §) erfordras inte men om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar o d skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL -Riksintressen enligt 3 o 4 kap MB
Påverkas inte av planförslaget.

Mellankommunala intressen - Påverkas inte av planförslaget.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken- Av planhandlingarna anges endast att MKN för luft inte överskrids. När det gäller vatten hänvisar kommunen till den dagvattenutredning som ligger till grund för dagvattenhanteringen inom området. LS konstaterar att det av dagvattenhanteringen framgår hur stora mängder nederbörd ska tas om hand. Däremot bör det tydliggöras hur vattenkvaliteten i Bergundasjön och därmed MKN för vatten påverkas när det blir mer dagvatten och bilar i området.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion - Utifrån hälsa och säkerhet är det ytterst angeläget att byggnation inom området regleras så att huvudledningen för dricksvatten inte skadas.

Tekniska nämnden

Tekniska nämndens arbetsutskott har följande synpunkter på aktuell detaljplan:
1. I Växjö kommuns översiktsplan finns riktlinjer där bland annat Västra Mark utpekats som en möjlig blandstad med bostadsbebyggelse. Där kan kommande bebyggelse bestå av bostäder i de övre våningarna och butiks och

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

verksamhetslokaler i bottenvåningarna. För att möjliggöra en kommande stadsomvandling av Västra Mark föreslår förvaltningen att en övergripande studie av hela området görs vad gäller infrastruktur av såväl trafik som grönstruktur, buller och klimatpåverkan innan ytterligare beslut om exploatering tas.

2. Förslaget innebär att en stor grönyta med nära ett hundratal värdefulla träd tas i anspråk för byggnation. Detta strider mot flera av de mål och riktlinjer som finns beskrivna i av kommunen beslutade planer och program som miljöprogram, grönstrukturprogram och översiktsplan. I gällande översiktsplan för Växjö stad står exempelvis "Förtätning får inte ske på bekostnad av viktiga grönområden". I kringliggande område pågår flera förtättningsprojekt inom 111-området och Arenastaden där ytterligare grönytor bebyggs. Detta tillsammans med den kommande utbyggnaden av Bäckaslövsområdet gör att tekniska förvaltningen ser ett behov av att nya grönytor tillskapas och befintliga säkras i området. Detta för att möjliggöra god bebyggd miljö för alla men också för att bidra till bättre lokalklimat och miljö.

3. I grönstrukturprogrammet pekas området ut som värdefullt vad gäller såväl kulturmiljö, klimat som för biologisk mångfald.

4. En trädinventering är gjord som visar att stora delar av Regementsparken har ett trädbestånd som är mycket värdefullt. De i planen illustrerade utfyllnaderna, p-platserna och placeringarna av husen visar tydligt hur stor påverkan den föreslagna exploateringen får på trädbeståndet. En större anpassning till trädinventeringen bör göras vid placering av huskroppar och parkeringsytor gällande utbredning och nivåjusteringar. Extra viktigt är att naturmarken mot Storgatan i den nordvästra delen av området bevaras och inte ersätts av en parkeringsyta.

5. På Storgatan uppgår trafikmängden till 22 000 fordon/dygn, en av Växjös viktigaste huvudleder. Planförslaget innebär att området nås av biltrafikanter från öster via en vänstersväng, en lösning som är oacceptabelt både vad gäller trafiksäkerhet och trafikflöden. Denna del av Storgatan är dessutom utformad med hel, genomgående mittrefug. En trafiksäkrare lösning förslås så att området nås med in-/utfart från Kasernvägen genom den trafikljusreglerade korsningen Storgatan/Smedjegatan.

6. Planens krav på ett bilinnehav på max 0,5 bilar/lägenhet kommer att innebära att trycket på parkeringsplatser utanför gällande planområde ökar. Det geografiska läget kan likställas med Limnologen där det faktiska bilinnehavet är 0,9 bil per lägenhet vilket innebär att det krävs fler parkeringsplatser än planens krav på max 0,5 för att kunna hantera parkeringsbehovet. För att inte ytterligare parkmark tas i anspråk för markparkering bör det relativt höga exploateringstalet ses över. Alternativt att parkering löses med parkeringsgarage eller parkeringsköp.

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

7. Förvaltningen ställer sig tveksam till om krav kan ställas på att Atteviks som ligger utanför aktuellt planområdet förväntas ändra sin verksamhet eller sina arbetstider för att klara gällande bullerkrav.
8. Den s.k. "Bonnaledningen", stadens huvudvattenledning passerar under området i nord-sydlig riktning. Det krävs stora krav på försiktighet vid anläggningsarbete med tunga fordon på fastigheten för att skydda denna vattenledning. Då marken är parkyta idag krävs det att särskilda vägar byggs för att skydda ledningen mot tryck.
9. Grundläggningen av huskropparna bör ske under den befintliga huvudvattenledningens vattengång.
10. Kostnaden för de ledningar som måste flyttas och även kostnaden för framtida ledningsrätt för dessa ledningar bekostas av exploatören.
11. Tekniska förvaltningen kommer inom kort kommer anlägga ett cykelfält på Industrigatan i direkt anslutning till planområdet. Behov av samordning kommer att krävas.

Miljö- och hälsoskydds nämnden

Miljö- och hälsoskydds nämndens beslut

Miljö- och hälsoskydds nämnden bedömer att den pågående markanvändningen av Regementsparken är det som bäst främjar en god bebyggd miljö och hållbar stadsutveckling, vilket innebär att marken även framöver inte ska användas för boende eller kontor utan att ekosystemtjänster, natur- och rekreationsvärden ska skyddas. Det finns risk att förslaget kan ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark eller naturresurser. En miljökonsekvensbeskrivning bör därför upprättas om detaljplanen går vidare till antagande. Nämnden önskar då att få granskningshandlingarna samt miljökonsekvensbeskrivning för yttrande. I handlingarna har det visats att skydd för dricksvattenledningen kan lösas, men nedanstående punkter avseende risk för människors hälsa, god bebyggd miljö och hållbar stadsutveckling kvarstår. *Buller* - Hela området är utsatt för bullerstörningar och det har inte visats att det kan lösas för boende så att de får en tillfredställande ljudmiljö eller utan konsekvenser för närliggande verksamhet. Enligt bullerutredningen kan bostadsbebyggelse endast lösas genom att verksamheten flyttar eller att verksamhet inte bedrivs efter kl. 23.00 på kvällen eller före kl. 07.00 på morgonen. Riktvärdet för industribuller inom området för bostadsbebyggelse överskrider under natten både avseende ekvivalent ljudnivå (medel) och maximal ljudnivå. Den maximala ljudnivån beräknas uppgå till 71 dBA ca 15 m in i området från fastighetsgränsen. Det överstiger riktvärdet med 16 dBA, vilket innebär att ljudet uppfattas för våra öron som mer än dubbelt så hög. Riktvärdet

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

för vägtrafikbuller överskrider på de norra och västra husfasaderna. Riktvärdet för tågtrafikbuller avseende maximal ljudnivå överskrider vid uteplatser i stora delar av området. I detaljplanen finns krav angivet på att enkelsidiga lägenheter inte får förekomma, och att minst hälften av alla bostadsrum ska vara vända mot tyst (< 45 dBA) eller ljuddämpad sida (<50 dBA). Varje bostad ska ha tillgång till uteplats med god ljudmiljö, d.v.s. den ekvivalenta ljudnivån ska inte överstiga 50 dBA och den maximala får högst vara 70 dBA. Enligt planbeskrivningen planeras området för två punkthus med balkonger som bullerskydd, vilket medför att utförandekraven inte kan erhållas. Tyst eller ljuddämpad sida kan inte uppnås inom området vid de flesta våningsplanen samt att det är stor risk att det inte heller går att anordna uteplatser med lägre maximal ljudnivå än 70 dBA. På grund av de maximala ljudnivåerna från järnvägen blir det också svårt att ur bostadskvalitetssynpunkt ha fönster i några bostadsrum på glänt utan att riskera maximala ljudnivåer inomhus nattetid över 45 dBA.

Dagvatten - Det är inte visat att kommunen kan klara dagvattenhanteringen från och till planområdet för att undvika risk för översvämning. Regementsparken ligger i ett område, där det utifrån ett helhetsperspektiv finns medtaget att det är översvämningsrisk. Principerna för egen frivillig dagvattenhantering från byggbar mark redovisas dock i planbeskrivningen. Planen medger att 40 % av markytan får bebyggas, därutöver tillkommer eventuellt hårdgjorda ytor för t.ex. parkering.

Hållbar stadsutveckling, (Översiktsplan, grönstrukturplan, klimatanpassningsplan, miljökonsekvensbeskrivning)

- En ändring av markanvändningen är inte i enlighet med översiktsplan, del Växjö stad. Enligt översiktsplanen ska Växjö vara sjöarnas och parkernas stad där naturen finns runt knuten. Grönområdet finns medtaget i grönstrukturprogrammet. Det är särskilt utpekade som grönt stråk avseende värdefulla områden för rekreation. Det är inventerat ur ett naturvärdesperspektiv och har bedömts vara en skyddsvärd miljö ur ett biologiskt perspektiv.
- Grönområdet ligger i anslutning till bostäder som omgärdas av trafik-buller från tåg och tung trafik samt områden för industri och handel med mycket hårdgjord yta. Det gör grönområdet ännu viktigare ur hälsosynpunkt eftersom det har ett rekreativt värde och kan ge skugga varma dagar. Genom sin placering i anslutning till Västra industriområdet och med sitt innehåll av stora träd motverkar det även effekten av den temperaturhöjning som uppstår i stora områden med högt innehåll av hårdgjord mark vid värmeböljor.
- Kommunfullmäktige antog 1997 programmet för stadsdelen Regementsstaden med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning. Regementsparken var det område som undantogs från byggnation, eftersom det bedömdes vara det området som var viktigast att skydda som en del av ett värdefullt stråk i en

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

övergripande grönstruktur. Det anges även att ett granitblock är rest i parken som vittnar om regementets insatser. I enlighet med programmet är det reglerat i den gällande detaljplanen att grönområdet inte får bebyggas. Regementsparkens värde som grönområde har därefter ytterligare stärks genom ny kunskap om vad som medverkar till god hälsa, spridningskorridorer för djur, fåglar och insekter, dagvattenfrågor och effekter av klimatförändringar.

Miljöprogrammet, antaget 14-06-17- Enligt mål för vår natur ska andelen invånare som har högst 300 meter till ett tillgängligt park- eller naturområde större än en hektar öka till 95 % senast år 2020. Boende i mer än 60 lägenheter som idag är inom 300 m gångavstånd från Regementsparken, som är större än 1 hektar, kommer att få avsevärt längre till ett grönområde vilket direkt motverkar miljömålet. För många fler boende i flerbostadshus och villor är parken dessutom det närmaste större grönområde från bostaden. Även för boende inom Regementsparken, enligt förslaget, skulle inte målet uppnås då det verkliga gångavståndet till Bäckaslöv överstiger 300 m.

Skäl för beslutet - Miljöbalken 1 kap. 1 §. En hållbar utveckling som innebär att nuvarande och kommande generationer tillförsäkras en hälsosam och god miljö ska främjas. En sådan utveckling bygger på insikten att naturen har ett skyddsvärde och att människans rätt att förändra och bruka naturen är förenad med ett ansvar för att förvalta naturen väl. Miljöbalken skall tillämpas så att

1. människors hälsa och miljön skyddas mot skador och olägenheter oavsett om dessa orsakas av föroreningar eller annan påverkan,
2. värdefulla natur- och kulturmiljöer skyddas och vårdas,
3. den biologiska mångfalden bevaras
4. mark, vatten och fysisk miljö i övrigt används så att en från ekologisk, social, kulturell och samhällsekonomisk synpunkt långsiktigt god hushållning tryggas.

Arbete och välfärd

Yttrande

Men dagens genomströmning av elever och med över 100 personer som dagligen besöker verksamheten är saker som utemiljö och tillgängligheten för besökare och personal två viktiga faktorer för att kunna driva en bra och effektiv verksamhet. 11 Gården märker redan idag en hög påverkan från trafik, främst på Storgatan och genom byggnation av nya boenden i området i direkt anslutning till verksamhetens lokaler kommer trafiken på området öka och verksamheten ytterligare påverkas av att trafiken. Vid byggnation av flerbostadshus tillkommer även en högre beläggning och användande av parkeringsplatser. Enligt samrådshandlingarna framkommer att parkeringar planeras för att täcka upp för 0,5 platser per bostad. Detta enligt Växjö kommuns parkeringsnorm. Verksamheten på 11 Gården upplever redan idag att de parkeringsplatser som

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

finns i anslutning till byggnaden inte räcker till. För att endast täcka dagens parkeringsbehov skulle nuvarande 15 platser behöva utökas till 35 platser. Ytterligare trafik i området kommer förvärra en redan problematisk situation och negativt påverka verksamheten på 11 Gården. Nämndens verksamhet i området har ett behov av grönområde för eleverna som går på 11 Gården. Då området förändras med flerbostadshus, asfalterade ytor (så som parkeringar och vägar) och nya anlagda buskage kommer utemiljön att påverkas och den del av verksamheten som idag bedrivs utomhus i anslutning till 11 Gårdens lokaler kommer försvinna. För att den kommunala verksamheten på 11 Gården ska vara kvar krävs en viss utemiljö och ett visst antal parkeringsplatser, något som nämnden anser att förändringen i detaljplanen inte tagit tillräcklig hänsyn till. Långsiktighet. Arbetet som bedrivs idag på 11 Gården är i en expansiv fas och det finns planer på att utöka verksamheten. Nämnden för arbete och välfärd ser möjlighet att expandera verksamheten och ser framtida behov och ett önskvärt läge med ytterligare lokalyta på 500 kvadratmeter.

Nämndens nuvarande hyreskontrakt för 11 Gården går ut 2020 och för den verksamhet man idag bedriver fungerar lokalerna överlag väldigt bra. Nackdelar idag är dock bristen på parkeringsplatser och att den lokalyta som man idag förfogar över börjar bli för liten. Nämnden önskar därför förtydliga att en byggnation av området enligt föreslagen detaljplan kommer påverka dagens verksamhet på 11 Gården negativt. Trafiken kommer öka, antal parkeringsplatser minska, grönytan som verksamheten idag använder i sin undervisning försvinner samt att möjligheten att expandera och utöka verksamheten på nuvarande plats inte kommer vara möjlig.

Ytterligare frågeställning gällande planerad byggnation är tillgängligheten till nämndens verksamhet under byggnationen av det nya området. Tillgängligheten för fordon är redan idag begränsad på grund av att infart endast kan ske för trafik på Storgatan som går i östlig riktning. Framkomligheten för fordon till 11 Gården kommer kraftigt begränsas under byggnationstiden. Om byggprojektet inleds kommer det även bli stora komplikationer i upprätthållandet av en god undervisningsmiljö och elevers inläring. Verksamheten behöver därför förbereda sig på en eventuell tillfällig flytt av vissa delar under byggtiden.

Kulturnämnden

Kulturnämnden lämnar följande synpunkter på detaljplanen:

En förändring av det tidigare parkområdet till bostadsområde kommer att ha stor påverkan på den kulturhistoriska miljön samt stads- och landskapsbilden.

Kulturnämnden ser Regementsparken som ett värdefullt parkområde. Enligt Växjö kommuns gröstrukturprogram ska stadens kulturhistoriska värden och identitet tillvaratas och utvecklas. Befintliga natur- och kulturvärden ska ses som en resurs och värdefull tillgång. Stadens grönska utgör ett viktigt

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

stadsbyggnadselement som reflekterar stadens utbyggnad och stadsbyggnadsideal genom tiderna i form av gröna årsringar. Av trädinventeringen framgår att det inom parkområdet finns ett äldre trädbestånd som omfattar träd vilka utpekade som särskilt värdefulla. Av översända handlingar framgår att det inom planområdet finns en minnessten (R-markerad). Minnesstenen restes 1923 av militären till minne över stupade soldater under 1600- och 1700-talet. För att möjliggöra nybyggnation önskar man att stenen ska flyttas från sitt nuvarande läge. Då minnesstenen är registrerad ska samråd med Länsstyrelsen ske då de är den tillsynsmyndighet som prövar ansökningar och ger tillstånd till förändringar. Kulturnämnden ser det som värdefullt att stenen bevaras inom området så att både dagens och morgondagens generationer ska kunna förstå och uppleva det historiska kulturarvet. Enligt samrådshandlingarna finns inga kända arkeologiska förklaringar registrerad inom planområdet. Om dylika påträffas vid en exploatering av marken ska arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Fritidsnämnden

Då området idag inte har några större rekreativa värden ställer fritidsnämnden sig positiv till att utveckling av ny bebyggelse sker och att områdets planerade utemiljöer tillgängliggörs för allmänheten. Fritidsnämnden anser dock att lektytor och ytor för spontanidrott borde pekas ut redan i detaljplanskedet och inte enbart beaktas under bygglovet. Det är viktigt att få in dessa ytor för såväl barn och ungdomar som äldre i området då dessa aktivitetsytor kan ha en viktig funktion för att främja rörelse ur ett folkhälsoperspektiv. De gröna miljöerna gör staden mer hållbar och bärkraftig mot klimatets påverkan. Då Växjö planeras växa och förtätas anser fritidsnämnden att ett tydligare resonemang bör finnas med i detaljplanen vad gäller vilka konsekvenser det får när gröna ytor tas i anspråk och hur detta konkret kan kompenseras.

Skol- och barnomsorgsnämnden

Skriver i sitt yttrande följande:

För att kunna ge boende i närområdet service gällande förskola och skola i framtiden bör plats reserveras för ändamålet, detta bör noga beaktas i vidare framtida utbyggnad av Regementsområdet/ Bäckaslövsområdet. Att skapa ytterligare förskola i något av de planerade höga husen är ur lämplighet tveksamt då utemiljön blir ganska begränsad. Även utemiljön för de befintliga förskolorna i området kommer att begränsas ytterligare när Regementsparken blir bebyggd. Det är dock oklart i vilken omfattning förskolorna Yngves,

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Kristina och Kronan montessori har använt parken som utemiljö. Dessa förskolor drivs inte i kommunal regi men med pågående förtätning och utbyggnad i området så minskar möjligheten att enkelt nå natur eller parkmiljö för dessa verksamheter. Grönstrukturprogramet för Växjöstad beskriver en målsättning om tillgång till naturmark för skola/förskolor då kan det konstateras att sträckan till ett naturområde blir ganska lång för de verksamheter som finns i området. Uppmärksamhet bör även riktas mot trafikmiljön, där det vid förskolor och skolor ofta uppstår tidvis intensivt trafik för angöring och lämning/hämtning morgon och eftermiddag.

Kommunstyrelsen (KS)

Kommunstyrelsen lämnar följande yttrande över samrådshandlingen:

Översiktsplanen - I översiktsplanen för staden är föreslagen markanvändning för det aktuella planområdet stadsbebyggelse som i huvudsak används för bostäder, handel, kontor eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder i närheten. Området längs med järnvägen utgör ett omvandlingsområde där förtätning föreslås. Översiktsplanen beskriver vikten av bostäder i området kring 111 och Samarkand samt även längs de större stråken i staden, varför planförslaget överensstämmer med översiktsplanens markanvändning. Däremot är det viktigt att beskriva hur planförslaget bidrar till att förverkliga översiktsplanens målbild utifrån en helhetsbild. Den föreslagna bebyggelsen överensstämmer inte med vad översiktsplanen säger om anpassning till form och skala inom I11-området. Den föreslagna bebyggelsen överensstämmer inte heller med vad översiktsplanen säger om tillgång till grönområden.

Barnperspektiv - Planen bör behandla barnperspektivet ytterligare vad det gäller tillgång till utevistelse, närhet till grönområden och säkra gång- och cykelvägar till bland annat skola och förskola.

Grönstruktur - I Grönstrukturprogrammet för Växjö stad 2013 framgår att parken är utpekad som en del av stadens övergripande grönstruktur med naturvärde på 6 i skala på 1-10 (där 10 är högst). Grönstrukturprogrammet säger också att parken ligger inom en viktig spridningskorridor för blomrika marker, pionjärmiljöer och framförallt ädellövträd vilket bör uppmärksammas i detaljplanen och tas hänsyn till i den fortsatta planeringen. En värdering av trädbeståndet är genomfört. De förslag som följer av värderingen och planbeskrivningen måste åtföljas av planbestämmelser på plankartan för att juridiskt säkras, till exempel genom marklov för trädfällning. I beslutet från kommunstyrelsens arbetsutskott KS/20 12:1021 tillstyrks ett planuppdrag under förutsättning att en motsvarande grönyta den som tas i anspråk tillskapas i närområdet. Denna fråga har inte behandlats i detaljplanen.

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Industribuller - Enligt planhandlingarna framgår att Naturvårdsverkets riktvärden för industribuller dag- och kvällstid innehålls med hjälp av vissa byggtekniska åtgärder. Däremot klaras inte riktvärdena nattetid. I samrådshandlingarna framgår att det finns två sätt att avhjälpa bullerproblematiken, dels genom att ingen verksamhet sker nattetid, dels genom att verksamheten avflyttar. Även om de redan befintliga bostadsrätterna inom fastigheten Regementsparken 4 ligger nära Atteviks så är det av största betydelse att frågan får ett avgörande redan i detaljplanen och inte i ett senare skede i form av ett tillsynsärende enligt miljöbalken. I planbeskrivningen redovisas ett bullerskydd, vilket bör följas upp med en planbestämmelse på plankartan för att få en juridisk stuns.

Stadsmiljön - Detaljplanen bör behandla hur två höga hus påverkar på stadsmiljön i sin helhet och närområdet med det kulturhistoriskt värdefulla regementsområdet (inklusive officersvillorna). I granskningshandlingen bör detaljplanen redovisa perspektiv eller fotomontage av den föreslagna bebyggelsen i förhållande till staden och närområdet.

In- och utfart - Hur planområdet ska angöras behöver studeras vidare. Enligt förslaget blir det infart från Storgatan och utfart mot Kasernvägen, vilket gör att infart till området blir omständig vid ankomst öster ifrån. Ett alternativ kan vara att möjliggöra infart via Industrigatan och utfart mot Kasernvägen. Då minskar trafikmängden på Storgatan och risk för köbildning.

Miljöprogrammet - Ett reviderat miljöprogram med nya mål antogs i kommunfullmäktige 2014-06-17. planens miljöpåverkan måste göras relativt de nya målen.

Lantmäteriet (KLM)

Skriver följande i sitt yttrande:

I plankartan ska detaljer från grundkartan i form av befintliga rättigheter för spillvattenledning (servitut) och lekplats (g-anläggning) redovisas.

VEAB

Skriver följande i sitt yttrande: Under 2013 genomfördes ett samråd och en ansökan om koncession för en 72,5 kV ledning mellan stationer Västra Mark och Vattentorget. Koncession beviljades av Energimarknadsinspektionen våren 2014 och projektet att förlägga kabeln påbörjades sommaren 2014. På den berörda fastighetens norra del kommer kabeln att passera. Det finns ett servitut skrivet mellan fastighetsägaren och ledningsägaren. Servitutet är ännu inte inskrivet i fastighetsregistret (bifogas karta över ledningssträckning). Ett u-område med ledningen i centrum med en bredd på 1,5 m på varje sida ledningen bör därför inrättas. I samma stråk som elkablarna kommer även fjärrkyla och

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

elkablar med lägre spänning förläggas. Befintlig mellanspänningskabel som passerar över fastigheten kommer i samband med projektet att slopas. I övrigt inga synpunkter.

E-ON

Konstaterar att området inte berör deras koncessionsområde för elnät och därmed tar inte ställning till planförslaget.

Telia Sonera/Skanova

Skanova har flera markförlagda teleanläggningar inom detaljplaneområdet (se bifogad karta). Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Denna ståndpunkt skall noteras i planhandlingarna. Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder eller skydda telekablar för att möjliggöra exploatering önskar Skanova inte bekosta detta, då ledningsrätt för telekabel finns inom fastigheten. Om så önskas kan ledningarna skickas digitalt i dwg-format för att infogas på plankartan. Kontakta

Räddningstjänsten

Räddningstjänsten påminner i sitt yttrande om BBR:s krav på trycksatta stigarledning för byggnader som är högre än 40 meter. Byggnaderna ska också vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten m.fl.

Posten

Önskar att det står följande text i beskrivningen: ” *Posthantering- Postfack alt. postlådesamling för flerbostadshus bör placeras vid byggnaders entréer i samråd med Posten*”. Ändringen är att man skall ta kontakt med Posten och inte gärna som det står i detaljplanen.

Regionförbundet Södra Småland

Konstaterar i sitt yttrande att planområdet ligger bra till ur kollektivtrafiksynpunkt. I nära anslutning till området finns hållplats Arenastaden södra.

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Fastighetsägare till Väpnaren 10 (Atteviks)

Atteviks Lastvagnar driver verkstad och försäljning av lastbilar på Väpnaren 10 och är granne med Regementsparken 1. Som framgår av underlaget för samråd så har vi en verksamhet som innebär visst buller och vi har dessutom en förskjuten arbetstid samt jour med ankomst och avfärd av lastbilar under stora delar av dygnet. Före byggnationen av Brf Kasernparken skickade vår dåvarande VD Morgan Bergling ett brev till kommunen och påpekade att en bostadsbyggnation inte var lämplig så nära vår lastbilsverksamhet (brev daterat 2003-04-14, bilaga 1) en ståndpunkt som vi håller fast vid även idag (se bilaga 1 — svar på klagomål). Atteviks Lastvagnar söker andra lokaler för vår lastbilsverksamhet men när en eventuell flytt kan ske vet vi inte, det kan ta 1 år eller 10 år. Det är ytterst viktigt för oss att vi får fortsätta med vår verksamhet på befintlig plats till dess vi har funnit en ny lastbilsverkstad alternativt byggt en ny lastbilsverkstad. Atteviks ser inte positivt på en eventuell byggnation och motsätter sig mot byggnationen av två stor bostadshus nära vår verksamhet. En eventuell byggnation innebär också att vår infart ifrån Storgatan kommer att bli betydligt mer trafikerad och att blanda lastbilstrafik med personbilstrafik är inte att rekommendera. Vi är även oroade över att trafiken som kör igenom vår fastighet kommer att öka i och med att infarten ifrån Storgatan enbart kommer att kunna ske norrifrån.

Atteviks brev till MoH kontoret (2014 01 15) ang. klagomål om buller:

Vi beklagar att Brf Kasernparken skickat ett brev till Växjö Kommun med rubriken EN SANITAR OLÄGENHET med synpunkter på att lastbilar körs till och från vår anläggning med buller och utsläpp av avgaser under varierande tider på dygnet. Atteviks Lastvagnar AB förvärvade Fors Bil i Kronoberg AB 1990 och har bedrivit nuvarande verksamhet på Industrigatan i Växjö sedan början 1960 talet enligt våra ritningar. De nya lastbilar som vi säljer idag, uppfyller Euroklass 6 på avgasrening och släpper endast ifrån sig en bråkdel av de föroreningar som äldre motorer genererar. Naturligtvis är inte huvuddelen av de fordon som besöker vår verkstad utrustade med Euro 6 motorer utan med Euro 45 godkända motorer. Vi vet att en dieselmotor avger ett motorljud som kan uppfattas som störande, men som ändå kontrolleras och godkänns att den uppfyller gällande ljud och emissionsvärden vid den årliga fordonsbesiktningen. Då bostadsrättsföreningen Brf Kasernparken bildades år 2006 hade vår verksamhet pågått på nuvarande adress sedan 1960, och det var väl känt för de nya bostadsrättsinnehavarna om vår verksamhet med försäljning, service och reparationer av nya och begagnade person- och lastbilar inom området. Vi skickade ett brev till Växjö Kommun daterat 2005-04-14 med våra synpunkter på det olämpliga med att tillåta bostäder i direkt anslutning till vår verksamhet (se bifogade brev bilaga 1). OBS en kopia av detta brev skickades

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

även till Miljö och hälsoskyddsnämnden, Anna Hjalmarsson. Vår långsiktiga strategi är att flytta ut vår lastbilsverksamhet från Industrigatan till Öjaby, och vi arbetar nu tillsammans med Växjö Kommuns Näringslivskontoret på att hitta en lämplig tomt för en framtida etablering. Vår personbils verksamhet kommer, då vi flyttar ut lastbilsverksamheten, att utökas och ta dessa lokaler i anspråk. Eftersom vår verksamhet kräver transporter av mindre och större fordon kommer vi även fortsättningsvis att ha fordon som kör till och från denna anläggning. Vi har idag inom Atteviks i Växjö ca 60 heltidsanställda personer anställda, och vi sysselsätter ytterligare ca 10-20 personer indirekt via vår verksamhet i Växjö. Avslutningsvis förstår vi inte vad Allan Karlsson menar med sin avslutning att vi driver detta som en depå?

Atteviks brev till BN 2005 04 14 (bilaga 1): Med anledning av samtal nyligen mellan miljökontorets Anna Hjalmarsson och vår servicechef Jerker Nilsson har jag förstått att det finns planer på att bygga bostäder i anslutning till vår anläggning i Växjö där vi utför service och reparationer av tunga fordon. I syfte att undvika att problem uppstår senare vill jag passa på att informera om hur vi ser på vår verksamhet. För ett par år sedan inför ett beslut om tillbyggnad av vår anläggning försäkrade vi oss om att det inte fanns några problem att bedriva den typ av verksamhet som vi bedriver området. Eftersom det inte var det tog vi beslutet om att bygga till, vilket också är gjort. Det som kommer att ske framöver är att vi kommer att expandera verksamheten med bland annat allt längre öppettider, Vi vill alltså flagga upp rör att det dygnet runt kommer att förekomma mycket tung trafik kring vår anläggning. Som sagt, jag ville ta det säkra före det osäkra och informera om vad vår verksamhet innebär om ifall att medvetenheten inte skulle finnas fullt ut.

Boende i BRF Regementsvillorna, Kasernv. 5A

Ny bebyggelse tillåts om byggherre uppför den enligt samma utförande som Regementsparken 4.

Boende i BRF Regementsvillorna, Kasernv. 13A

Påpekanden i samband med beslut om ändrad detaljplan för regementsparken:

1. 16 våningar byggnation ca 50 meter från officersvillorna kommer att förstöra både kulturvärdet och det ekonomiska värdet av våra bostadsrätter.
2. Vid begäran om bygglov från en byggherre för en liten tid sedan var det oerhört viktigt att nybyggnation anpassades till kulturbyggnader utmed Kasernvägen som är ett minne om svunnen tid Växjö.
3. Den utredning om träden i parken som presenterades på planeringsmötet måste för var och en som nyligen varit i parken framstå som felaktig. Trädkronorna är avsevärt större än kronorna på de ritningar som presenterades.

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

4. Vid kommande skyfall kommer allt dagvatten från regementets parkeringsplats att skölja ner över Kasernvägen förbi officersvillorna, som det gör idag samt fylla parken som inte har beräknats för detta dagvattenflöde.
5. Trafiksituationen i korsningen Storgatan Smedjegatan och Kasernvägen är idag sådan att ytterligare trafik till ca 100 bostäder från centrum som måste runt trafikljusen för att komma in i tänkt område kommer att bli en propp för infart till Växjö.
6. Med hänsyn till ett stort antal av hushållen i officersvillorna kommer att bli utestängda från sol, dagvattenproblem, antalet träd som bör skyddas och trafiksituationen bör verkligen en miljökonsekvensanalys göras.

Boende i BRF Regementsvillorna, Kasernv. 3A

Vi har inget emot byggnation i parken, men motsätter oss höjden och stilen på husen. Vi anser att de bör smälta bättre in med befintlig bebyggelse samt ta hänsyn till kulturvärdet i befintlig bebyggelse. Höjden bör vara samstämmig med omkringliggande boenden. Vi anser även att eventuell bebyggelse behöver ta större hänsyn till att ej belasta Kasernvägen med ytterligare trafik. Den föreslagna parkeringen med utfart mot Kasernvägen kommer belasta de mest trafikbelastade husen på Kasernvägen (nr 3+5) ytterligare. Önskvärt vore att in- och utfart endast lägges på östra sidan av I11-gården. Beräkningarna för bortförande av dagvatten stämmer ej då man inte tagit hänsyn till vatten som rinner ner från I11 området, genom Bostadsrättsförening Regementsvillornas mark och ut i parken. Mängderna kan inte ses som obetydliga då större delen av I11- området är asfalterat, och kommunen är sedan tidigare medvetna om problemet. Gjorda bullermätningar kan ej ses som gällande då de är genomförda under lågsäsong för trafik dvs, under vår/tidigsommar då en större andel av de arbetande på angränsade områden t.ex. I11 cyklar och att trafiken till arenastaden och framför allt hockeymatcher är obefintlig då det är off-season (kommunen bör vara väl medveten om att hela I11- parkering samt parkeringen i handelsstaden främst CityGross nyttjas med långa köer på Kasernvägen som följd). Man har heller inte tagit hänsyn till att trafiken från ett eventuellt 22-vånings hotell som planeras att byggas inte ännu är mätbar. Skuggstudien är också förlagd till byggherrens fördel, då solen vid midsommar står som allra högst och därmed ger minst skuggning av husen. Skuggningen är större delen av året större än det som visas. Samrådshandlingarna är också svaga i att inte hantera mjuka värden så som: Värdet att beakta området som ett kulturarv där gällande byggnadsstil och höjd på byggnader bör beaktas och bevaras. Ett modernt bygge som detta skulle allvarligt påverka stadens utseende och bevarande av de få äldre delar som finns. En stad i utveckling måste också kunna bevara och utveckla delar av det gamla, på samma sätt som när man byggde angränsade bostadsrättsförening i samma stil och höjd som

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

regementsvillorna. Borde inte Växjö Kommun, liksom Kalmar, se ett värde i historien och bevara stadens äldre delar? Det enda rimliga är att låta II1-området bevaras i äldre stil, med sina vackra tallar och sin historia, både som ett minnesmärke för befintliga Växjöbor men också som ett välkomnande för inresande och genomresande. Nya byggnationer i modern stil och höjd inom området bör hållas t.ex. inom arenastaden eller befintligt handelsområde. Vi hyser i övrigt samma synpunkter kring den eventuella byggnationen av ett 22-våningshotell på andra sidan III som kommer rendera liknande konsekvenser på området som ett ev. 16-våningsbygge i regementsparken. Och gällande den byggnationen undrar vi varför vi som boende på Kasernvägen inte varit del av ett samråd då vi med största sannolikhet drabbas av både trafik och kvällsskugga?

Boende i BRF Regementsvillorna, Kasernv. 11B

Vi har tagit del av förslag till detaljplan som ska göra det möjligt att bygga två sextonsvåningshus i Regementsparken. Nybyggnation ska utformas med respekt till omgivand särdrag och anpassas efter den befintliga bebyggelsen och det anser vi att två så höga hus inte gör. Regementsvillorna kommer att ligga i skugga av dessa hus under större delen av dagen. Marknadsvardet på Regementsvillorna kommer att sjunka drastiskt. Bullernivån och trafikfiudet kommer att öka. Det finns sedan tidigare ett arkitektförslag på byggnation i Regementsparken som harmonierar med övrig bebyggelse i trä och som är ett bättre alternativ. När delar av Regementsparken bebyggdes för ca 10 år sedan var det mycket viktigt att dessa hus skulle passa in stilenligt med Regementsvillorna. Det är av stor vikt att man har samma ståndpunkt idag och med stolthet kan leva upp till den vackra miljö kung Regementet som Växjö är så omtalat för.

Boende i BRF Regementsvillorna, Kasernv. 9A

Det var med stor besvikelse vi lämnade informationsmötet hur man kan komma på en sådan vansinnig idé att bebygga ett begränsat område som regementsparken med detta enorma betongklumpar vilket kommer att resultera i att hela stadsbilden i området blir fördärvad. Beklämmande var att både stadsarkitekten och byggnadsnämndens representant köpte hela konceptet. Samtidigt en privat fundering-vem ersätter oss vid eventuell försämrat marknadsvärde vid en försäljning? Slutligen vi är definitivt emot planerna på detta förslag av detaljplanera området.

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Boende i BRF Regementsvillorna, Kasernv. 9B

Grönområden - Regementsparken är ett av få grönområden som finns kvar mellan centrum och västra infarten, Vi tycker att det är synd att ta bort ett av de få andningshål som finns kvar. Parken innehåller många fina träd som är bedömda som värdefulla och platsen i sig har ett stor kulturhistoriskt värde för många Växjöbor.

Kulturhistoriskt värdefull - Vår bostad är q-märkt vilket innebär att den är särskilt kulturhistoriskt värdefull och ska bevaras i sin ursprungliga stil. Det innebär bl.a. att vi måste visa särskild hänsyn när vi behöver renovera eller genomföra underhåll. Något som ofta är dyrare än att använda moderna material och metoder. På samma sätt som vi har krav på oss från kommunen att bevara det kulturhistoriska arvet i området borde väl kommunen rimligen ha det kravet på sig självt? Vi tycker att förslaget med två sextonvåningshus rimmar illa med detta. Vi tycker inte att de passar in i miljön. De skulle inte alls att stämma i stil med övriga byggnader och skulle klart dominera över regementsbyggnaderna. Något som vore väldigt beklagligt när vi i Växjö har ett vackert, välbevarat gammalt regementsområde. Vi och vår bostadsrättsförening förvaltar kulturarvet genom kostsamt underhåll av byggnaderna men kommunen överväger att godkänna höghus i direkt anslutning till dessa värdefulla byggnader. Något som definitivt skulle ha stor negativ inverkan på det kulturhistoriska värdet.

Personlig påverkan - Ett sextonvåningshus omedelbart öster om oss skulle innebära att vår bostad och tomt, som är vänd mot parken, blir kraftigt beskuggad. Vi skulle också få insyn rakt in i vårt sovrum, på vår uteplats och övriga utemiljöer. Tanken på att ha ett ca 50 meter högt hus bara 25 meter bort med ett 40-tal balkonger riktade mot vår uteplats där vi sitter och äter, känns som ni säkert förstår, inte speciellt attraktivt. Det samma gäller sovrummet på övervåningen. Vidare befarar vi att det stora antalet människor som skulle röra sig i området skulle använda sig av vår tomt för att ta sig mot handelsområde I11 då det är den kortaste vägen. Trafiken skulle också öka som en följd av den, enligt förslaget, enkelriktade vägen in till området från Atteviks. Den skulle sannolikt användas av andra människor som inte bor i området, som en genväg in på Kasernvägen och Iii-området. Något som skulle öka bullernivån och försämra miljön. Detta sammantaget gör att vi befarar en betydande värdeminskning av vår bostad och en försämrad boendesituation så länge vi bor kvar. Hela situationen känns beklaglig med tanke på att vi köpte vår bostad med vetskapen om att området nedanför var markerat som grönområde enligt detaljplanen. Något som är viktigt för oss. Om man nu måste bygga höghus, finns det då verkligen inte bättre områden att göra det på än i en kulturhistorisk miljö tätt inpå fina gamla trähus med stort kulturhistoriskt värde?

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Boende i BRF Regementsvillorna, Kasernv. 17A

Med sina 16 våningar kommer mörkret torna upp sig över ett av Växjös mest välbevarade kulturhistoriska områden. Ii. Skuggan från de två höghusen som planeras i Regementsparken kommer slå över kulturmiljön och förmörka dess omgivning. 16 våningar är dubbelt så högt som andra satsningar på förtätningar i staden. En byggnation som på ett olyckligt sätt kommer dominera västra infarten till staden. I snart 100 år har regementsmiljön med dess vidhängande regementspark stått för ett grönt stråk in i staden. De två inklämda höghusen kommer inte bara ta död på parkmiljön. Med sin 16 våningar kommer de dessutom tillåtas att skugga officersvillorna och de anrika fastigheterna utmed huvudinfarten till regementet. Arkitektoniskt en katastrof. Ett kvarters livsnerv sänks i mörker och parken förvandlas till ett parkeringsområde med ett enkelriktat trafiksystem. Den ljuddämpande buffert som parken utgör reduceras och fylls med biltrafik under dygnets alla timmar. Det som återstår av parken efter husbyggnationerna och parkeringar ersätts med ett dagvattensystem ovan jord. Det har aldrig runnit vatten i dager genom parken. Därmed förmerar detta inte parken, utan förvandlar det sista av den till fullständig oigenkännlighet. BRF Regementsvillorna är q-märkta, vilket innebär att vid yttre renovering har vi ett nära samarbete med Smålands Museum och Länsstyrelsen för att på bästa sätt bevara hus och miljö enligt original. Nybyggnation ska ske med respekt för och med anpassning till det kulturhistoriska område vi befinner oss i. Vi känner inte att två 16-våningshus skulle uppfylla dessa krav. Vi är övertygade om att det ökade trafiktrycket och förändring av områdets karaktär kommer att ge en radikal värdeminskning på bostäderna i brf Regementsvillorna. Växjö kommun har i sina stadsbyggnadspianer utpekat området som en grön lunga. Nu uttraderas allt på grund av ekonomiska intressen. För all framtid kommer området domineras av två 16 våningshus. Det kan vi aldrig acceptera.

Boende i BRF Regementsvillorna, Kasernv. 3B

Som boende på Kasernvägen 3B har vi vår lägenhet närmst Storgatan, riktad mot Regementsparken. Vi berörs i mycket hög grad av en eventuell byggnation i Regementsparken. Kultur - Regementsområdet är ett kulturhistoriskt minnesvärt område. Därför är även husen i vår bostadsrättsförening q-märkta och vi har restriktioner på vad vi får göra med dem utvändigt. Den andra bostadsrättsföreningen som ligger vid Regementsparken har hus i liknande stil som våra för att värna om områdets miljö. Skulle det byggas två 16-våningshus i Regementsparken skulle dessa sticka ut markant i det i övrigt historiska området. Eftersom kasernen på Honnörsgatan 2 ligger på en höjd är redan deras 3 våningar ett högt hus i jämförelse med vårt och ytterligare höga

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

hus på andra sidan skulle få vårt hus att försvinna mellan dessa höga. Vi skulle känna oss instängda, vilket vi inte gör idag.

Skugga - Skuggstudien i samrådshäftet är ytterst begränsad och förlagd vid en tid som är gynsammast för byggherren. Midsommarafton är ju den dagen då solen står som högst. Redan här skuggas dock vårt hus av de föreslagna 16-våningarshusen och det kommer att bli ytterligare skugga för vår del under resten av året. Vi är redan berövade kvällsolen i och med kasernerna på Honnörsgatan 2 och att mista morgonsolen också skulle förlägga vårt hus i skugga större delen av dygnet.

Trafik - Som boende i huset närmst Storgatan har vi redan en del trafikbuller. Att hastighetsgränsen på Kasernvägen inte följs är något som kommunen redan varit inblandad i, men det är en annan fråga än denna. Tanken i samrådshäftet om att det blir mindre trafik - eftersom bygget sker så nära centrum och folk kan cykla - är god, men håller inte i praktiken. Med 100 nya bostäder kommer det bli många bilar och en hel del trafik när de ska ta sig till platser utanför centrum. Att skapa en parkering i hörnet Storgatan/Kasernvägen för de boende i de nya husen, med utfart mot Kasernvägen, skulle ge oss i huset närmst denna parkering ännu mera trafikbelastning. Med Företagsstaden 111 är det redan mycket trafik här, speciellt när folk ska till och från jobbet. Utfarten från Regementsparken mot Kasernvägen kommer dessutom att vara förlagd precis utanför vår tomtgräns. Vägen in till området är inte heller optimal. Eftersom trafik från centrum behöver vända, antingen i den redan trafikfarliga korsningen Storgatan/Kasernvägen/Smedjegatan eller i nästkörande rondell, blir det ytterligare trafik i vårt område. Vi vet av erfarenhet att folk väljer närmsta möjliga väg.

Buller - Bullermätningarna har gjorts vid en tidpunkt då det är mindre trafik i området. I början av sommaren har många som jobbar på 111 börjat cykelsäsongen och trafiken till Arenastaden är också mindre intensiv än vad den är under exempelvis en hockeymatch under vintern.

Naturen - Eftersom trädinventeringen i Regementsparken har gett att trädbeståndet är till största del ett mycket värdefullt område känns det konstigt att det ändå ges möjlighet att fälla dessa och bygga hus. Beskrivning av kronor pratades det också om på samrådet och detta påverkar miljön ytterligare. Att det ändå finns tankar om harmonierande nyplanteringar är dock ett glädjeämne.

Dagvatten - Som uppkom på samrådet 25 aug 2014 så var inte dagvattnet från 111 medräknat i dagvattenanalysen för Regementsparken. Eftersom det redan är problem med dagvatten från de asfalterade ytorna på 111 som rinner ner till vår bostadsrättsförening och vidare till Regementsparken, behöver dagvattenanalysen beräknas om.

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Övrigt - Vi har redan problem i bostadsrättsföreningen med folk som genar över våra parkeringar. Det finns en överhängande risk att dessa nya boenden kommer att gena över våra parkeringar för att ta sig till Handelsplats 111.

Slutsatser

- 16 våningar är för högt. Det skuggar vårt hus och passar inte in i omliggande miljö.
- Med 100 nya lägenheter blir det mycket mer trafik, trots att det är centralt. Även folk i centrum kör bil (om dock inte så mycket lokalt i centrum).
- Trafik skapar buller och den gjorda bullermätningen är gjord under lågsäsong.
- Europas grönaste stad kommer att bli lite mindre grön om träd i regementsparken tas ner. Positivt att försöka behålla så mycket träd som möjligt.
- Planen för dagvattnet för regementsparken behöver ta hänsyn till tillskott från oniliggande asfalterade ytor.

Vi som bor på Kasernvägen 3B önskar att ni tar hänsyn till våra synpunkter och inte låter detaljplanen medgiva två 16-våningarshus i Regementsparken 1.

Boende i BRF Regementsvillorna, Kasernv. 15B

Dessa synpunkter rör både den skada som vi personligen kan åsamkas, men också det allmännas intressen, vid en eventuell detaljplaneändring av Regementsparken 11 Växjö, i enlighet med det som skickats ut för samråd. Med en ny bebyggelse av 2 st höghus om 16 våningar vardera i Regementsparken, kommer alla lägenheter i Bf Regementsvillorna med stor sannolikhet få ett sänkt marknadsvärde, så även vår lägenhet. Dessutom kan värderingen av hela föreningen äventyras, som gör att föreningen får svårare att belåna fastigheten, eller får låna till ett högre pris (s.k. topplån). Detta är en mycket allvarlig skada för oss, ifall detta blir utkomsten av byggnationerna. Anledningen till lägre marknadsvärde kan vara fleras dels kommer två 16-våningshus inom ett par tiotal meter från de Q-märkta regementsvillorna göra flera av dessa kommer att bli. avsevärt beskuggade. Villorna är uppdelade i två lägenheter och den som vetter mot öster kan endast få solbelysning på förmiddagen, vilken kommer att försvinna i och med höghusen och de får ingen sol överhuvudtaget. Dels kommer trafiken genom området att öka, både bilism och gang/cykeltrafik, vilket gör ett stort intrång på egnahemsanslutningen som idag finns i området. Slutligen kommer yrdet att minska av att två huskroppar som så. avsevärt kommer att bryta karaktären på hela området, kring regementet, att attraktionen av bo i denna miljö minskar och därmed minskar också förmågan att betala extra för att bo här. Detta är inget som vi som har köpt våra lägenheter BRF Regementsvillorna har kunnat förutse, vid våra köp, då detaljplanen ju förbjuder byggnation av Regementsparken idag. En annan skada

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

som vi, men också allmänheten, kommer att lida av vid ett eventuellt bygge på fastigheten är att vi får betydligt längre till närmaste grönområde. I kombination med övriga planerade byggplattor som kommunen har, som har redovisats både i Smålandsposten och annorstädes, kommer alla andra grönområden i en nära omgivning (<500 m) att försvinna. I bifogad flygbild över området har jag kryssat över de grönområden som vi som bor i närheten av Regementsparken har tillgång till idag, men som inom en relativt snar framtid kommer att försvinna. Kvar finns endast Regementsparken som har en sammanhängande parkkaraktär (alltså inte enbart enstaka fristående träd). Anmärkas kan att Stockholm stad har beslutat om att alla ska ha tillgång till grönområden inom ett avstånd av 200 m och lägger idag ner stora summor pengar för att återskapa gröna oaser på konstgjord vå i många delar av centrala Stockholm för att uppfylla sina löften. I detta perspektiv kommer Regementsparken bli betydligt mer värdefull som grönområde, i samband med övriga expansionsplaner i närområdet. Slutligen kommer ett eventuellt uppförande av två 16-våningshus i Regementsparken innebära ett stort ingrepp på många värdefulla träd och förstöra hela skogskänslan i parken. För att uppföra huskropparna krävs att flertalet av de träd som finns mitt i parken och som har utbredda kronor måste avverkas eller åtminstone beskäras kraftigt. Den redovisning som konsulten Gröna Rummet har lagt fram visar att det finns många värdefulla träd i den delen av parken som ska bebyggas. Dessa värden byggs upp av att parken har ett täckande kronskikt och att det finns ett flertal grova bokar och ekar. I förslaget med höghuset på plats finns endast en ridå av träd mot Regementsvillorna och de återstående trädens kronor kommer att behöva beskäras kraftigt, för att byggnationen ska kunna göras (se bifogad närbild med kryss över träd som måste tas bort). Hela karaktären av de värdefulla träden kommer då att förändras, vilket påverkar mycket av de höga värdena som finns i dem. Varje ingrepp i träden, t.ex. beskärning av kronorna, ökar också risken avsevärt för att sjukdomar introduceras i veden, även om den utförs av expertis (undertecknad är själv i branschen), ju kraftigare beskärning ju större risker. Med dessa planer kommer risken vara mycket stor att flera av de kvarvarande träden kommer att dö eller bli en sådan säkerhetsrisk att de måste avverkas. Just bokar och ekar växer långsamt och därför tar det uppåt 50-100 år att återskapa en förlust av dessa träd. Sammanfattningsvis vill vi i första hand att detaljplanen behålla så som den ligger idag, där byggnation av fastigheten Regeineutsparken 1 inte tillåts bebyggas, av ovanstående skäl. I andra hand ber vi Byggnadsnämnden att beakta möjligheten att begränsa bygghöjden till max 3 våningar, vilket fortfarande kommer att förstöra värdet av parken som grönområde och därmed den skada som vi och allmänheten kommer att lida av den förlusten, men som i alla fall inte kommer att ge oss boende i Brf Regementsvillorna samma ekonomiska skada som två st 16-våningars höghus skulle ge.

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Boende i BRF Regementsvillorna, Kasernv. 11A

Befarar att två 16-våningshus får negativ inverkan på området. Rent faktiskt i form av värdeminskning för bostadsrätt med tätare bebyggelse, högre bullernivåer, mer trafik och färre soltimmar men också miljömässigt då höghus inte lever i symbios med I11 och brf Regementsvillorna som är q-märkta. Om det nödvändigtvis ska byggas i Regementsparken bör bebyggelse harmonisera med omgivningen.

BRF Regementsvillorna (genom dess ordf.)

Brf Regementsvillorna har synpunkter på det förslag som lagts fram angående byggnation av två höghus om 16 våningar i Regementsparken och menar att denna byggnation får negativ inverkan på området i flera aspekter och dessutom innebär en uppenbar risk för värdeminskning av föreningens bostadsrätter. Officersvillorna såväl som Kasernbyggnaderna i Regementsstaden är q-märkta vilket innebär att de är särskilt kulturhistoriskt värdefulla och skall bevaras i stil med originalbyggnaderna. Brf Regementsvillorna har ett nära samarbete med Smålands museum och Länsstyrelsen vid renovering av villornas fasader, verandor med mera för att efterleva just detta. Nybyggnation ska utformas med respekt till omgivande särdrag och anpassas efter den befintliga bebyggelsen — det var i alla fall premisen när Regementsparken bebyggdes för tio år sedan. Brf Regementsvillorna anser att två sextonvåningshus inte är anpassat till befintlig bebyggelse och inte ligger i linje med områdets övriga miljö. Två sextonvåningarshus med tillhörande hyresgäster och fordon får negativ inverkan på marknadsvärdet för bostadsrätterna i Brf Regementsvillorna. Bostadsrätterna kommer att ligga i skuggan av dessa hur flera timmar varje dag. Det ökade flödet av människor och fordon viarylagda vägar och promenadstråk kommer att öka genomströmningen på Kasernvägen, öka bullernivån och försämra miljön. Flödet i området beskrivs som en enkelriktad väg in från Atteviks, förbi Elvagården och vidare ut på Kasernvägen. Denna väg kommer att bli en genomfartsväg för många människor som ej bor i området och vill på ett enklare sätt ta sig till Regementsområdet, vilket medför ökad trafik på och i anslutning till Kasernvägen. Dessutom har tidigare kända dagvatten-problem på Kasernvägen ej beaktats i detaljplanen. Vid kraftiga skyfall sväljer inte befintliga gatubrunnar på Kasernvägen regnvattnet som kommer från Honnörsgatan och regnvattnet rinner vidare ner i Regementsparken. Detta har påtalats vid flera tillfällen till Gatukontoret. Eftersom en av huvudledningarna till vattenförsörjningen av Växjö går genom parkområdet (servitut) är vårt förslag att man flyttar ledningarna till kommunal mark. Nuvarande ledningar begränsar fastighetsägaren att bygga i harmoni med övrig bebyggelse.

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Kommunen har tidigare möjliggjort nya ledningar för Arenastaden. Då anser vi att det är fullt möjligt för kommunen att också flytta ledningarna som finns i Regementsparken. Sextonsvåningshus i Regementsparken passar inte stilenligt in i denna historiskt vackra miljö som Växjö är så omtalat för. Atmosfären, bosättningsmönstret och regementets funktion idag ger en samlad bild av Regementsstadens historia för eftervärlden. Förslag på bebyggelse i Regementsparken anpassat efter den befintliga bebyggelsen gjordes för ett antal år sedan av samma arkitekt som ritat höghusen. Detta förslag bör beaktas igen och ses som ett alternativ till bebyggelse. Vi menar med bestämdhet att två sextonsvåningshus i Regementsparken innebär en negativ inverkan på området och en uppenbar risk för värdeminskning av föreningens bostadsrätter.

Boende i BRF Kasernparken, Industrigatan 15C

Nedanstående synpunkter har jag lämnat till styrelsen för Brf Kasernparken. Vid föreningsmöte 2014-09-16 delgavs de närvarande synpunkterna och det beslöts att jag skulle sanda dessa till byggnadsnämnden i anslutning till Kasernparkens yttrande. Ang detaljplan Jag har läst det ev förslaget. VIII dock anför att det inte är så bra att anför alla värdefulla träd som finns på området, samtidigt som man kan godkänna likvärdig bebyggelse, som nu finns. Alla träd går inte att bevara även vid en sådan bebyggelse. Vi bör ha en text, som inte är tvetydig. Att bygga hus på 16 våningar passar inte in i detta område. Om kommunen måste ha s k ländmärken eller riktmärken som många nu bygger, så finns ju området mellan Arenastaden och Grand Samarkand för att ta ett enda ex. Som ett alternativ till likvärdig bebyggelse kunde man kanske diskutera 3- eller 4 våningar i stället för 16 med attraktiva takterrassvåningar som överst antingen på tredje eller fjärde våning. Där skall finnas växtlighet som passar in i den gröna staden och som skulle kröna den nya bebyggelsen med en lyxvariant. Om man vill tala om kultur så kunde man väcka liv i den gamla tanke som en dåtidens starke man i Växjö förde fram. I början på 50-talet. När jag gjorde värnplikten på 11 var Elvagården ny och i parken fanns ett antal hyddor som visade hur soldater fick bo förr i tiden. Som nybliven handelslärare hade jag senare några terminer i Växjö på s k yrkesbestämda fortsättningsskolor, som var till för elever som inte valde att gå i realskola. Min chef var Georg Lycklig, överlärare, sedan rektor och till sist skoldirektör. Men det var som politiker han var den starke mannen. Vi fick god kontakt och jag blev snart kollega med Georg då även jag blev rektor och skoldirektör i olika kommuner. En gång gick vi just här i regementsparken och talade om Växjös framtid. Jag hade då som man säger fått Växjö på kartan som lämplig ort för fortbildning av lärare. Detta gillade Georg. Som kursledare för sommarkurser vid lärarhögskolan i Stockholm lade jag ett antal till just Växjö. När det gäller Regementsparken hade Georg och

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

som jag vet, ett antal andra kända personer förslag om att bibehålla de ovan omtalade hyddorna och sätta upp flera, göra en musikpaviljong med en liten dansbana i parken och göra om Elvagården till regementsmuseum. Det hade blivit kultur det. Det blev inget av detta. Hyddorna flyttades till Kronobergshed och vem vet i dag var samlingar efter gamla I11 finns. Det är givetvis inte realistiskt att tänka sig att kommunen nu skulle vilja göra en sådan kultursatsning, men jag ville med detta bara påminna om att det funnits förslag om andra aktiviteter än det som diskuteras.

BRF Kasernparken (genom dess styrelse)

Med anledning av att fastighetsägaren till Regementsparken 1 vill bygga bostäder på angränsande parkområde till Brf. Kasernparken vill vi framföra våra synpunkter. Vi anser att man inte tar tillräcklig hänsyn till miljön som finns i området eller visar respekt för det kulturella värde som gamla regementet symboliserar genom att tillåta byggnation av två 16-våningshus. Från att tidigare ha talat om bevarande av miljön och hänsyn till kulturvärdena, verkar det som om man nu är på väg mot en total helomvändning. Som beslutsfattare har man ett ansvar att se till områdets ursprungskaraktär med regementet och regementsvillorna (som för övrigt är K-märkta) när man beslutar om typ av bostadshus. Alla d.v.s även politiker och tjänstemän har en skyldighet att bevara områdets kulturarv för kommande generationer. Det framtagna förslaget med huskroppar på 16 våningar kommer att förstöra en stor del av Växjös ursprungssjäl. Vi vet att Växjö är en expansiv stad, men det betyder inte att man skall bygga hur som helst och var som helst bara för att förtäta. På andra sidan järnvägen finns redan nu tillräckligt med mark och mer tillkommer inom kort, Där finns inga sådana värden som i Regementsparken 1 att behöva ta hänsyn till. Tidigare när Brf. Kasernparken byggdes var det av yttersta vikt att behålla områdets ursprungsprägel. I översiktsplan ÖP för Växjö stad antagen av Kommunalfullmäktige (20 12-02-28) säger man att användningen skall vara "Den blandade stadsbygden - stadsbebyggelse som i huvudsak används för bostäder, handel, kontor eller annan verksamhet som är förenlig (överensstämmer) med bostäder i närheten". Hela området som i dag har en kulturhistoria och där omgivande bostäder och byggnader passar in, skulle med förslaget av 16-våningshus förändra och förfula hela området. Befintliga hus har byggts för att bibehålla miljön runt hela regementsområdet och har ett högt kulturellt värde för Växjö med omnejd. Vi är också övertygade om att det kommer att bli problem med dagvattenhanteringen på området eftersom det inte framkommit till landskapsarkitekten att det redan idag är stora problem vid häftiga regn och detta är inte medtaget vid planeringen. I området runt kvarteret Våpnaren (Atteviks och Scania) är ofta stora problem och att då belasta

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

systemet med ännu mer vatten (hårdgjorda ytor) vore att skapa ännu större problem. Den föreslagna infartsvägen till området kommer att förvärra en redan besvärlig trafiksituation. All trafik från centrum måste ta sig över på andra sidan av gatan för att nå infarten. Detta sker genom U-sväng vid befintliga trafikljus eller köra vidare via rondellen vid Myresjöhus Arena. Vi kan inte finna ett förslag på GC-vägar finns med i planen. En anledning till att vi som bostadsrättsinnehavare köpte våra lägenheter 2006 var att området gränsade till det gröna parkområdet med dess växtlighet. Vid detta tillfälle fick Sällhem AB avslag för byggande av fler 2-våningshus i parken. Att nu tillåta byggnation av 60 meter höga 16-våningshus verka kommunens tjänstemän ställa sig bakom. Det rimmar verkligen inte att "Europas grönaste stad" skulle ändra detaljplanen så att ett grönområde som i dag har byggnadsförbud skulle få bebyggas och då med huskroppar på 16 våningar. Det behövs även centrumnära grönområden och området har av kommunen klassats som en del av stadens övergripande grönastruktur.

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Efter alla inkomna synpunkter i ärendet anser även stadsbyggnadskontoret att en förtätning inom Regementsparken, enligt sökandes önskemål/begäran om att bygga två 16-våningshus, inte är lämplig inom den aktuella fastigheten. Stadsbyggnadskontoret håller också med tekniska nämnden som (citater): *"ser ett behov av att nya grönytor tillskapas och befintliga säkras i området. Detta för att möjliggöra god bebyggd miljö för alla men också för att bidra till bättre lokalklimat och miljö."*

Kommunstyrelsen (KS) slår fast också att *"den föreslagna bebyggelsen överensstämmer inte med vad översiktsplanen säger om anpassning till form och skala inom III-området. Den föreslagna bebyggelsen överensstämmer inte heller med vad översiktsplanen säger om tillgång till grönområden."*

KS godkände 2013-01-22 § 35 ett planuppdrag/ändring av gällande detaljplan *"under förutsättning att en motsvarande grönyta den som tas i anspråk tillskapas i närområdet"*.

Stadsbyggnadskontoret, liksom tekniska nämnden (och fler andra som yttrat sig i ärendet), anser att det är bättre att bibehålla den yta som redan finns inom den aktuella fastigheten.

Utöver behovet av obebyggda gröna ytor inom området finns det också risk för bullerstörningar, framförallt kvälls-/natttid, från närliggande verksamhetsområde samt trafikbuller.

2014-10-27

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Allmänna VA-ledningar bl.a. stadens huvudvattenledning, som är viktig för stadens vattenförsörjning, äventyras inte heller om man avstår att bygga inom Regementsparken.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden avbryter detaljplanprocess som syftar till att skapa förutsättningar för en förtätning och nya byggrätter inom Regementsparken 1.

Underlag till beslut framgår av stadsbyggnadskontorets samrådsredogörelse 2014-10-27

STADSBYGGNADSKONTORET

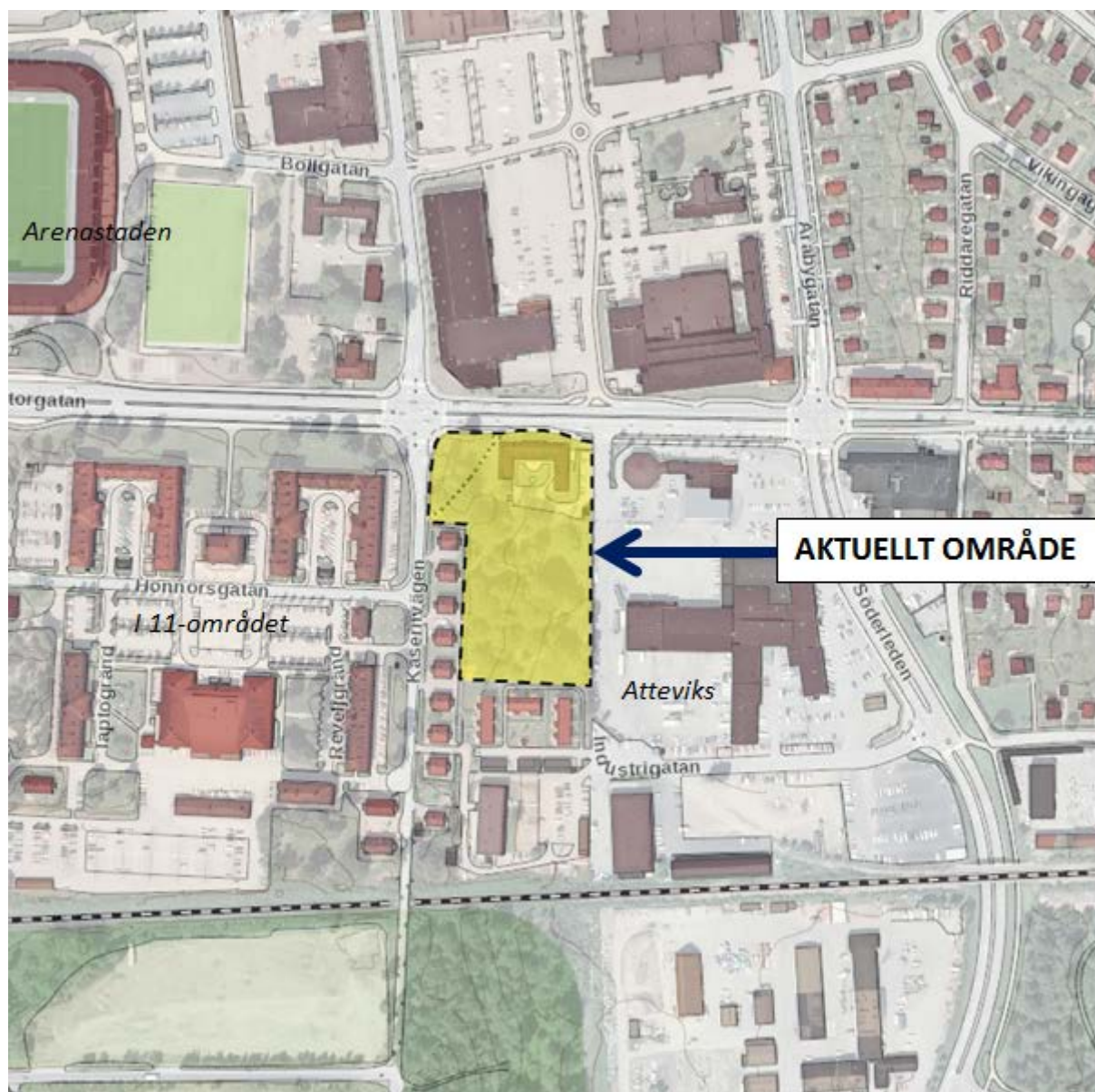
Djana Micanovic
Planchef

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Detaljplan - Samråd

Regementsparken 1 i Växjö

Fastighetsägare till Regementsparken 1 i Växjö vill bygga mellan 50-100 bostäder inom sin fastighet. Stadsbyggnadskontoret har tagit fram nu förslag till ny detaljplan som ska möjliggöra att nya bostäder byggs inom Regementsparken fördelat på två 16-våningshus.



Samrådstitid: 2014 08 11 – 2014 09 22

Dnr: 2013BN0509 - Normalt planförfarande

Planhandlingar finns tillgängliga även på kommunens hemsida: www.vaxjo.se/detaljplaner

Synpunkter skickas till Byggnadsnämnden, Box 1222, 351 12 Växjö eller via e-post:

byggnadsnamnden@vaxjo.se senast den 22 september 2014

Handläggare
Djana Micanovic
0470 - 436 22

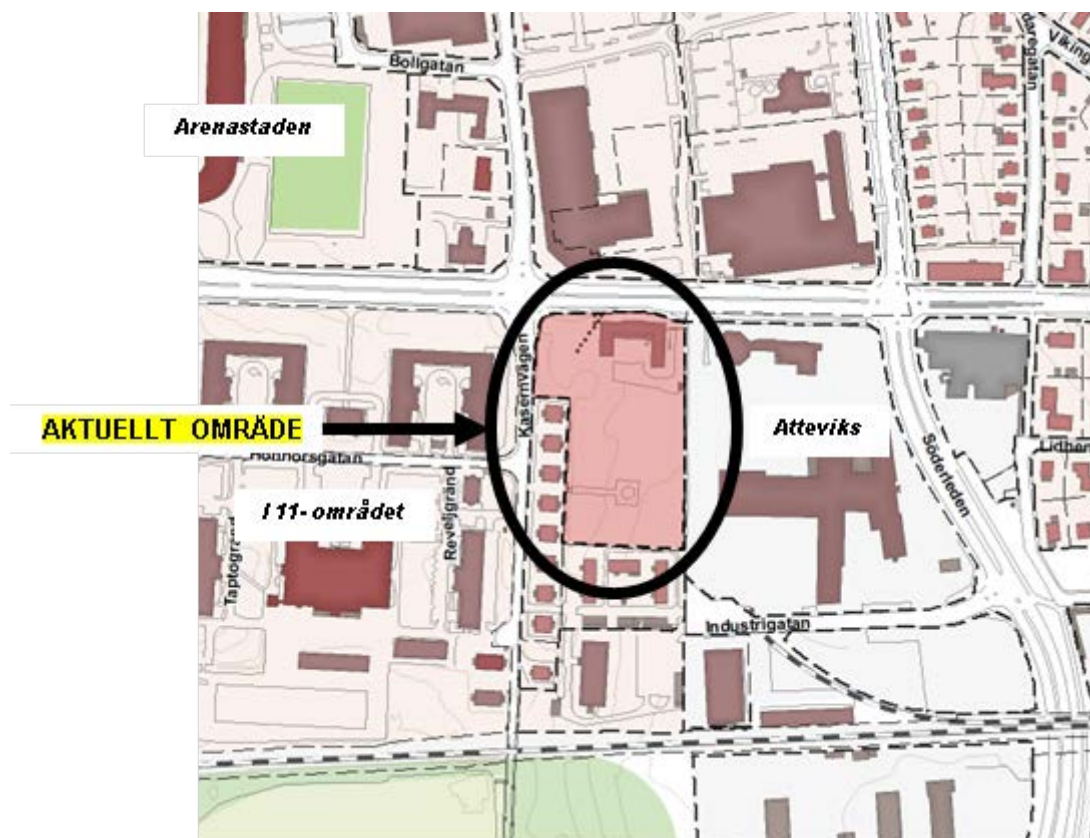
Samrådshandling

Dnr 2013BN0509 Dpl 214

Detaljplan Regementsparken 1, Regementsstaden i Växjö

Syfte

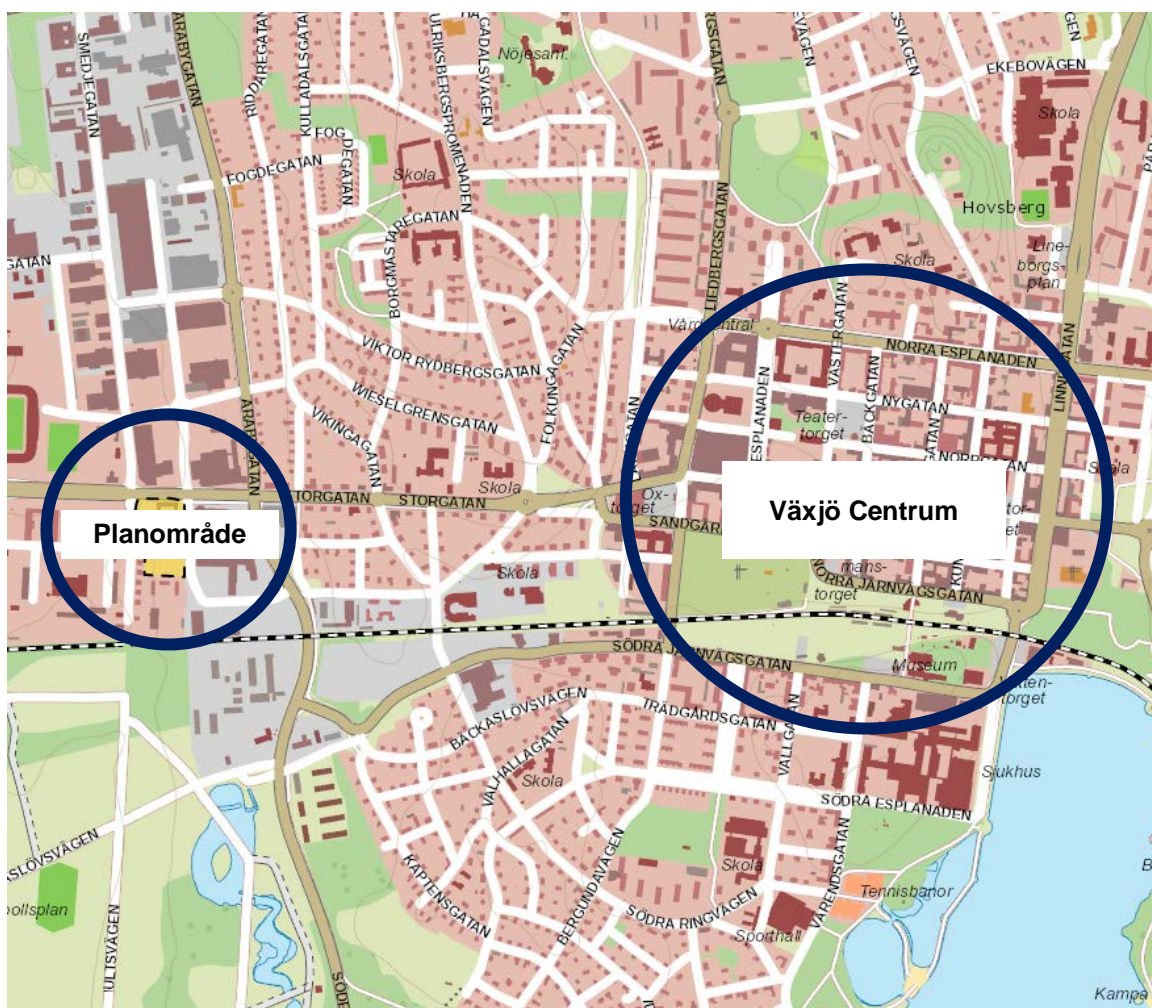
Syfte med ny detaljplan för Regementsparken 1 är att skapa förutsättningar för en förtätning och byggnation av mellan 50-100 nya bostäder. Frågan om ny detaljplan har prövats genom planbesked då byggnadsnämnden beslutade 2013-02-27 att en planläggning ska ske (citat): ”i syfte att möjliggöra ytterligare exploatering inom Regementsparken 1”.



Gällande plan för området (med användning Bostäder, Kontor, Skola) togs fram 1999 med syftet att bl.a. säkerställa ett bevarande av röda underofficersvillor utmed Kasernvägen samt Regementsparken som reglerades då i planen som kvartersmark, men med byggnadsförbud (prickad mark).

Efter att planen togs fram har flera avstyckningar skett, bl.a. ägs/förvaltas officersvillorna nu genom en bostadsrättsförening (BRF Regementsvillorna) och ytterligare en BRF har tillkommit (BRF Kasernparken).

Läget i staden – ca 1 km till stadskärnan



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplan (ÖP) för Växjö stad (antagen av kommunfullmäktige KF 2012-02-28) redovisar den aktuella marken som ”**Omvandlingsområden längs med järnvägen, Centrum, Bäckaslöv**” med användning ”*Den blandade stadsbygden – stadsbebyggelse som i huvudsak används för bostäder, handel, kontor eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder i närheten.*”

I **Grönstrukturprogrammet** (antaget av KS 2013 04 09) är området utpekad som en del av stadens övergripande grönstruktur. Områdets naturvärde har bedömts till en 6 på en skala mellan 1-10. Grönstrukturprogrammets riktlinje i frågan är att ”*naturvärden över sex betraktas som skyddsvärda miljöer ur ett biologiskt perspektiv*”.

Planområdet ligger också i riskzon för överbelastat ledningsnät vilket kräver bl.a. bra hantering och tillräckliga ytor för dagvattenhantering.

Handlingar - Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, behovsbedömning samt denna planbeskrivning inklusive redovisning av planens genomförande.

Utredningar

Geoteknisk undersökning, Sweco 2014 01 15

VA-utredning, Sweco 2014 01 23

Bullerutredning, Tyréns 2014 06 02

Trädinventering och skuggstudie, Gröna rummet, juni 2014

PLANOMRÅDE - Plandata

Areal – planområdet omfattar fastigheten Regementsparken 1 (en yta på ca 13 300 m²)

Markägare inom planområdet – Alhansa fastigheter AB



Gällande planer inom planområdet

P 98/29 Detaljplan för Regementsparken mm, fastställd 1999-01-08

Gällande planer utanför planområdet

P 01/26 Detaljplan för kv Väpnaren, fastställd 2001 07 19 (genomf.tid gick ut 2013)

P 99/8 Detaljplan för Kasernområdet, fastställd 1999-05-17

Befintlig bebyggelse - inom det aktuella planområdet (Regementsparken 1) finns sk "Elvagården" som används idag som kontor/utbildningslokal. Utanför planområdet ligger fd officersvillorna som numera är bostäder/bostadsrätter (Regementsparken 2 och 3) samt ny bebyggelse med nya bostäder har tillkommit inom Regementsparken 4.

Fornlämningar – Inga arkeologiska lämningar finns registrerade inom planområdet.



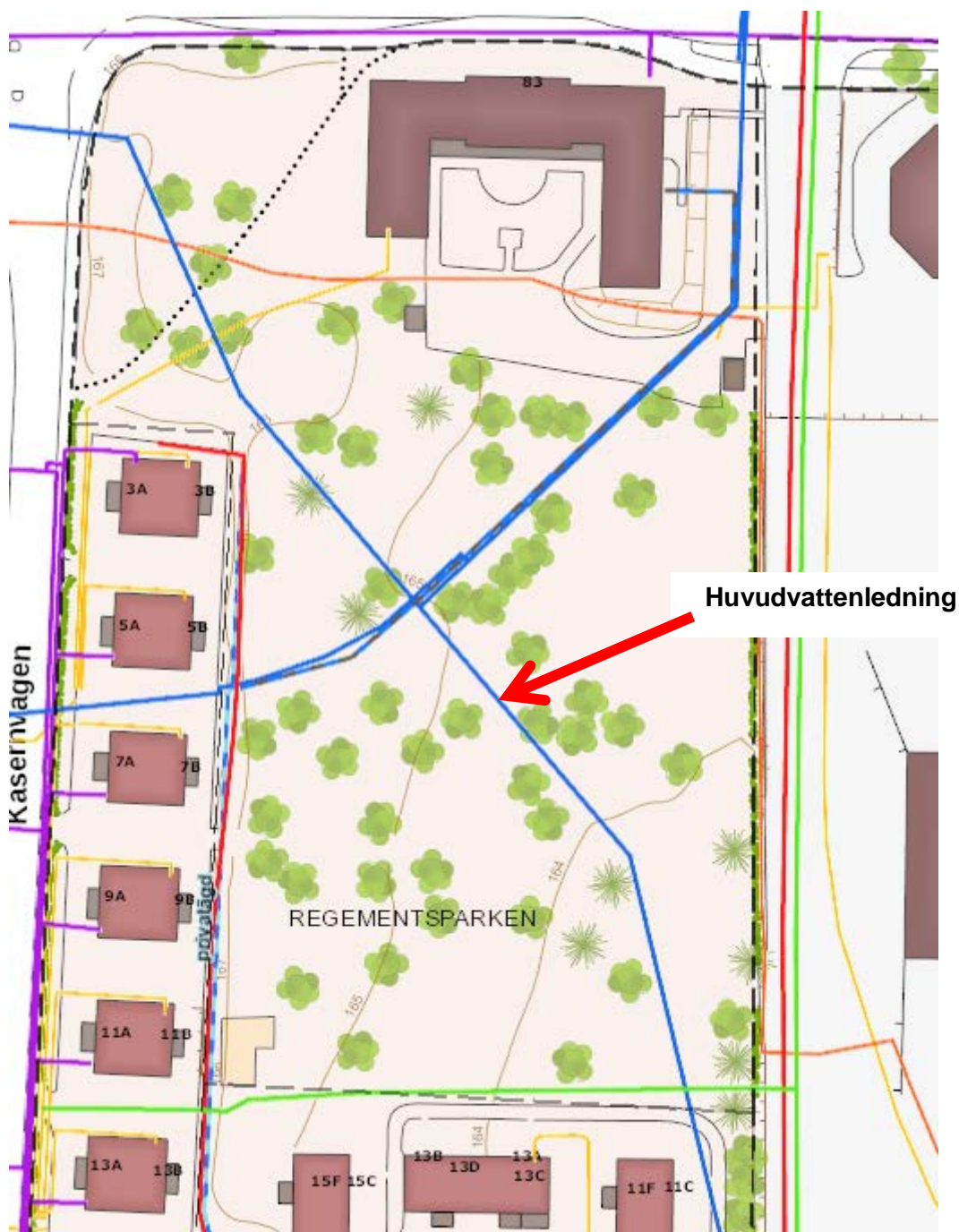
En minnessten finns inom området (markering R) över stupade soldaterna under 1600 och 1700-talet. Stenen restes 1923 av militären. Stenen måste flyttas från sitt nuvarande läge för att möjliggöra nybyggnation.

Geotekniska förhållanden – Framtagen geoteknisk utredning (Sweco 2014) redovisar förutsättningar för ny byggnation. ”De geotekniska förhållandena är sådana att de ej hindrar eller ger allvariga restriktioner för genomförandet av planerad exploatering” (citrat från utredningen).

Befintliga ledningar

Det finns en del ledningar inom planområdet. Huvudvattenledning kommer att ligga kvar och skyddszon kring den utökas i detaljplanen till totalt 20 meter. Servitut för ledningsrätt måste också utökas för att säkra ledningen i dess hela bredd. En del av andra ledningar måste flyttas (och vissa servitut ändras efter nya ledningsdragningar) i samråd med ledningshavare.

Huvudledningen för vatten kräver stor försiktighet vid exploatering inom området. Utöver respekt för dess skyddszon på 20 meter kan ytterligare åtgärder krävas vid grundläggningen av nya hus för att säkerställa säkerheten kring ledningen.



PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Detaljplanen medger byggrätt för bostäder och kontor med en höjd upp till 16 våningar. Maximum 40 % av tomtytan får bebyggas med hus och i den byggrätten ska även all befintlig bebyggelse inom fastigheten räknas.

Planhandlingar illustrerar, av sökanden inlämnat förslag, om att bygga två stycken flerbostadshus. Allt utredningsmaterial - VA, geoteknik, dagvatten, buller, markplanering, skuggstudie utgår från att det är två stycken 16-våningshus som ska byggas.

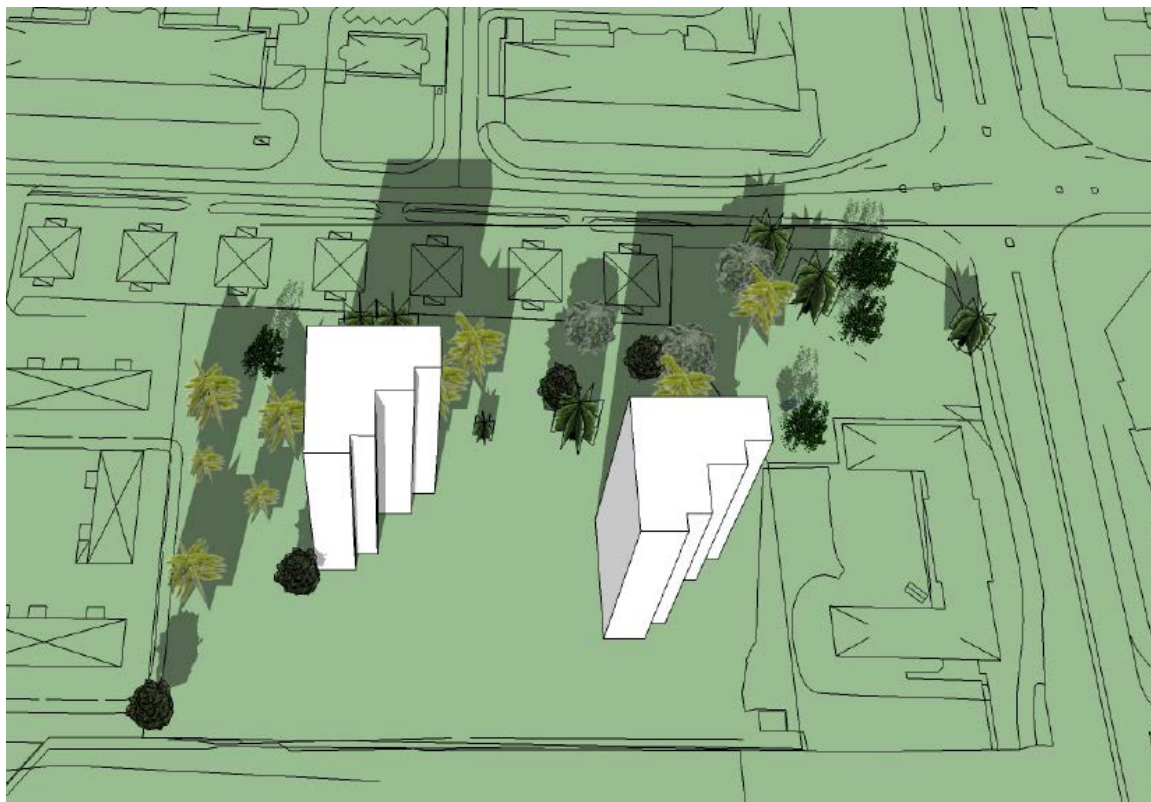
Planerad bebyggelse ligger nära centrum, med bra gång-/cykel-/ kollektivtrafikförbindelser till centrum och övriga delar av staden. Inom gångavstånd från planområdet ligger många arbetsplatser, skolor/förskolor, handel, restaurang, rekreationsområde mm.

Planillustration



Illustration (sökande)
Arkitekt: Gröna rummet

Nedan en del av bilderna från skuggstudien (redovisas i sin helhet som bilaga).



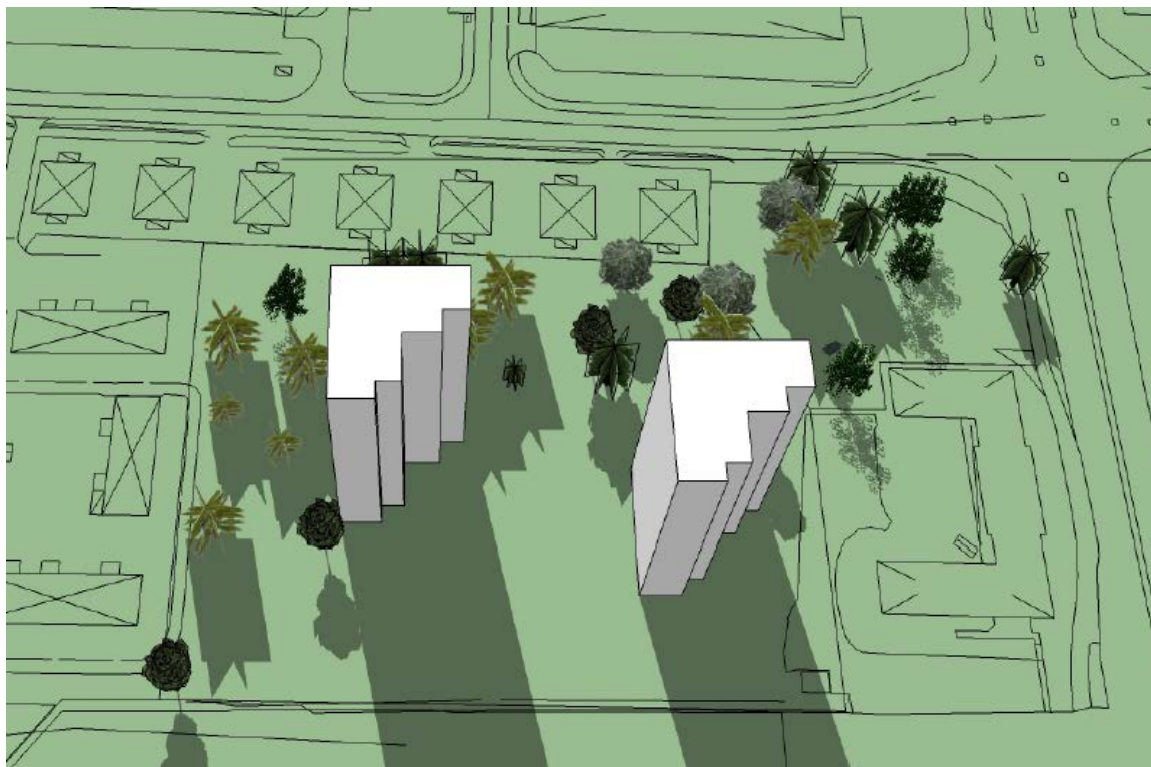
LANDSKAPSARKITEKTER AB
SKEPPSBRON 1, 39231 KALMAR
0480 31 44 00 • GRONA-RUMMET.SE

Regementsparken 1
Skuggstudie
Midsommar klockan 08:00



LANDSKAPSARKITEKTER AB
SKEPPSBRON 1, 39231 KALMAR
0480 31 44 00 • GRONA-RUMMET.SE

Regementsparken 1
Skuggstudie
Midsommar klockan 12:00



Regementsparken 1
Skuggstudie
Midsommar klockan 16:00

Teknisk försörjning **Vatten och avlopp**

Generellt inom planområdet är höjdsättning av marken mycket viktigt för att lösa bl.a. tekniska frågorna. Vissa av befintliga ledningar måste flyttas eller slopas helt innan exploatering av området kan inledas. Samråd med kommunens tekniska förvaltning måste ske tidigt för att hitta bra lösningar.

Dagvatten

Inom planområdet har kommunen (tekniska förvaltningen) ställt krav på dämningnivå för dagvatten på +163,90 meter över havet. Denna höjdsättning har styrt planeringen, bl.a. hur dagvattenfrågan kan lösas inom området (citat från VA utredningen):

”Detta innebär att inga utjämnings eller fördröjningsmagasin kan anläggas under varken grundvatten- eller dämningnivån. Inte heller husgrundsdräneringar som ansluts med självfall till dagvattensystemet, får anläggas under denna nivå. Grundvattennivån bör kontrolleras vid fler tillfällen innan detaljprojektering, så att ett bra underlag för att bestämma ungefärlig nivå erhålls.

Inmätning av befintliga markhöjder inom fastigheten visar att i det sydöstra hörnet av fastigheten ligger marken i nivå med eller lägre än dämningnivån. Detta innebär att delar av fastigheten kommer att behöva fyllas upp för att kunna hantera fördröjning och dränering av dagvatten inom fastigheten. Från fastigheten får inte mer dagvatten släppas än vad som sker idag.

Samtliga hårdgjorda ytor och takytor ska i så hög grad som möjligt avvattnas mot grönytor (gräsytor, rabatter etc.), öppna magasin eller dräneringsstråk (makadamdiken eller likvärdigt). Utloppen från dessa bör ha ett reglerat utflöde. Detta för att fördröja och rena dagvatten så mycket som möjligt.

Kan inte hårdgjorda ytor avledas mot grönytor, kan underjordisk magasinering med exempelvis dagvattenkassetter bli aktuellt. Även här skall utflödet från magasinen regleras. Inom fastigheten skall även instängda ytor undvikas. Det vill säga att vid katastrofregn, när inte dagvattenledningarna kan avleda mer vatten, skall detta kunna avle-

das ytledes utan att orsaka skador på byggnader eller dylikt. Detta måste beaktas både i detaljplane- och detaljprojekteringsarbetet.”

Illustration nedan från träd-/markutredningen (Gröna rummet) som illustrerar bl.a. dagvattenhanteringen (citat):

Principer för dagvattenhantering - Inom området skapas lågstråk med hjälp av grunda svackdiken med flacka slänter där vattnet vid kraftigt nederbörd ges möjlighet att rinna fram. Härmed är det viktigt att ingen bebyggelse placeras så att vattenavrinningen hindras i stråken. I vissa fall där utrymmet är litet och då man inte kan utföra breda svackdiken kan istället dräneringsstråk utföras. Dessa utförs med en dränerande fyllning som förses med en gräsförsedd överyta samt en dränerande ledning i botten av stråken. Vatten från parkeringsytor kan förses med vattengenomsläpplig beläggning typ hålad rasterplatta av betong eller plast som läggs på makadam och vars hål exempelvis fylls med finsingel. Ytorna kan även föreses med grus.

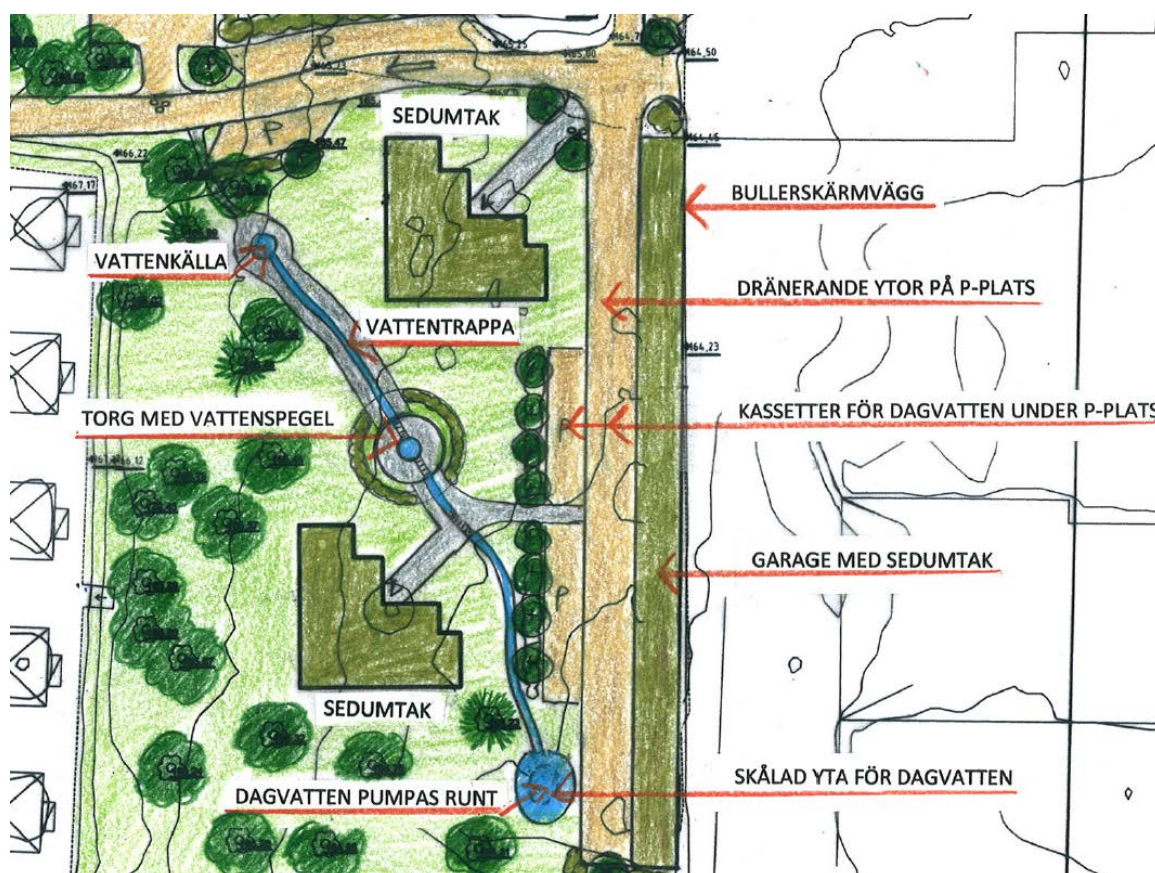


Illustration och text:
Gröna Rummet, landskapsarkitekter AB

Uppvärmning - Fjärrvärme och fjärrkyla från den miljövänliga anläggningen Sandviksverket kan erbjudas i området. Dessutom kan alternativa energikällor prövas inom området. Detaljplanen utgör inget hinder för olika tekniska lösningar för områdets energibehov som avgörs också av hur man bygger.

Avfall - Avfallshantering skall ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Utrymmen för sortering av avfall etc. skall följa ”Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar”, Tekniska förvaltningen.

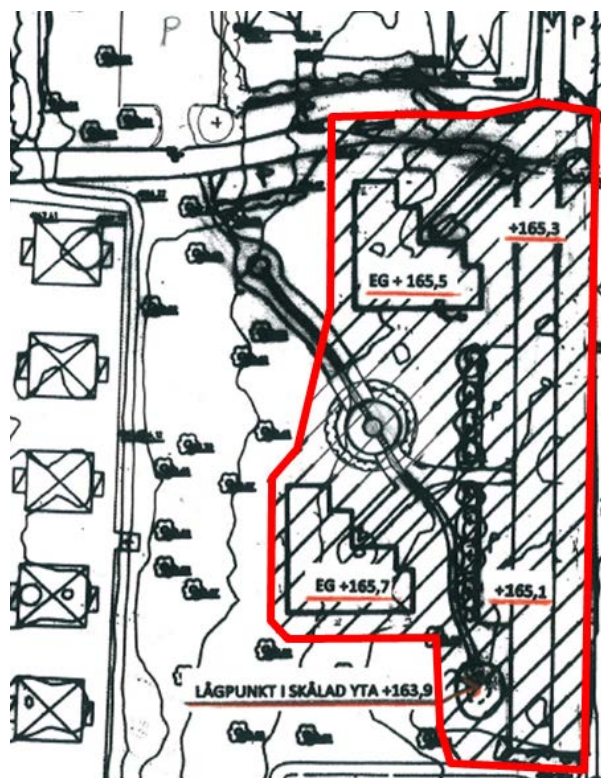
MARKPLANERING

Dämningsnivå för dagvatten på +163,9 m innebär att östra delar av fastigheten måste fyllas upp för att kunna klara den givna nivån och för att kunna ta hand om dagvatten inom fastigheten.

Bilden bredvid visar vilka delar av fastigheten som måste höjas (skrafferad yta).

En del av värdefulla träd inom den ytan som måste fyllas upp påverkas dvs. måste tas ned.

En återplantering med nya träd kan skapa en variation av växtlighet och ersätta delvis förlust av befintliga träd.



Trädinventering

Bild nedan redovisar värdering av trädbeståndet inom planområdet. Värderingen är gjord av konsulten Gröna rummet.

VÄRDERING AV TRÄDBESTÅND

1. Mindre värdefullt område
2. Värdefullt område
3. Mycket värdefullt område

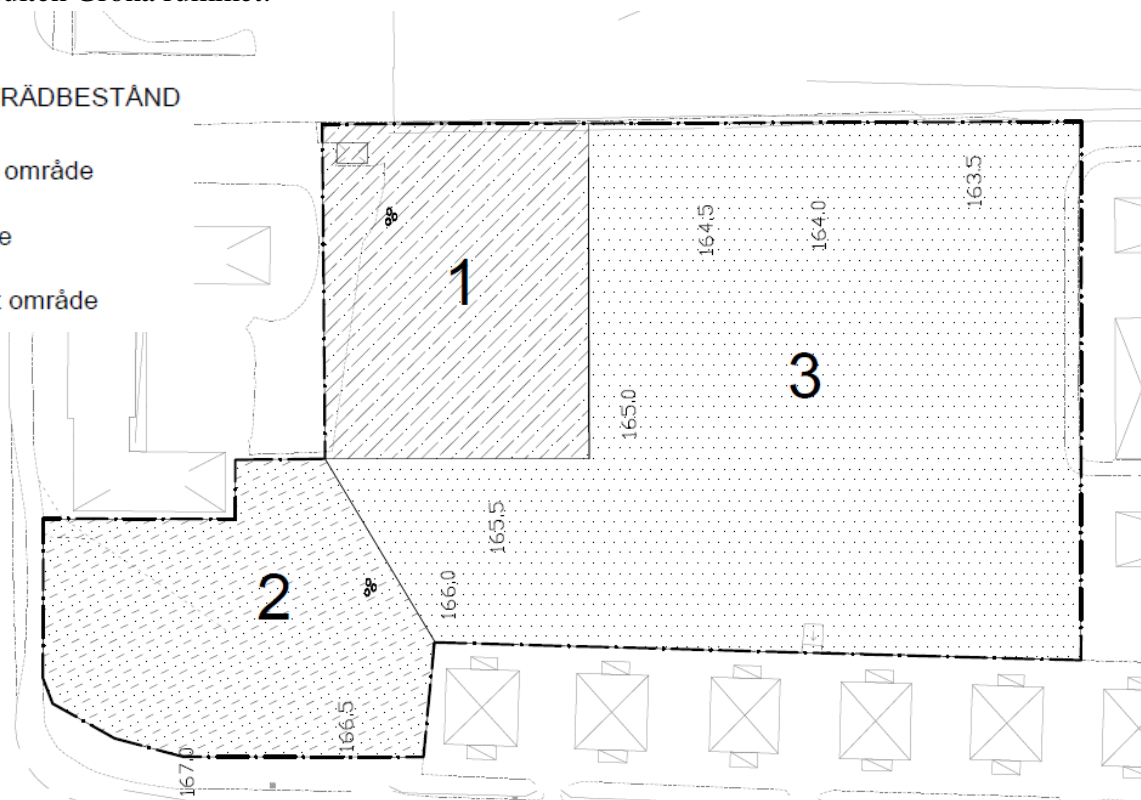


Illustration:
Gröna Rummet, landskapsarkitekter AB

Rekommendationer för befintliga träd

(citat från trädinventeringen): "Då trädbeståndet består av flera äldre stora träd så bör man säkerställa att det inte finns dolda rötskador eller liknande som utgör risker för framtida boende och vistelse i området. Flertalet av träden som har bedömts som värdefulla finns i västra och södra delen av området. Ett brett område på 20-30 meter från fastigheterna i väster och söder kan sparas och utgöra en viktig och markant vegetations-skärm i ett framtida bostadsområde. Ytor med värdefulla träd bör stängslas in under byggnation för hus och mark. En försiktig beskärning av befintliga träd bör utföras för att minska riskerna för rötskador och att samtidigt ge mer utrymme för byggnation i närheten av trädkronorna. Pga. dämningnivån på +163,9 m över havet så innebär det att delar av fastigheten kommer att behöva fyllas upp för att kunna ta hand om dagvatten inom fastigheten. Ett antal träd i ost och sydost kommer därför att behöva tas ned."

Återplaneringsplan - För att återskapa områdets karaktär som parkmark med träd föreslås att flertal nya träd av lämplig storlek planteras mellan och intill husen. Bild nedan med ett principförslag om återplantering.

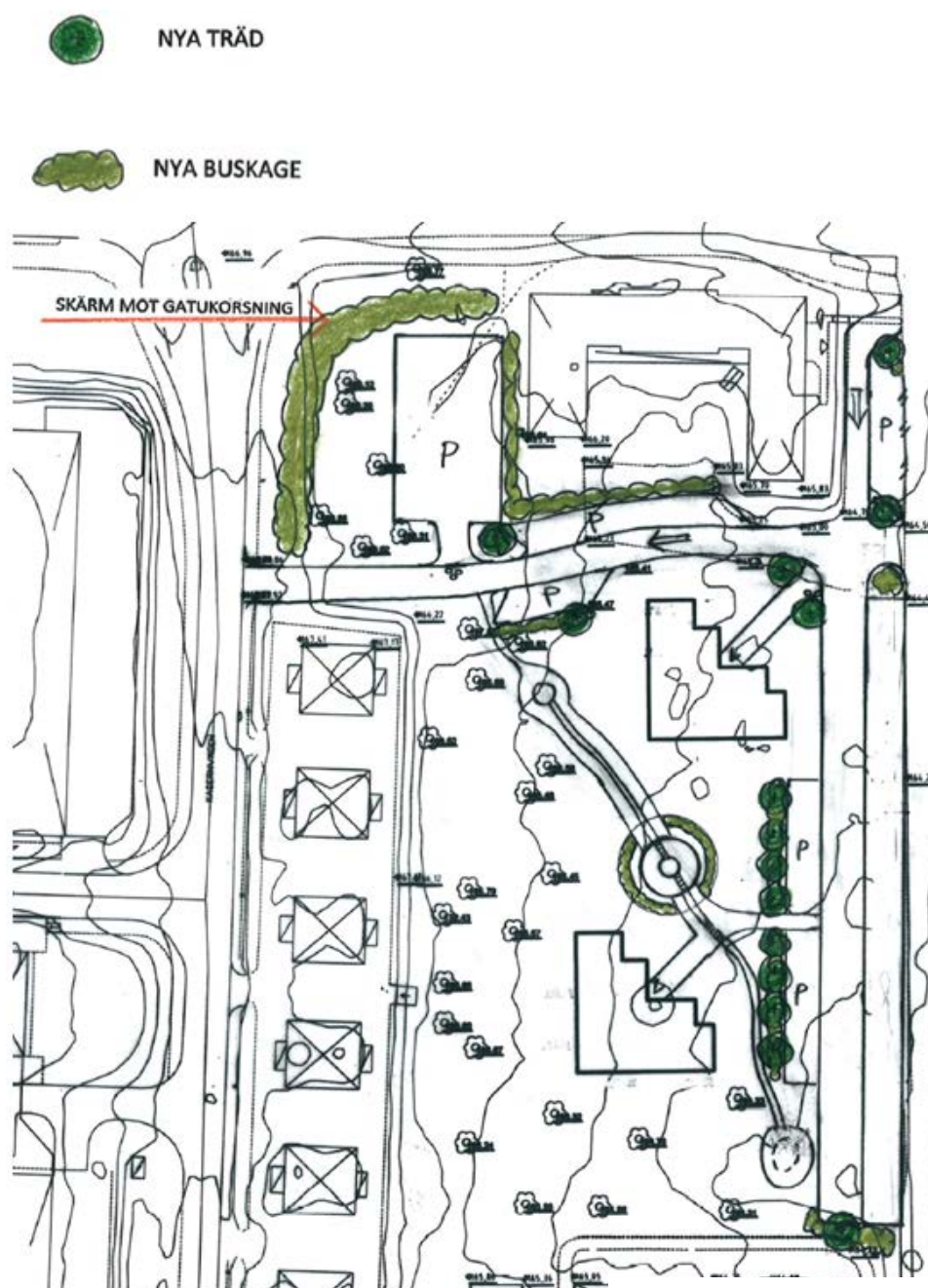


Illustration:
Gröna Rummet, landskapsarkitekter AB

BULLER

Tyréns har tagit fram en bullerutredning där påverkan på ny bebyggelse från bil-/tågtrafik samt närliggande verksamhetsområde (Atteviks inom kv Väpnaren) redovisas. Rapportens sammanfattning (citat):

Ur rapporten framgår att det är möjligt att bygga två 16 våningar höga punkthus med bostäder på Regementsparken 1 och samtidigt klara Boverkets krav på ekvivalenta ljudnivåer från väg- och järnvägstrafik vid fasad och höga momentana ljud på uteplats. För att klara riktvärdet Leq 55 dBA på det norra husets fasader mot Storgatan krävs dock att ljudnivån vid fasaderna sänks med avskärmade balkonger eller skärmar. Det södra punkthuset klarar Boverkets riktvärden utan avskärmningar eller balkonger på fasader.

I rapporten visas att det förekommer höga ljudnivåer från Atteviks lastbilsreparationsverkstad som överskrider Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller på Regementsparken 1 under nattperioden. Enligt rapporten bedöms det inte vara möjligt att klara nattriktvärdena genom att vidta bullerdämpande åtgärder eftersom de dominerande bullerkällorna är lastbilar som kommer in för reparation.

Det finns två tänkbara scenarior som skulle göra det möjligt att även klara naturvårdsverkets nattriktvärden för höga momentana ljud och ekvivalenta ljudnivåer.

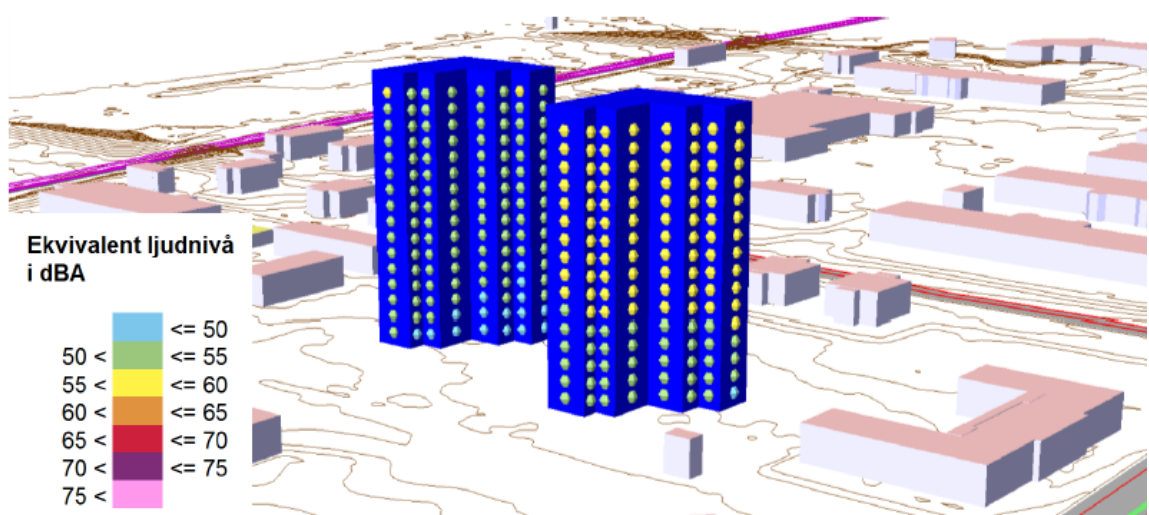
1. Atteviks begränsar arbetstiderna så att det inte förekommer någon verksamhet på området under nattperioden. Åtgärden skulle vidtas med hänsyn till de intilliggande bostadsrättsföreningarna.

2. Atteviks väljer att flytta lastbilsverksamheten från fastigheten.

Trafikbuller

5.4 Sammanlagd trafikbullernivå

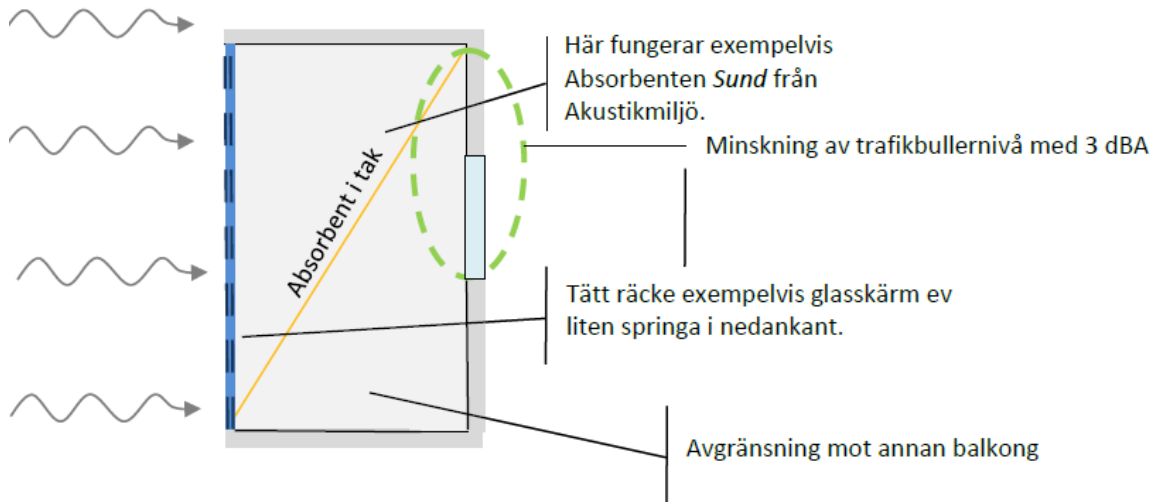
Nedan redovisas den sammanlagda ekvivalenta trafikbullernivån från väg- och järnvägstrafik.



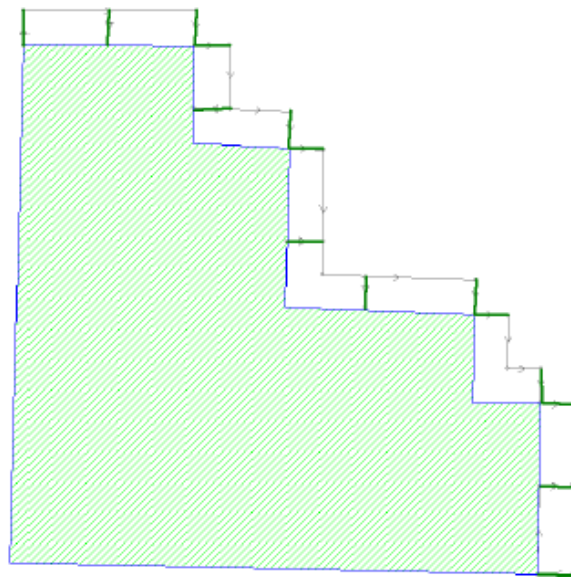
Figur 8 Sammanlagd ekvivalent trafikbullernivå sett från nordost.

Åtgärder för att klara 55 dBA vid fasad (förslag från Tyréns)

För att minska ekvivalenta ljudnivåer vid fasader det norra huset finns flera möjliga alternativ. Åt norr kan ljudnivån minskas genom indragna balkonger alternativt balkonger med sidoskärmar som går från golv till tak (ovanstående balkong). Med ett djup på ca 1,5 m och 4 m sektioner minskas den ekvivalenta ljudnivån med upp till 3 dBA. Minskningen blir högre om avståndet mellan balkongens sidoskärmar blir kortare. Absorption i ovanstående balkong minskar den ogynnsamma reflexen, se figur nedan.



Principskiss, vy från ovan samt trafikbuller infallande från vänster



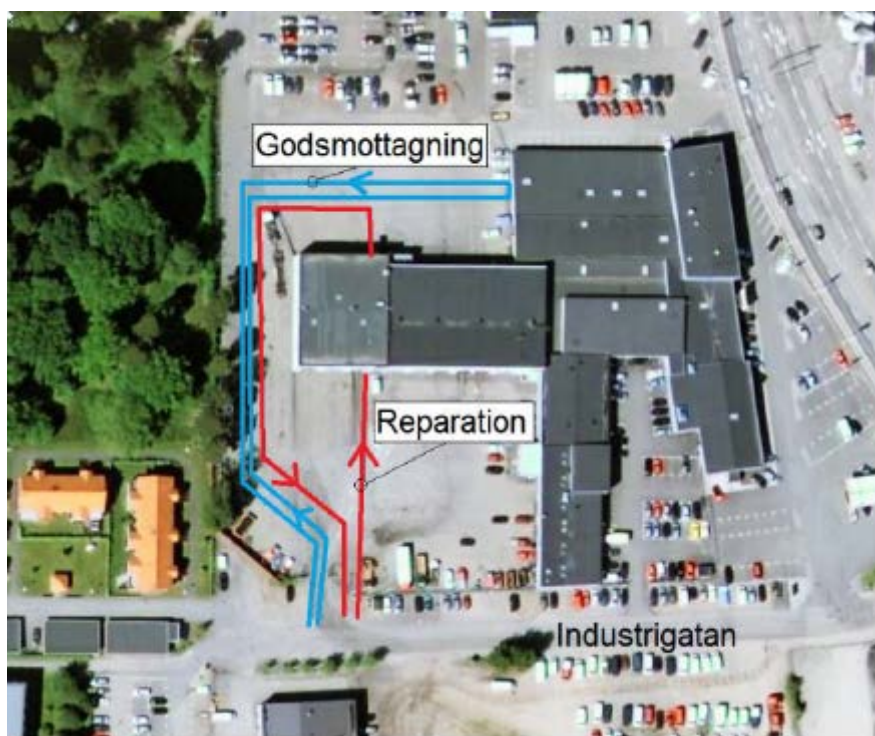
Figur 10 Exempel på möjlig utformning med balkonger på det norra huset.

Industribuller

I verkstadens normala verksamhet ingår reparation av lastbilar och släpvagnar. Reparationerna sker normalt inomhus i garage. Före reparation kopplas eventuell släpvagn av vilket kan ge upphov till tryckluftspys. Enligt verksamhetsutövaren sker i vissa fall omlastning av gods till annan lastbil som kan ge upphov till höga ljudnivåer. I övrigt förekommer buller/höga ljud från backvarnare (på 90 % av alla tunga lastbilar) och dieseldrivna kylaggregat på lastbilar och släp. Avgasutsug används i liten utsträckning och då bara under korta stunder.

Lastbilsverkstaden har även jourverksamhet året runt sju dagar i veckan. Det förekommer någon gång i veckan att lastbilar tas in på verkstaden för reparation under nattperioden.

Arbetstider idag är mellan 06.00-18.00 (måndag till torsdag), 06.00-16.00 (fredag) och 06.00-12.00 (lördag). De planeras ändras till att verksamhet börjar kl. 07.00 alla dagar samt en förläggning till kl. 23.00 (måndag-torsdag).



Möjligheter att klara Naturvårdsverkets riktvärden för industribuller

Enligt de beräkningar som gjorts för buller från Atteviks nuvarande- och framtida verksamhet överskrider riktvärden enligt Naturvårdsverkets vägledning under nattperioden. Under dag- och kväll innehålls riktvärdena.

Det bedöms inte vara möjligt att klara nattribullvärdena genom att vidta bullerdämpande åtgärder på bullerkällorna eftersom de dominerande bullerkällorna är lastbilar som kommer in för reparation. Det finns två tänkbara scenarior som skulle göra det möjligt att även klara nattribullvärdena för höga momentana ljud och ekvivalenta ljudnivåer:

- 1) Atteviks begränsar arbetstiderna så att det inte förekommer någon verksamhet på området under nattperioden. Åtgärden skulle vidtas med hänsyn till de befintliga bostäderna
- 2) Atteviks väljer att flytta lastbilsverksamheten från fastigheten.

Tillgänglighet - Utemiljön och byggnader ska uppfylla tillgänglighetskrav för bl.a. rörelsehindrade, synskadade. I kommande bygglov granskas tillgänglighetskrav.

Barnperspektiv - Det finns flera skolor och förskolor i närheten. Behov av lektytor/ lekplatser inom planområdet för framtida boende inom kvarteret beaktas under bygglovet.

Parkering

Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov inom Växjö kommun (antagna av byggnadsnämnden 2009) ska tillämpas. Parkeringsbehovet bedöms i varje enskilt fall utifrån verksamhetens behov och med utgångspunkt från plan-/och bygglagen (PBL).

Boendeparkering – Enligt Växjö kommuns parkeringsnorm krävs max 0,5 parkeringsplatser per bostad. Om fastighetsägaren/byggherren vill skapa fler p-platser än normen kräver ska de platserna inte minska yta för gröna gårdar/uteplatser för boende eller verksamma inom området. Utemiljön och gröna gårdar ska prioriteras framför parkeringsönskemål i kvarteret. Parkeringsbehovet och dess lösningar hanteras i bygglovskedet.

Cykelparkering – Riktlinjerna för parkeringsbehov omfattar även cykelparkering. Cykelparkeringar ska ha bra placering och utformning samt tillräcklig kapacitet och skall hanteras tidigt i planeringen/bygglov/projektering mm.

Kollektivtrafik är välutbyggd idag och passerar planområdet i norr.

Service – Handel, flera skolor/förskolor mm ligger inom eller med gångavstånd från planområdet (Växjö centrum är ca 1 km från planområdet).

Posthantering - Postfack alt. postlådesamling för flerbostadshus bör placeras vid byggnaders entréer, gärna i samråd med posten.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Vid räddningsinsats förutsätts det att byggnaden är åtkomlig för räddningstjänsten. Då krävs det att det finns körvägar till alla byggnader. Avstånden mellan räddningstjänstens uppställningsplats och angreppspunkten (entré/ytterdörr), eller uppställningsplatsen för bärbara stegar skall vara sådan att insatstiden minimeras och att åtkomligheten garanteras. Normalt används 50 meter som ett riktvärde.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft – Planens genomförande bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

Vatten – Planförslaget äventyrar inte att MKN för vatten (bl.a. stadssjöarnas vattenkvalité) inte kan uppnås. Planhandlingar/planbeskrivning redovisar hur bl.a. dagvattenfråga kan hanteras så att sjöarnas vattenkvalité inte försämras även om nya hus byggas.

Sjö	Status 2009	MKN för vatten
<i>Södra Bergundasjön</i>	Dålig ekologisk status	God ekologisk status 2021
	God kemisk status	God kemisk ytvattenstatus 2015

PLANENS GENOMFÖRANDE

Plangenomförandet ska beskriva de tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett bra sätt. Vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda ska också framgå av beskrivningen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan - Detaljplanen, som handläggs med normalt planförfarande, planeras ställas ut till granskning under vintern/våren 2015 för att kunna antas i byggnadsnämnden under våren 2015.


Genomförandetid

Enligt 4 kap. 4:21 § PBL (Plan och bygglagen) ”ska detaljplanen ange en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.”

Genomförandetiden för Regementsparken 1 m.fl. slutar 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare rätt att bygga enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplan att gälla tills den ändras eller upphävs. Genomförandetiden är inte densamma som byggtid.

KONSEKVENSER PÅ FASTIGHETSNIVÅ

Inom planområdet

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
	Ja	Ja	Ja
Regementsparken 1 Ägare: Alhansa fastigheter AB 	Större bygrätt Tekniska krav på bostadsbebyggelse med hänsyn till buller Flytt av ledningar	Befintliga servitut och ledningsrätt måste ses över. Ledningsrättshavare och markägare svarar för ansökan hos lantmäterimyndigheten för översyn/ ändringar av servitut och ledningsrätt	Flytt av ledningar Tekniska krav på bostadsbebyggelse med hänsyn till buller, grundläggning mm Fördröjning av dagvatten Markplanering

STADSBYGGNADSKONTORET
2014-08-11

Djana Micanovic
Planchef

Dnr 13BN0509

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Miljö						
Miljö kvalitetsnormer				x		
Miljömål				x		Plangenomförande hindrar inte att uppsatta miljömål (nationella/regionala/lokala) uppnås.
Hållbar utveckling	x					Förutsättningar för fler bostäder och arbetsplatser skapas i närheten av stadens centrum. Fler människor kan ta del av stadens utbud inom gång/cykelavstånd vilket minskar behov av biltransporter.
Riksintressen						
Naturvård				x		
Rörligt friluftsliv				x		
Kulturmiljö				x		
Kulturmiljö o landskapsbild						
Stads- landskapsbild	x					Stadsbilden ändras då ny bebyggelse upp till 16 våningar planeras inom f.d. regementspark.
Fornminnen			x			Inga kända fornlämningar finns dock måste en minnessten över krigens offer flyttas från sitt nuvarande läge.
Kulturmiljöprogram					x	
Kulturhistorisk miljö	x					En park tillhörande ett militärtområde med sin kulturhistoria (bl.a. minnessten som restes i parken 1923 av militärer) omvandlas nu succesivt till ett bostadsområde. Militärverksamhet har upphört inom området för 20 år sedan medan spår finns i den byggda miljön (kasernerna, officersvillorna mm) som gränsar planområdet.
Naturvårdsintressen						
Naturreservat				x		
Natura 2000				x		
Växt och djurliv		x				Områdets naturvärde har bedömts till en 6 på en skala mellan 1-10 i kommunens grönstrukturprogram med dess riktlinje att "naturvärden över sex betraktas som skyddsvärda miljöer ur ett biologiskt perspektiv".
Biotopskydd				x		
Påverkan på vatten						
Strandskydd					x	
Dagvatten				x		Det finns utrymme inom planområdet att hantera dagvatten på ett bra sett. Planhandlingar redovisar hur frågan hanteras
Grundvatten				x		
Markförhållanden/föroreningar						
Förorenad mark				x		
Grundläggning			x			Framtagen geoteknisk utredning (Sweco 2014) redovisar förutsättningar för ny byggnation (citat): "De geotekniska förhållandena är sådana att de ej hindrar eller ger allvariga restriktioner för genomförandet av planerad exploatering". Vid grundläggning av nya hus måste dock hänsyn tas till huvudvattenledning. Skyddszon kring vattenledningen har utökats.
Hushållning med resurser						
Befintlig infrastruktur			x			Genomförande av planförslaget är positivt utifrån hushållning med befintliga resurser och tidigare investeringar i bl.a. infrastruktur
Vatten			x			Fler kan nyttja bef. vatteninfrastruktur
Mark			x			Centrumnära mark kan exploateras och tillföra staden fler bostäder/arbetsplatser

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Alstrande av avfall						
Under byggskedet			x			
Avfallssortering			x			
Hälsa						
						Trots en trafikerad miljö regleras det med planbestämmelser hur bostäder ska byggas så att negativ påverkan av trafikbuller minimeras. Närheten till stadens många funktioner främjar dock gång-/cykeltrafiken vilket påverkar hälsan positivt. Planhandlingar (och bullerutredning) redovisar också hur störningar från närliggande verksamhet kan hanteras.
Buller			x			
Luftkvalitet				x		
Lukt				x		
Radon				x		
Strålning				x		
Risker och Säkerhet						
Trafik				x		
Explosion				x		
Översvämning				x		
Ras o skred				x		
Farligt gods				x		
Social bedömning						
Integration			x			Planförslaget ger möjlighet till olika bostadsstorlekar och upplåtelseformer (bostadsrätt/hyresrätt/ägarlägenheter).
Funktionsblandning			x			Planförslaget ger möjlighet till ett blandat innehåll där bl.a. arbetsplatser, bostäder, viss service kan finnas inom samma område
Offentliga platser				x		
Hälsa			x			
Tillgänglighet		x				God tillgänglighet till flera av samhällsfunktiouer; bra tillgänglighet till området
Trygghet				x		
Barnperspektiv				x		
Transportstrategimål						
Bilresor	x					Planförslagets genomförande ger upphov till färre och kortare bilresor pga områdets läge och närhet till flera av samhällsfunktioner/arbetsplatser mm.
Cykeltransporter	x					Närheten till många målpunkter gör cykeltrafiken attraktiv
Gångtrafik	x					Många målpunkter kan nås inom gångavstånd
Kollektivtrafik	x					Bra tillgång och ökat underlag till kollektivtrafik
Planens influensområde						
ÖP				x		Planförslaget följer ÖP intentioner
Gällande planer				x		
Pågående planläggning				x		
Mellankommunala intressen				x		
Kommunens bedömning					Handläggare:	
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan						Djana Micanovic
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan					x	Datum: 2014 08 11
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan						
MKB behövs inte	x		MKB behövs			

Övrigt: Förslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 5:7 § PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 §§ bedöms därför inte vara nödvändig.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

GRÄNSER	
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Utgående gräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK	
B	Bostäder
K	Kontor

UTNYTTJANDEGRAD
e 40% Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE	
	Marken får inte bebyggas
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)
Körbar utfart får inte anordnas

UTFORMNING
XVI Högsta antal våningar

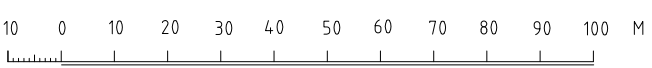
BYGGNADSTEKNIK
Utförande - Krav på bostadsbebyggelse
Enkelsidiga lägenheter mot bullerstörd sida får inte förekomma. Minst hälften av alla bostadsrum ska vara vända mot tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Inomhus bullervärden ska uppfyllas. Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats, gemensam eller enskild, med god ljudnivå (ljuddämpad eller tyst sida) i anslutning till bostaden. Max ljudnivå utomhus på uteplatsen (gemensam eller enskild) i anslutning till bostaden är 70 dBA.
Kompletterande bullerberäkningar kan krävas i bygglov för att säkerställa utförandekrav

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden går ut 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Upplysning
Principerna för dagvattenhantering och markplanering redovisas i planbeskrivningen

SAMRÅDSTID:
2014 08 11- 2014 09 22



Beteckningar

	Gräns för fastighet, samfällighet och samfällighetsområde samt gräns för kvartersstrakt		Staket, stödmur		Servitut (punkt, linje resp. yta)		Ledning för fjärrvärme
	Traktgräns, alternativt gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn		Väg		Ledningsgräns (punkt, linje resp. yta)		Ledning för fjärrkyla
	Servitutsgräns		Stänt		Gemensamhetsanläggning (punkt, linje resp. yta)		Spilvattenledning
	Egenskapsgräns		Nivåkurva		Fornnämne		Vattenledning
	Bostadshus karterat efter husliv resp. tak		Avvägd markhöjd				Dagvattenledning
	Uthus karterat efter husliv resp. tak		Polygonpunkt				Högspanningsledning i mark
	Övrig byggnad karterat efter husliv resp. tak		Registerbeteckning på fastighet				Högspanningsledning i luft
	Transformatorbyggnad		Trakttext				Teleledning i mark
	Häck, stenmur		Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning				Optokabel
			Servitut resp. ledningsgräns				Strandlinje

Grundkarta över
REGELEMENTSPARKEN 1, Regementsstaden
Växjö kommun

Upprättad 2014-01-17

Torbjörn Karlsson, mätningssingenjör
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun
URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD
Framställt med fotogrammetrisk metod
Fältkomplettering med

SWEREF99 15 00
PLANSYSTEM
HÖJDSYSTEM
RH2000
ÄRENDENUMMER
13MK0279

Samrådshandling	Dnr. 2013BN0509
Detaljplan för: Regementsparken 1 Regementsstaden Växjö kommun	
 Europas grönaste stad	
Stadsbyggnadskontoret 2014-08-11	
Djana Micanovic, Planchef	