

LAGA KRAFTBEVIS

Datum
2011-06-23

Dnr
2009-BN1152

Byggnadsnämnden antog 2011-05-25 § 94 detaljplan för
KV BÄRNSTENEN M.FL. I ARABY, VÄXJÖ KOMMUN

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats

Beslutet har vunnit laga kraft 2011-06-22.

Agneta Jonasson
Byggnadsnämndens sekr.

För kännedom till:

Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten

UTLÅTANDE

Handläggare
Markus Hulenvik

Dnr 2009BN1152 Dpl 214

DETALJPLAN

KV BÄRNSTENEN M.FL. I ARABY, VÄXJÖ KOMMUN

Syftet med planläggningen är att skapa förutsättningar för att kunna möjliggöra en stadsdelsutveckling i enlighet med de intentioner som föreslås i Planprogrammet för Araby (antaget av Kommunstyrelsen 2009-03-10). Planen innebär i stora drag följande:

- Befintliga huskroppar kan ges ett utökat våningsantal för att skapa en mer varierad stadsmiljö i området.
- En förtätning med nya hus och verksamheter medges på befintliga parkeringsytor och längs vissa stråk och gator för att uppnå en ökad funktionsblandning och varierad miljö i området.
- Biltrafik tillåts och möjliggörs genom området i både öst-västlig riktning och nord-sydlig riktning i form av s.k. lågfartsgator för att uppnå ökad tillgänglighet i området samt ökad uppsikt över idag undanskymda platser.
- Smalspåret ska kunna utvecklas till en trygg och attraktiv huvudcykelväg för Växjö.
- Boklunden, som idag ej är planlagd, säkerställs som naturmark.

Förslag till detaljplan har varit utställt för granskning enligt Plan- och Bygglagen 5 kap 23 § under perioden 2011-02-25 t.o.m. 2011-03-28.

Handlingarna har i samband med utställningen varit utsända till sakägare samt statliga och kommunala organ. Under samma tid har handlingarna även funnits tillgängliga på Stadsbiblioteket, stadsbyggnadskontoret och Tallgården i Araby samt i Kommunens reception. Dessutom har information och planhandlingar funnits tillgängliga digitalt via kommunens hemsida.

Yttrande utan synpunkter

Värends räddningstjänst

Yttrande med synpunkter

Länsstyrelsen i Kronobergs län
Kommunstyrelsens arbetsutskott
TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Regionförbundet Södra Småland

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Citat:

” Förslag till detaljplan för Kv. Bärnstenen i Araby, Växjö kommun

Utställningshandling 2011-02-25—2011-03-28

Ovannämnda planförslag har översänts till Länsstyrelsen för yttrande enligt 5 kap 24 § PBL. Länsstyrelsen har 2010-09-22 lämnat samrådsyttrande i ärendet.

Länsstyrelsen finner att kommunen i utställningshandlingen har beaktat länsstyrelsens synpunkter avseende planbestämmelsens utformning, hänsyn till fornlämning samt riskhänsyn.

Länsstyrelsen konstaterar även att en MKB har upprättats till detaljplanen då kommunen bedömt att ett genomförande av den norra delen av planområdet kan innebära betydande miljöpåverkan för buller. Se nedan.

Buller

I MKB:n redovisas förutom nollalternativet tre olika exploateringsalternativ för ny bebyggelse mot Nydalavägen. För varje alternativ har bullerberäkningar tagits fram för dagens trafikmängd respektive beräknad trafikmängd 2030. Samtliga alternativ visar att bostäder nära Nydalavägen kan ges bullerriktvärden över 55 dBA vid fasad.

En planbestämmelse finns på plankartan som reglerar att varje bostad ska ha tillgång till tyst eller åtminstone ljuddämpad sida samt att en tyst/ljuddämpad uteplats ska finnas till bostaden.

Under rubrik Uppföljning i MKB:n samt i genomförandebeskrivningen anger kommunen att i anslutning till bygglov bör en kompletterande bullerberäkning göras för att säkerställa byggnadsutformningens och ev. bullerskydds påverkan på ljudnivån.

Länsstyrelsen anser att bullerfrågan har hanterats på ett acceptabelt sätt.”

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Citat:

”Arbetsutskottets beslut

1. Arbetsutskottet tillstyrker planförslaget.
2. Arbetsutskottet påtalar att de ekonomiska konsekvenserna av detaljplanen ska klargöras.

Reservationer

Gunnar Storbjörk (S) reserverar sig mot beslutet.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har skickat rubricerat planförslag på utställning. Syftet med planläggningen är att skapa förutsättningar för att kunna möjliggöra en stadsdelsutveckling i enlighet med de intentioner som föreslås i Planprogrammet för Araby (antaget av Kommunstyrelsen 2009-03-10).

Sedan samrådsskedet har stadsbyggnadskontoret kompletterat utställningshandlingen med en miljökonsekvensbeskrivning för att beskriva bullersituationen längs med Nydalavägen.

Beslutsunderlag

Kommunchefen har i en skrivelse den 28 februari redogjort för ärendet och lämnat förslag till beslut. Av skrivelsen framgår att planeringskontoret inte har några synpunkter på förslaget.”

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Tekniska nämnden har tagit fram en kostnadskalkyl för planerade förändringar i Araby. Dessa visar på betydligt större utgifter än intäkter. Ett förtydligande om detta läggs in i genomförandebeskrivningen.

TeliaSonera Sverige Net Fastigheter AB

Citat:

”Vi har enligt önskemål blivit tilldelade ett E-område för vår ledningsrätt för telestationen i kartan.

Vi vill härmed bara informera om att det saknas E (tekniska anläggningar) i teckenförklaringen till kartan.”

Kommentar:

Teckenförklaringen uppdateras med beteckningen E – tekniska anläggningar.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Citat:

”Miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkter har i huvudsak beaktats och nämnden tillstyrker detaljplanen under förutsättning att det i detaljplanebestämmelserna regleras att;

De av riksdagen nedanstående fastställda riktvärdena för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder bör inte överskridas:

30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus

45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid

55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Utifrån den medföljande miljökonsekvensbeskrivningen gör nämnden bedömningen att det finns förutsättningar att riktvärdena kan innehållas genom bullerdämpande åtgärder som t.ex. mur längs med Nydalavägen och eventuellt i kombination med andra åtgärder. Nämnden bedömer att det inte finns skäl för avsteg och att det även är viktigt att de följs eftersom området även är påverkat av ljud från trafiken på Norrleden. På samma eller längre avstånd som den planerade bostadsbebyggelsen längs med Nydalavägen har 74 stycken namngivna fastighetsägare och en representant för även andra boende längs med Norrleden tidigare skriftligt framfört klagomål, eftersom de upplever att ljudet från trafiken på Norrleden är störande. Klagomålen har lämnats utan åtgärd eftersom den ekvivalenta ljudnivån har varit lägre än de värden där åtgärder kan krävas. Att boende längs med Norrleden ändå upplever det som störande gör det dock extra angeläget att avsteg inte görs från riktvärdena.”

Kommentar:

Bostäder utan avsteg från riktvärdena bör eftersträvas i första hand. Om en viss utformning och placering av bostad har många stora fördelar ur andra perspektiv, bör dock möjligheten att tillämpa s.k. tyst sida kunna prövas i samband med bygglov. Förtydligande om detta införs i planbeskrivningen, dock ligger planbestämmelserna i plankartan kvar.

Regionförbundet Södra Småland

Citat:

”Efter att tagit del av rubricerad handling konstaterar vi att vi vidhåller tidigare lämnade synpunkter i ärendet i samband med det tidigare genomförda samrådet.

Vi vill dock fortfarande poängtera Nydalavägens betydelse ur ett kollektivtrafikförsörjningsperspektiv. Vi anser att det bästa och starkaste kollektivtrafikstråket även fortsättningsvis kommer att vara i utkanten av området, dvs. Nydalavägen, Ulrikbergspromenaden och Liedbergsgatan varför vi vill poängtera vikten av att prioritera busstrafiken i samband med ombyggnation av områdets gator och därmed de tillkommande korsningarna utmed det befintliga kollektivtrafikstråket.

Avslutningsvis vill vi uppmuntra till fortsatt dialog mellan kommunen och Regionförbundet avseende den framtida kollektivtrafikförsörjningen i och runt området.”

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Planen möjliggör en utökning av dagens antal utfarter. Men samtidigt finns i planen en begränsning av antalet utfarter vilken i princip innebär max tre nya utfarter söderifrån och max sex utfarter norrifrån mot Nydalavägen. Därmed blir det en utökning av antalet utfarter mot vägen, men Nydalavägen bedöms även fortsättningsvis kunna fungera som ett betydande kollektivtrafikstråk.

Detaljplanen styr inte detaljutformning av korsningspunkter o. dyl. dessa frågor studeras noggrannare vid eventuell projektering.

JUSTERING

- Teckenförklaringen uppdateras med beteckningen *E – tekniska anläggningar*.
- Ett förtydligande om att Tekniska nämnden har tagit fram en kostnadsberäkning läggs in i genomförandebeskrivningen.
- I planbeskrivningen görs ett förtydligande vad gäller tillämpning av tyst sida.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Inga kvarstående synpunkter.

FÖRSLAG TILL BESLUT

- Med hänvisning till utlåtande 2011-04-20 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget än de justeringar som angetts ovan.
- Detaljplaneförslaget upprättat 2011-02-23 antas enligt 5 kap 29§ PBL, med förtydligande justeringar enligt utlåtande.

STADSBYGGNADSKONTORET

2011-04-20

Markus Hulenvik
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Antagen av byggnadsnämnden
2011-05-25 § 94
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr 2009BN1152 Dpl 214

DETALJPLAN / Beskrivning

KV BÄRNSTENEN M.FL. I ARABY, VÄXJÖ KOMMUN

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att skapa förutsättningar för att kunna möjliggöra en stadsdelsutveckling i enlighet med de intentioner som föreslås i Planprogrammet för Araby (antaget av Kommunstyrelsen 2009-03-10).

Planen innebär i stora drag följande:

- Befintliga huskroppar kan ges ett utökat våningsantal för att skapa en mer varierad stadsmiljö i området.
- En förtätning med nya hus och verksamheter medges på befintliga parkeringsytor och längs vissa stråk och gator för att uppnå en ökad funktionsblandning och varierad miljö i området.
- Biltrafik tillåts och möjliggörs genom området i både öst-västlig riktning och nord-sydlig riktning i form av s.k. lågfartsgator för att uppnå ökad tillgänglighet i området samt ökad uppsikt över idag undanskymda platser.
- Smalspåret ska kunna utvecklas till en trygg och attraktiv huvudcykelväg för Växjö.
- Boklunden, som idag ej är planlagd, säkerställs som naturmark.

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av plankarta med tillhörande planbeskrivning, genomförandebeskrivning och behovsbedömning.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i stadsdelen Araby och utgör en areal på ca 32 hektar (320 000 m²).

Markägoförhållande

Marken inom planområdet ägs av Växjöhem AB, Växjö kommun, Hyresbostäder i Växjö AB, Växjö Fastighetsförvaltning AB samt Fastigheterna Bärncit i Växjö AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

I och intill planområdet gäller följande detaljplaner/stadsplaner:

Stadsplan 0780K-198 *Stora Vret mm i Växjö*

Stadsplan 0780K-221 *Kvarteret Skiffern mm i Växjö*

Stadsplan 0780K-230 *Kv. Lilla Vret i Växjö*

Stadsplan 0780K-244 *Hov Dalbogård mm i Växjö*

Stadsplan 0780K-271 *Vretområdet mm i Växjö*

Stadsplan 0780K-296 *Bokelundsområdet i Växjö*

Stadsplan 0780K-624 *Kvarteret Dragonen mm i Växjö*

Stadsplan 0780K-P78/7 *Del av Liedbergsvägen mm i Växjö*

Detaljplan 0780K-P98/6 *Del av kv Skatan m.m. Dalbo centrum, Växjö*

Detaljplan 0780K-P03/17 *Växjö 6:55 (vid Nydalavägen) Araby i Växjö*

Detaljplan 0780K-P05/1 *Skatan 9, Växjö 6:57 m.fl. Araby*

Detaljplan 0780K-P08/11 *Epidoten 1 mm, Araby, Växjö kommun*

Detaljplan 0780K-P08/14 *Växjö 6:50 m.fl. Araby-Dalbo i Växjö (Allaktivitetshall)*

Detaljplan 0780K-P09/5 *Alabastern 3, Araby i Växjö*

Översiktsplanen

I Växjö kommuns översiktsplan (KF 2005-10-20) anges att det är av vikt att kommunen genom olika typer av fysiska åtgärder hjälper till att stärka Dalbo centrum. I övrigt tillhör Araby kategorin bebyggelse inom Växjö stad vilket bland annat innebär att förtätningar är möjliga men måste prövas utifrån lokala förutsättningar.

Grönstrukturprogrammet

Grönstrukturprogrammet för Växjö stad (KS 2006-11-30) lyfter fram Arabyparken som Växjös tydligaste stadsdelspark, viktig för idrott, lek och olika evenemang. De som saknar en tydlig plats i parken är ungdomar och äldre vilket föreslås åtgärdas med ytor för spontanidrott samt en finparksdel med planteringar. I övrigt föreslås i grönstrukturprogrammet åtgärder som gallring längs tänkta siktlinjer, ny ljussättning och trädplanteringar för att göra parken, gator och gångvägar mer attraktiva.

Program för planområdet

Planprogram Araby (antaget av Kommunstyrelsen 2009-03-10, § 75/2009) har arbetats fram, där intentionerna för stadsdelens utveckling vad gäller den fysiska miljön uttalas. Programmet

förespråkar bl.a. nya boendeformer och verksamheter i området, en upprustning och utveckling av stadsdelsparken samt förbättrade och förstärkta gator och gångstråk i området. På så sätt kan man uppnå en ökad attraktionskraft, ökad tillgänglighet inom och till området samt trivsammare utemiljöer med ökad upplevelse av trygghet.

Ställningstaganden

Planeringskontoret föreslår att kommunstyrelsen tar ställning för en ny trafikstruktur för området i enlighet med alternativ 1. Planering och genomförande ska ske med fokus på de oskyddade trafikanternas säkerhet och trygghet.

För att inte inkräkta för mycket i Arabyparken och dess utvecklingsmöjligheter så tas föreslagen bebyggelse norr om allaktivitetshallen bort.

Kompletteringsbebyggelse läggs till i Dalbostråkets norra ände samt möjligheten till påbyggnadsmöjligheter inom kv. Citrinen, kv. Alabastern och kv. Bärnstenen.

- | | |
|---|---|
|  Områden lämpliga för förtätning |  Förbättrad gång- och cykelväg |
|  Områden där verksamheter kan prövas |  Förbättrad / ny gata |
|  Nya platsbildningar |  Möjlig framtida koppling som kan prövas i samband med utnyttjande av byggrätt för samlingslokal |
|  Parkutveckling |  Förstärkt samband gående och cyklister |
|  Ytor för spontanidrott | |
|  Illustration för byggnad | |



Utdrag ur *Planprogram Araby*. Hela dokumentet finns tillgängligt på Växjö kommun.

Kommunala beslut i övrigt

Växjö kommun tecknade 2007 ett lokalt utvecklingsavtal med staten i syfte att utifrån en helhetssyn skapa en långsiktigt positiv utveckling i Araby. Kommunens åtaganden finns bland annat beskrivna i Budget 2008 (och 2009) med verksamhetsplan 2009-2010, (KF 2007-06-20). Arbetet bedrivs utifrån en strategisk stadsdelsplan, Stadsdelsutveckling Araby (KS 2008-01-08) med fokusområdena arbete, tillväxt, utbildning, trygghet och hälsa och delaktighet. Målsättningen är att öka levnadsstandarden för de boende samt stärka området attraktivitet. Utvecklingsarbetet och avtalet med staten är en del av den nationella urbana utvecklingspolitiken som syftar till att minska utanförskapet och skapa tillväxt.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nydala bostadsområde

Planområdets norra bostadsområde, Nydala, består av hyreshus i 3 våningar placerade kring gårdsbildningar. Alla husen har en enhetlig utformning med tegel- och betongfasader med inskjutna balkonger. Bristen på variation kan ge ett likformigt intryck som medför att orienterbarheten mellan kvarteren försvåras.

Planförslaget medger bostadsbebyggelse upp till 5 våningar. Syftet med denna bestämmelse är att kunna bygga till ett par våningar på vissa av de befintliga byggnaderna i området och på så



Illustration på möjlig påbyggnad med två våningar på befintligt trevåningshus. Många hus saknar idag hiss. Genom att i samband med ombyggnad installera hiss kan tillgängligheten förbättras. (Arkitektbolaget)

sätt skapa variation i volym och utformning. Genom att rusta upp befintliga hus och skapa en variation i höjd kan en mer omväxlande och lättorienterad miljö skapas. För att dessutom skapa variation i boendeformer kan området med fördel tillföras större lägenhetsstorlekar samt nya upplåtelseformer såsom bostadsrätter.

Detaljplanen medger även mindre kontor/handel i bostadshusens bottenplan. På så sätt kan man dels skapa fler målpunkter i området och dels uppnå ett mer funktionsblandat område vilket kan leda till att området befolkas och är livfullt även på dagen då många boende är iväg och jobbar.

Bostäder längs med Bokelundsvägen



Längs med Bokelundsvägen ligger idag parkeringsplatser samt det nedlagda Smalspåret som är en omgjord gång- och cykelväg. Området är idag dåligt utnyttjat och består främst av trafik- och parkeringsytor som utgör en torftig entré norrifrån. Den interna kommunikationen mellan kvarteren förhindras dessutom av högt buskage längs med Smalspåret.

Området pekas i planprogram Araby ut som förtätningsområde för stadsradhus. Intentionerna med Smalspåret är att utveckla stråket till en välanvänd

huvudcykelled som förbinder centrum med Växjö's norra stadsdelar. Vidare ska en bilväg gå parallellt med smalspåret genom Araby. Ny bebyggelse kan hjälpa till att öka uppsikten samtidigt som bebyggelsen ger variation och karaktär åt gatan. Bokelundsvägen utgör därmed en

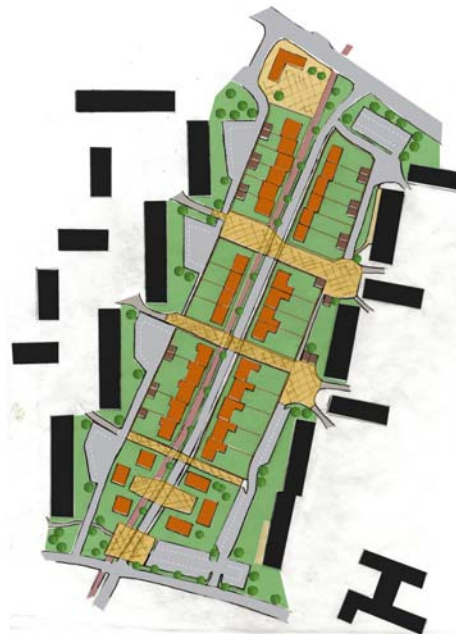
viktig miljö för att skapa både trygghet, trafiksäkerhet och attraktivitet, för både boende i området och förbipasserande m.m.

Planförslaget för området längs Bokelundsvägen medger bostadsbebyggelse i tre våningar med möjlighet till mindre lokaler för handel/kontor i bottenplanet, s.k. "bokaler". På så sätt kan en småskalig bostadsmiljö med ett attraktivt gaturum skapas som därmed blir en ny entré in i området. En sådan förtätning medför variation till stadsdelens befintliga miljöer samt ökade valmöjligheter av boendeformer i området. Längs med gatan kan med fördel mindre torg/platsbildningar anläggas.

Det är viktigt att bebyggelse och platser utformas så att hänsyn tas till såväl angöring, parkering och solinfall så att utemiljön kring gatan och bostäderna upplevs som trivsamt att vistas i.



Illustration på möjlig utformning längs med Bokelundsvägen. Obs! Endast exempel på utformning, ej slutlig utformning.



Bebyggelse längs med Nydalavägen

Nydalavägen går i planområdets norra del och kantas idag av garage och parkeringsytor på den södra sidan samt skogspartier längs med den norra sidan. Parkeringsytorna längs med vägen pekas i planprogram Araby ut som områden lämpliga för förtätning. Förslagsvis kan stadsvillor, radhus eller terrasshus uppföras för att bryta av den enahanda strukturen och möjliggöra ett attraktivare gaturum. Längs med Nydalavägens södra sida står ett flertal välbevarade träd som idag innebär ett förskönande inslag i gaturummet. Dessa bör, där det är möjligt, bevaras i samband med eventuell exploatering.

Området norr om Nydalavägen är utpekad som område där verksamheter kan prövas.

Genom att uppföra småskalig bebyggelse på båda sidor om Nydalavägen kan dess gaturum omvandlas till en mer småskalig karaktär av stadsgata. Dock ska Nydalavägen även i fortsättningen kunna fungera som kollektivtrafikstråk samt klara av de hastigheter (50 km/h) och trafikmängder (4025 fordon/vardagsdygn) som belastar vägen idag. Antalet utfarter mot Nydalavägen bör därför begränsas. Där det är möjligt bör gemensamma in- och utfarter till parkeringsytor eftersträvas.

Detaljplanen skapar även utrymme för gång- och cykelväg både norr om och söder om Nydalavägen för att uppnå en god trafiksäkerhet.



Verksamheter norr om Nydalavägen

I detaljplanen medges kontor, handel och mindre, icke-störande verksamheter i skogsområdet norr om Nydalavägen. I delar av skogsområdet finns fornlämningar. Länsstyrelsen har, efter besiktning på plats, beslutat att lämna tillstånd för intrång i de fossila åkermarker (RAÄ 192:1 och RAÄ 303:2) som finns registrerade i detta område utan krav på arkeologisk undersökning. Se även avsnittet ”Grönytor och fornlämningar”.

I området ligger även ett gravröse (RAÄ 150:1) samt en stenmur. För att dessa ska kunna bevaras är de planlagda som ”Natur”.

Verksamheterna ska ej vara ytkrävande och får inte innebära störningar i form av ljud, lukt eller andra luftföroreningar för bostäderna söder om området. Eftersom det sker transporter av farligt gods på Norrleden ska verksamheter med hög persontäthet undvikas, t.ex. större restauranger och samlingslokaler (se nedan ang. riskanalys för farligt gods samt under rubriken ”Störningar”). Exempel på sådana verksamheter som kan uppföras i detta läge är skomakeri, skrädleri, hemslöjdverksamhet, möbelverkstad, cykelverkstad, mindre café, kontorslokaler, sällanköpshandel etc.

Verksamheterna som tillåts är småskaliga, likaså bör byggnaderna utformas som mindre enheter med variation i fasad och form. Byggnaderna och dess entréer ska i första hand vända sig mot gatan, men det är även viktigt att övriga fasader ges en medveten gestaltning t.ex. genom fönsterplacering och fasadfärgsättning.

Det är betydelsefullt att både byggnader och dess närmiljö ges en omsorgsfull utformning som skapar en attraktiv miljö att vistas i, exempelvis kan markplatsättning och trädalléer bidra till en trivsam utemiljö.

Eftersom både Norrleden och Nydalavägen ligger nära den planerade verksamhetsbebyggelsen och genererar trafikbuller, finns krav på att byggnader ska utformas med fasadmateriäl som säkerställer att den ekvivalenta ljudnivån inomhus ej överstiger 40 dBA. Detta är det rekommenderade riktvärdet från Naturvårdsverket för denna typ av verksamhet.

Parkering ska anordnas inom kvartersmark norr om verksamhetsbyggnad. På så sätt blir gaturummet och miljön mot bostäderna söder om Nydalavägen behagligare. Parkeringsyta bör samordnas med intilliggande fastighet för att minimera antalet in- och utfarter mot Nydalavägen. Mellan verksamheter och Norrleden ska en säkerhetszon i form av en tät skogsremsa bevaras. Skyltar ska anpassas till byggnadens fasad och karaktär samt placeras mot Nydalavägen i direkt anslutning till verksamheten. Det innebär att inga skyltar får uppföras mot Norrleden och att skyltstorleken ska begränsas till en mänsklig skala. Uppsättning av skyltar behandlas vidare i bygglov.

Med anledning av att farligt gods transporteras på Norrleden bör bebyggelse placeras på lämpligt avstånd från Norrleden. Tidigare framtagna riskanalyser för farligt gods tillämpas därför i området närmast Norrleden. Planbestämmelserna grundar sig på nedanstående rapport och riskanalys. (Se även under rubriken ”Störningar”)

- Rapporten ”Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen” (RIKTSAM, Löpnr: 2007:06, ISSN-nr:1402-3393) som Länsstyrelsen i Skåne tagit fram.
- Riskanalys avseende transport av farligt gods på Norrleden som togs fram 2009 i samband med framtagandet av detaljplanen för Garvaren 5 m.fl. i Växjö.



Illustration på möjlig utformning av kontor, handels- och verksamhetslokaler i två plan norr om Nydalavägen.

Med utgångspunkt från ovanstående riskanalys och riktlinjer är marken norr om Nydala planlagd som Natur 30 m närmast Norrleden. Vidare ska de restriktioner som presenteras nedan utifrån riskanalysen för farligt gods på Norrleden (2009) tillämpas. Se även avsnittet *Riskhänsyn för transport av farligt gods* under rubriken "Störningar".

Begränsningar för verksamheter enligt följande;

- Byggnad för enbart kontorsverksamhet (K) får ej uppföras i fler än 1 våning.
- Kontor (K) i ett våningsplan skall placeras minst 50 m från Norrleden.
- Industri och handel i form av sällanköpshandel ska placeras minst 30 m från Norrleden.
- Kontor tillhörande verksamheter (industri (I), handel (H)) ska placeras minst 30 m från Norrleden.

Markbostäder söder om Nydalavägen

Parkeringsytorna i området är stora i förhållande till behovet och många p-platser står därför tomma. Därför kan vissa av befintliga parkeringsytorna längs med Nydalavägen omvandlas för bostadsändamål. Detaljplanen medger bostadsbebyggelse i två våningar. Där det är stora nivåskillnader kan husen uppföras med sutterängvåning, utöver de två angivna våningarna. De av Riksdagen fastställda riktvärdena för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder bör i första hand eftersträvas. Om en viss utformning



Illustration på möjlig sektion på Nydalavägen med plantering, g/c-väg och ny bebyggelse längs med vägen.

och placering av bostad har många stora fördelar ur andra perspektiv, bör dock möjligheten att tillämpa s.k. tyst sida kunna prövas i samband med bygglov. För att säkerställa goda ljudmiljöer inomhus ställs i detaljplanen krav på att fasad skall ha en sådan bullerdämpande effekt att inomhusvärden för buller ej överstiger 30 dBA ekvivalent samt 45 dBA maximalt nattetid. Det är även viktigt att placering och utformning av dessa bostäder längs med bilvägen ges en omsorgsfull utformning som skapar godtagbara ljudförhållanden vid uteplatser och vistelseytor, se vidare i Miljökonsekvensbeskrivningen. Därför ställs i planen även krav på att bostaden skall ha tillgång till tyst eller åtminstone ljuddämpad sida där uteplats kan åstadkommas, vilket motsvarar ekvivalenta ljudnivåer som ej överstiger 50 dBA. Man bör dock sträva efter att om möjligt ej överstiga 45 dBA ekvivalentnivå på den bullerskyddade sidan.

Likasa bör man i planlösningen för de bostadshus som riskerar utsättas för höga bullervärden eftersträva att sovrum placeras mot tyst/ljuddämpad sida. På så sätt kan man ha sovrumsfönstret öppet utan att riskera att utsättas för höga bullervärden utifrån.

Parkering ska i första hand placeras mot innergården för att minimera antalet utfarter på Nydalavägen. Längs med Nydalavägen kan korttidsparkering uppföras.

Planen medger även mindre verksamheter intill Macken, söder om den befintliga livsmedelsbutiken i Nydalavägens östra del.

Boklunden och kolonilotterna söder om skogsdungen

I Boklunden finns fornlämningar i form av fossil åkermark (RAÄ – Växjö 198:1) och stensättningar (RAÄ - 137:1-3). Idag finns kolonilotter på sluttningen söder om Boklunden.

Boklunden ska bevaras och planläggs därför som naturmark. Ytan söder om Boklunden planläggs för odling, där kan odlingslotter och kolonilotter uppföras. Öster om odlingslotterna medges uppförande av ett bostadshus i flera våningar med möjlighet till skol/förskoleverksamhet i bottenvåningen. Byggnaden får byggas med en nockhöjd på +223,0 meter över nollplanet, vilket motsvarar omkring 14 våningar på denna plats. Marken sluttar mot sydväst vilket innebär goda möjligheter till attraktiv vistelse- och boendeyta. Samtidigt är det viktigt att nytt hus i det-

ta läge placeras så att parkering, angöring, tillgänglighet m.m. kan lösas på ett tillfredställande sätt. Förslagsvis kan huset angöras från öster via den lokalgata som är planerad i detaljplan 0780K-P05/1 (Detaljplan för moskébyggnad och skola). Parkeringsbehovet för boende i huset skall lösas på kvarteretsmark. Detta kan exempelvis ske under mark eller öster om byggnaden. I framtida bygglov granskas så att krav på tillgänglighet mm uppfylls.



Befintliga odlingslotter vid Boklundens söderslutning.



Boklunden bevaras i detaljplanen.



Bildmontage med nytt punkthus söder om Boklunden.

Obs! Endast exempel på utformning och placering, ej slutlig utformning.

Grusplanen

Norr om Bokelundsskolan ligger en grusad fotbollsplan.

Detaljplanen möjliggör att fotbollsplanen kan ligga kvar för idrottsverksamhet i området.

En ökning av antalet boende i området kan innebära ökad efterfrågan på förskoleplatser. Detaljplanen möjliggör därför även att skol-/förskoleverksamhet kan uppföras på del av grusplanen.



Den befintliga grusplanen.

Mark och vegetation

Grönytor och fornlämningar

Inom bostadsområdena finns mindre grönytor sparade mellan gårdsbildningarna. Vissa av dessa kan dock upplevas som vildvuxna och otrygga. Genom att rusta upp dessa platser, exempelvis för odlingslotter, kan en tryggare och attraktivare bostadsmiljö skapas.

Boklunden i planområdets östra del har höga naturvärden med ett rikt fågelliv och många grova träd. Några bokar mäter 3,50 meter i stamomkrets. Inne i bokskogen finns även ett par forn-

lämningar. Lämningarna består av fossil åkermark (RAÄ – Växjö 198:1) samt tre förhistoriska gravar (RAÄ - 137:1-3) som syns i form av ett antal stensättningar. Boklunden är idag ej planlagd, men föreslås planläggas som naturmark. På så sätt bevaras boklundens naturmiljö. Området norr om Nydalavägen består idag av mestadels skog. Här finns fornlämningarna (RAÄ Växjö 303:2, 192:1) i form av fossil åkermark samt en gravsättning (RAÄ Växjö 150:1). Länsstyrelsen har besiktigat området för att utreda fornlämningarnas status. Länsstyrelsen har 2010-11-15 (ärendenr 431-1372-10) beslutat att lämna tillstånd till intrång i fornlämningarna RAÄ 303:2 och RAÄ 192:1 utan krav på arkeologisk undersökning. I beslutet villkoras också att gravröset (RAÄ 150:1) skall ges en skyddszon om minst 30 meter från rösets ytterkanter. I detaljplanen är gravröset och dess omgivande mark planlagd som naturmark. I övrigt ska eventuella arbeten avbrytas och Länsstyrelsen kontaktas om okända fornlämningar påträffas.

Områdets grönytor är viktiga ”lungor” i en annars urban miljö och det är därför viktigt att dessa platser ges en omsorgsfull utformning som bibehålls och även i framtiden kan fungera som trygga och attraktiva rekreations- och lekområden. Ökat antal invånare innebär ökad användning av områdets allmänna ytor i form av natur- och parkytor. Detaljplanen kan därför innebära behov av ökade insatser i form av underhållsarbeten mm.

Det finns idag en skötselplan för områdets allmänna grönytor. I och med en ökad ambitionsnivå med bl.a. trygghetsskapande åtgärder och mer frekvent underhåll av vegetationen i området behöver skötselplanen justeras. Skötselplanen uppdateras därför i samband med planarbetet.



Översiktsbild på dokumenterade fornlämningar inom planområdet.

Geotekniska förhållanden

Större delen av planområdet består av sandig-moig morän. Inom planområdet finns även fläckvis förekomst av urberg i dagen.

Förorenad mark

Inga indikationer på förorenad mark har påträffats inom området.

Radon

Inga tecken på höga värden av radon har påträffats i området.

Friytor för lek och rekreation

I och intill planområdet finns gott om friytor för både lek och rekreation i form av Arabyparken och Boklunden. Dessutom ligger Araby naturreservat på cykelavstånd nordväst om planområdet.

En aktivitetshall för bl.a. idrott och motion beräknas stå klar i Arabyparkens södra del år 2011. Grusplanen vid Hjalmar Petris väg är i detaljplanen styrd till idrottsändamål och förskola. Om det finns behov kan alltså förskola byggas i området. Men man bör i samband med eventuell skolbyggnation se till att tillräckligt utrymme för idrottsaktivitet på platsen fortfarande kan vara kvar.

Gator och trafik

Höstvägens förlängning och Hjalmar Petris vägs förlängning

Planprogrammet för Araby föreslår att dagens trafikseparering ska brytas genom att några av stadsdelens återvändsgator länkas samman till nya stadsmässiga passager, i nord-sydlig respek-

tive väst-östlig riktning, som ger ett sammanhållet gatunät och gör stadsdelen öppnare mot omgivningen. De nya gatorna ska ges en småskalig utformning för att undvika höga hastigheter. Förändringarna kan ge färre undanskymda miljöer och ökad trygghet när fler håller uppsikt över ytor som idag är ödsliga. Araby får även möjlighet att visa upp sin "framsida" när tillgängligheten till stadsdelen förbättras. En fördel med en viss genomströmning är också att förutsättningar för verksamheter och butiker inne i området förbättras.

Detaljplanen ger förutsättningar att anlägga en gata för lågfartstrafik parallellt med Smalspåret genom området i nord-sydlig riktning. Öster om Bokelundskolan föreslås att Smalspåret och gatan förskjuts ett par meter västerut för att efter ca 150 meter återgå till sitt ursprungliga läge. På så sätt kan påverkan på skogsdungen i Boklunden bli liten.

Detaljplanen innebär även att Hjalmar Petris väg kan förlängas som gata för biltrafik österut fram till Bokelundsvägen och kan i framtiden även länkas samman med Liedbergsgatan. Lågfartsgatorna är i första hand till för att nå bostäder och aktiviteter i området. Genomfartstrafik på dessa gator ska undvikas. Det är därför viktigt att lågfartsgatorna i området ges en omsorgsfull utformning som förhindrar att de används som "smitvägar" genom området. Huvudsaklig trafik ska istället, som idag, ske på de omgivande vägarna; Nydalavägen, Ulriksbergspromenaden, Liedbergsgatan och Mörners väg.

Förändringarna måste ske på de gåendes villkor och kombineras med förbättringar av gång- och cykelvägnätet.



Illustration. På Hjalmar Petris väg föreslås en ny gestaltning med hastighetsdämpande åtgärder.

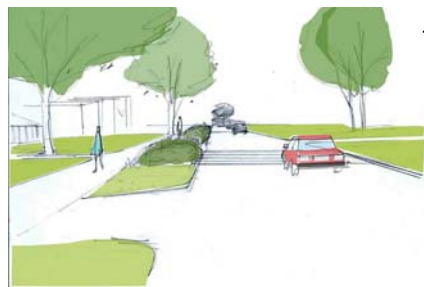


Illustration. Förlängningen av Hjalmar Petris väg norr om Bokelundskolan med separat g/c-väg och fartdämpande åtgärder



Illustration. Höstvågen föreslås en ny gestaltning med hastighetsdämpande åtgärder och nya vändmöjligheter.



Skiss på smalspårets och lågfartsgatornas sträckning genom området.



Illustration. Höstvågens förlängning väster om Boklunden, sedd norrifrån.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet är väl utvecklat inom stadsdelen och det är lätt att ta sig till och från planområdet med cykel. Smalspåret är tänkt att utvecklas som ett huvudstråk för cykeltrafik mellan Centrum och Växjö's norra bostads- och rekreationsområden. En upprustning av Smalspåret med ny belysning, uppröjning av vegetation samt ny markbeläggning är därför planerad. Det är viktigt att Smalspåret hålls framkomligt och attraktivt året runt för att kunna fungera som huvudstråk för gång- och cykeltrafik. Ny g/c-väg planeras även längs med Nydalavägen.



Illustration på utformning av smalspårets överfart förbi Nydalavägen.

Kollektivtrafik

Området försörjs med kollektivtrafik med hållplatser längs med Ulriksbergspromenaden, Nydalavägen och Liedbergsgatan. Planen möjliggör även att i framtiden kunna dra en servicelinje genom delar av planområdet om behov finns.

Parkering

Parkering sker idag i områdets utkanter. Befintliga antalet parkeringar i området bedöms som överdimensionerade. Planen medger att bebygga delar av befintliga parkeringsytor. Dock ska parkeringsbehovet fortfarande uppfyllas inom kvartersmark. Det innebär att all parkeringsyta i området inte kan bebyggas utan att skapa nya ytor för parkering.

Störningar

Bullerberäkningar och luftberäkningar har gjorts för områdena längs med Nydalavägen. Tidigare framtagna riskanalyser för farligt gods tillämpas i området närmast Norrleden.

Buller

Trafik genom området medges i detaljplanen. Trafikerade gator inom området ska utformas som lågfartsgator. Trafikmängd och hastighet inom området bedöms inte innebära några oacceptabla trafikbullervärden.

De av Riksdagen fastställda riktvärdena för trafikbuller vid nybyggnation av bostäder bör i första hand eftersträvas. Längs med Nydalavägen kan dock bullervärden som överstiger rekommenderade riktvärden vid fasad (55dBA) uppstå för planerade nya bostäder på befintliga parkeringsytorna. Därmed sätts krav på utformning som säkerställer acceptabla bullervärden inomhus samt tillgång till tyst sida. Se även rubriken "Markbostäder söder om Nydalavägen" samt upprättad Miljökonsekvensbeskrivning.

Luft

Trafik genom området medges i detaljplanen. Trafikerade gator inom området ska utformas som lågfartsgator. Trafikarbetet inom området bedöms innebära relativt litet antal fordon/dygn. Större delen av gatorna inom planområdet kommer dessutom att ha ett förhållandevis öppet gaturum vilket bidrar till att halten luftföroreningar hålls nere.

Beräkningar har gjorts för Nydalavägens gaturum med planerade nya verksamheter och bostäder. Beräkningarna är gjorda utifrån ett något tätare och smalare gaturum än detaljplanen medger. Därmed är det troligt att luftvärdena vid en eventuell exploatering kommer att hamna i nivå med eller något lägre än framarbetat resultat. Beräknade luftvärden visar att ny bebyggelse längs med vägen inte innebär att Miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids. Bensen- och PM₁₀-halterna kan hamna kring miljömålets värden.

	Beräknat	MKN	Miljömål
NO₂, år	11-12	40	20
NO₂, dygn	24	60	-
PM₁₀, år	16	40	15
PM₁₀, dygn	27-28	50	30
Bensen	1,3	5	1

Beräknade luftvärden, samtliga halter i tabellen anges i µg/m³.

Riskhänsyn för transport av farligt gods

På Norrleden transporteras farligt gods. Med anledning av detta bör bebyggelse placeras på lämpligt avstånd från Norrleden. Planbestämmelser är utformade utifrån nedanstående rapport och utredning, för att uppnå tillfredställande avstånd, utformning och typ av verksamhet för bebyggelsen närmast Norrleden.

Riktvärden för placering av byggnader nära transportled för farligt gods

Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen

Länsstyrelsen i Skåne har tagit fram en rapport med ”Riktlinjer för riskhänsyn i samhällsplaneringen” (RIKTSAM, Löpnr: 2007:06, ISSN-nr:1402-3393). Här presenteras vilken typ av markanvändning som generellt kan anses tillämpbar på olika skyddsavstånd från transportleder av farligt gods.

- Området 0-30 m från riskkällan (transportleden) bör ej uppmuntra till stadigvarande vistelse och bör vara fritt från bebyggelse. Exempel på lämplig markanvändning inom detta område kan vara parkering, trafik, odling, friluftsområde, tekniska anläggningar.
- I området 30-70 m från riskkällan (transportleden) bör markanvändningen utformas så att få personer uppehåller sig där samt att personerna alltid är i vaket tillstånd. Exempel på lämplig markanvändning kan vara handel (sällanköpshandel), industri, bilservice, lager, tekniska anläggningar, parkering.

Riskanalys för farligt gods på Norrleden

En riskanalys avseende transport av farligt gods på Norrleden togs fram 2009 i samband med framtagandet av detaljplanen för Garvaren 5 m.fl. i Växjö. Till grund för analysen ligger ovanstående rapport från Länsstyrelsen i Skåne (RIKTSAM, Löpnr: 2007:06, ISSN-nr:1402-3393). Riskanalysens slutsatser och restriktioner appliceras även i denna detaljplan. Utförd riskanalys av farligt gods på Norrleden medför begränsningar för verksamheter enligt följande;

- Byggnad för enbart kontorsverksamhet (K) får ej uppföras i fler än 1 våning.
- Kontor (K) i ett våningsplan skall placeras minst 50 m från Norrleden.
- Industri och handel i form av sällanköpshandel ska placeras minst 30 m från Norrleden.
- Kontor tillhörande verksamheter (industri (I), handel (H)) ska placeras minst 30 m från Norrleden.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten och avlopp kan anslutas till befintligt Va-nät.

Idag förs stora delar av dagvattnet via dagvattenledningar till Växjösjön där det renas i laguner-na vid Strandbjörket. Men dagvattenledningarna ner till Växjösjön är hårt belastade vilket gör att en allmän fördröjning av dagvattnet ska eftersträvas. Därför ska nya bebyggda och hårdgjorda ytor ta hand om dagvatten lokalt. Det kan exempelvis göras genom fördröjningsmagasin, infiltrationsytor och växtbäddade ”gröna tak”.

Den totala dagvattenmängden kan komma att öka något i.o.m. föreslagen exploatering. Men de flesta av de befintliga öppna grönytorna i området kommer att kunna bevaras för filtration av vatten ner i marken.

Värme

Området bör anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet.

El

Området kan försörjas med el via det befintliga elnätet.

Barnperspektivet

Barns möjlighet till lek och rörelse bedöms som goda i.o.m. närheten till planerad aktivitetshall samt natur- och parkytor i och intill planområdet.

Detaljplanen medger biltrafik genom området. De trafikerade gatorna ska utformas som lågfartsgator, därmed ska en hög trafiksäkerhet i området kunna bibehållas. Men trafik i området kan innebära viss förändring av barns rörelsemönster i området.

Tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet skall beaktas.

Genom att trafik tillåts i området öppnas stadsdelen upp och görs mer tillgänglig än fallet är idag. Vad gäller byggnaders tillgänglighet skall *"Råd och riktlinjer –bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet"* framtagna av stadsbyggnadskontoret 2006 (rev 2007-05-23) tillämpas.

Offentlig och kommersiell service

Planen medför nya boende i området. Behovet hos de nyinflyttade vad gäller service är svårt att förutse, men vid behov finns både förskolor, låg- och mellanstadieskola samt högstadieskola inom stadsdelen. Eventuellt kan det uppkomma behov av ytterligare en förskola i området framöver. I närområdet finns även en vårdcentral och tandläkarmottagning.

Idag finns kommersiell service på gångavstånd från planområdet i form av stadsdelscentrumet Dalbo Centrum vid Mörners väg och en livsmedelsbutik vid Nydalavägen. Intill Nydala torg har man påbörjat arbetet med att bygga ett höghus med verksamhetslokaler i bottenplanet. Detaljplanen medger centrumverksamheter inom delar av planområdet, t.ex. butiker, service, kontor m.m.

Avfall

Avfallshantering ska 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 2003-05-06.

Posthantering

Hantering av post granskas vid bygglovsprövning.

Konsekvenser av planens genomförande

Det kan inte uteslutas att planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan när det gäller buller längs med Nydalavägen. Därför har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats för att belysa och visa på möjliga åtgärder för att uppnå en god miljö i detta läge.

Se handling Behovsbedömning samt Miljökonsekvensbeskrivning.

STADSBYGGNADSKONTORET

2011-02-23

Markus Hulenvik
Planarkitekt

Antagen av byggnadsnämnden
2011-05-25 § 94
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr 2009BN1152 Dpl 214

DETALJPLAN / Genomförandebeskrivning

KV BÄRNSTENEN M.FL. I ARABY, VÄXJÖ KOMMUN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom normalt planförfarande och målet är att den ska antas våren 2011.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen går ut 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Marken inom planområdet ägs av Växjöhem AB, Växjö kommun, Hyresbostäder i Växjö AB, Växjö Fastighetsförvaltning AB samt Fastigheterna Bärncit i Växjö AB.

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren. Utöver byggandet av husen innebär detta att fastighetsägaren anlägger ev. parkeringsplatser, ledningssystem, lekplatser mm inom kvartersmark.

Kommunen står för utbyggnad av allmänna gator i området.

Det finns idag en skötselplan för Arabys allmänna ytor. Detaljplanen innebär en ökad ambitionsnivå för områdets grönytor genom bl.a. ökat underhåll och trygghetsskapande insatser. Skötselplanen för området ska därför uppdateras av Tekniska förvaltningen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Gatumark och annan mark som skall utgöra allmän plats skall genom fastighetsreglering överföras till fastighet ägd av Växjö kommun.

Detaljplanen ger möjlighet att genom fastighetsreglering/avstyckning tillskapa nya fastigheter inom planområdet, exempelvis längs med Nydalavägen samt söder om Boklunden (Växjö 6:57). I dessa lägen kan det bli aktuellt med gemensamma in- och utfarter och parkeringar. Om detta betyder att någon fastighet behöver nyttja en annan fastighet, för t.ex. tillfart till tomt, så måste rättigheter för detta säkerställas med servitut eller gemensamhetsanläggning.

Gällande tomtindelningar ska upphävas:

Tomtindelning 0780K-K676, 0780K-K864, 0780K-K801, 0780K-K742 samt 0780K-K838.

EKONOMISKA FRÅGOR

Tekniska nämnden har kostnadsberäknat planerade insatser vad gäller gator i området. Kommunen kommer att ha relativt stora utgifter i samband med detaljplanen. Intäkterna är däremot jämförelsevis små.

Bl.a. innebär planen investeringskostnader och ökade driftskostnader för g/c-vägar (smalspåret), bilvägar och naturmark.

Mark för gata öster om Arabyparken ska lösas in.

Försäljning av kommunal mark är möjlig söder om Boklunden (Växjö 6:57) och norr om Nydalavägen (del av Växjö 6:45 resp. Växjö 6:50).

Eventuella flyttningar av ledningar ska bekostas av fastighetsägaren.

TEKNISKA FRÅGOR

Ledningar

Ny bebyggelse inom området kan anslutas till befintliga VA-, el- och telenät. Möjlighet finns att samförlägga ledningar för VA, el, tele mm under mark i samband med att gatorna i området byggs om.

Nya bebyggda och hårdgjorda ytor ska ta hand om dagvatten lokalt, genom exempelvis fördröjningsmagasin och infiltrationsytor.

Kompletterande undersökningar och utredningar

I samband med bygglov för bostäder längs med Nydalavägen bör kompletterande bullerutredning göras för att säkerställas att ansökt byggnadsutformning och ev. skyddsåtgärder ger önskad effekt på bullerspridning i området (se även Miljökonsekvensbeskrivning).

STADSBYGGNADSKONTORET

2011-02-23

Markus Hulenvik
Planarkitekt

Dnr 2009BN1152 Dpl 214

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

KV BÄRNSTENEN M.FL. I ARABY, VÄXJÖ KOMMUN

1. PLANOMRÅDET, PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att skapa förutsättningar för att kunna möjliggöra en stadsdelsutveckling i enlighet med de intentioner som föreslås i Planprogrammet för Araby (antaget av Kommunstyrelsen 2009-03-10).

Planen innebär i stora drag följande:

- Befintliga huskroppar kan ges ett utökat våningsantal för att skapa fler bostäder och en mer varierad stadsmiljö i området.
- En förtätning med nya hus och verksamheter medges på befintliga parkeringsytor och längs vissa stråk och gator för att uppnå en ökad funktionsblandning och varierad miljö i området.
- Biltrafik tillåts och möjliggörs genom området i både öst-västlig riktning och nord-sydlig riktning i form av s.k. lågfartsgator för att uppnå ökad tillgänglighet i området samt ökad uppsikt över idag undanskymda platser.
- Smalspåret ska kunna utvecklas till en trygg och attraktiv huvudecykelväg för Växjö.
- Boklunden, som idag ej är planlagd, säkerställs som naturmark.

Planområdet är beläget i Araby och består av ett nedlagt smalspår som idag fungerar som G/C-väg, två grönområden samt bostadsområdet Nydala som är bebyggt med mestadels lägenhets-hus i tre våningar.

Eftersom det inte kan uteslutas att planens genomförande medför betydande miljöpåverkan när det gäller buller, har denna MKB upprättats. MKB har avgränsats till att utreda bullret längs med Nydalavägen och söder om Norrleden eftersom mätningar och beräkningar visar att det är just denna typ av störning, i detta läge, som riskeras överstiga antagna riktvärden.

Flera alternativ har studerats, nollalternativet (nuläget) och tre exploateringsalternativ.

Som underlag har bullerberäkningar, utifrån olika scenarion och beräknat trafikflöde om 20 år, tagits fram på Växjö kommuns miljökontor. Miljökonsekvensbeskrivningen hör till planhandling upprättad 2010-11-26.

2 MILJÖBEDÖMNING

2.1 Behovsbedömning

I behovsbedömningen inför samrådsskedet kom kommunen fram till att genomförandet av planen inte innebär betydande miljöpåverkan. Efter detta har dock vidare utredningar visat att bullerutbredningen norr och direkt söder om Nydalavägen kan innebära störningar för planerad bebyggelse i dessa lägen. Det innebär att det inte kan uteslutas att planens genomförande kan innebära betydande miljöpåverkan längs med Nydalavägen. Därför ska en miljöbedömning göras. Syftet med miljöbedömning är att integrera miljöaspekter i planen för att främja en hållbar utveckling. Miljöbedömningen görs genom att denna Miljökonsekvensbeskrivning upprättas som utreder bullerförhållandena, möjliga åtgärder och dess effekter. Se även separat behovsbedömning.

2.2 Avgränsning

Med utgångspunkt från behovsbedömningen har kommunen bedömt att det endast finns risk för betydande miljöpåverkan vad gäller buller i området längs med Norrleden och Nydalavägen. Geografiskt har därför MKB avgränsats till områdena längs med Nydalavägen.

3 GÄLLANDE LAGSTIFTNING OCH RIKTLINJER FÖR BULLER

3.1 Miljökvalitetsmålet God bebyggd miljö – delmålet för buller

Riksdagen har antagit ett miljökvalitetsmål för *God bebyggd miljö*, som bland annat innebär att: Städer, tätorter och annan bebyggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö. I ett generationsperspektiv innebär målet bland annat att: Boende och fritidsmiljön, samt så långt möjligt arbetsmiljön, uppfyller samhällets krav på gestaltning, frihet från buller, tillgång på solljus, rent vatten och ren luft. Människor utsätts inte för skadliga luftföroreningar, bullerstörningar, skadliga radonhalter eller andra oacceptabla hälso- eller säkerhetsrisker. Ett särskilt delmål om buller har också antagits:

- Antalet människor som utsätts för trafikbullerstörningar överskridande de riktvärden som riksdagen ställt sig bakom för buller i bostäder skall ha minskat med 5 procent till år 2010 jämfört med år 1998.

3.2 Mål och riktvärden för trafikbuller vid ny bebyggelse

Riksdagen antog i mars 1997, vid beslut om Infrastrukturinriktning för framtida transporter (proposition 1996/97:53), följande riktvärden för trafikbuller. Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad och/eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Vid tillämpning av riktvärdena vid åtgärder i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids.

3.3 Riktvärden vid befintlig bebyggelse

Det finns ett åtgärdsprogram för att minska trafikbullerstörningar i befintlig bebyggelse. Regeringens proposition "Infrastrukturinriktning för framtida transporter", 1996/97:53 beskriver åt-

gårdsprogrammet som syftar till att på sikt uppnå angivna bullerriktvärden inomhus. Bullerskyddsåtgärder för statlig infrastruktur ska utföras av de olika trafikverken.

- 65 dBA ekvivalentnivå utomhus för vägtrafikbuller,
- 55 dBA maximalnivå inomhus nattetid avseende buller från järnvägstrafik.

Att förbättra bullersituationen i befintlig miljö

Åtgärder mot buller i befintlig miljö kan delas in i åtgärder som:

- minskar bullret vid källan
- flyttar källan
- avskärmar och dämpar bullret.

3.4 Huvudregel vid planering av bostäder

Vid planering av nya bostäder gäller som huvudregel att följande krav bör uppfyllas genom bebyggelsens placering och utformning samt med hjälp av skyddsåtgärder som bullervallar, trafikomläggningar, tyst asfalt etc.

- Planen bör säkerställa att den slutliga bebyggelsen genom yttre och inre åtgärder kan utformas så att kraven i Boverkets Byggregler uppfylls.
- Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller.
- Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.

Avsteg från huvudregeln

I vissa fall kan det vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln i dessa allmänna råd. Avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen bör kunna övervägas:

- i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur.

Avsteg kan också motiveras vid komplettering:

- av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer
- med ny tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer.

Principer för intresseavvägning

Följande principer bör gälla vid avsteg från huvudregeln då avvägningar ska göras mot andra allmänna intressen.

- **55–60 dBA** -Nya bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55–60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.
- **60–65 dBA** -Nya bostäder bör endast i vissa fall medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i vart fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50

- **>65 dBA** - Även då ljudnivån överstiger 65 dBA kan det finnas synnerliga skäl att efter en avvägning gentemot andra allmänna intressen tillåta bostäder. I dessa speciellt bullerutsatta miljöer bör byggnaderna vara orienterade och utformade på ett sådant sätt att de vänder sig mot den tysta eller ljuddämpade sidan. Även vistelseytor, entréer och bostadsrum bör konsekvent orienteras mot den tysta eller ljuddämpade sidan. Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50 dBA. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upptill 55 dBA vid fasad, normalt för lägenheter i de övre våningsplanen. 50 dBA bör dock alltid uppfyllas för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdsytor.

4 KONSEKVENSBEDÖMNING FÖR OMRÅDET LÄNGS MED NYDALAVÄGEN

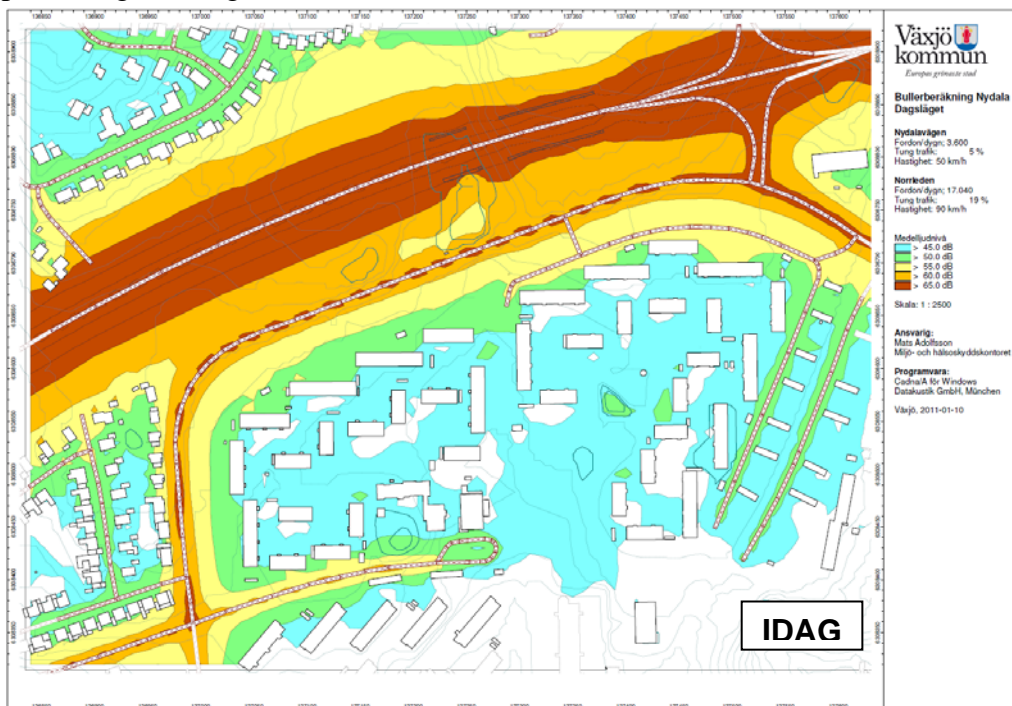
I en konsekvensbedömning har olika alternativ bedömts. Alternativen som redovisas har begränsats till ett nollalternativ (utveckling om planen ej genomförs) samt tre olika exploateringsalternativ med olika utformning och avstånd till Nydalavägen. Alla redovisade alternativ är möjliga utifrån de planbestämmelser som redovisas i planförslag upprättat 2010-11-26.

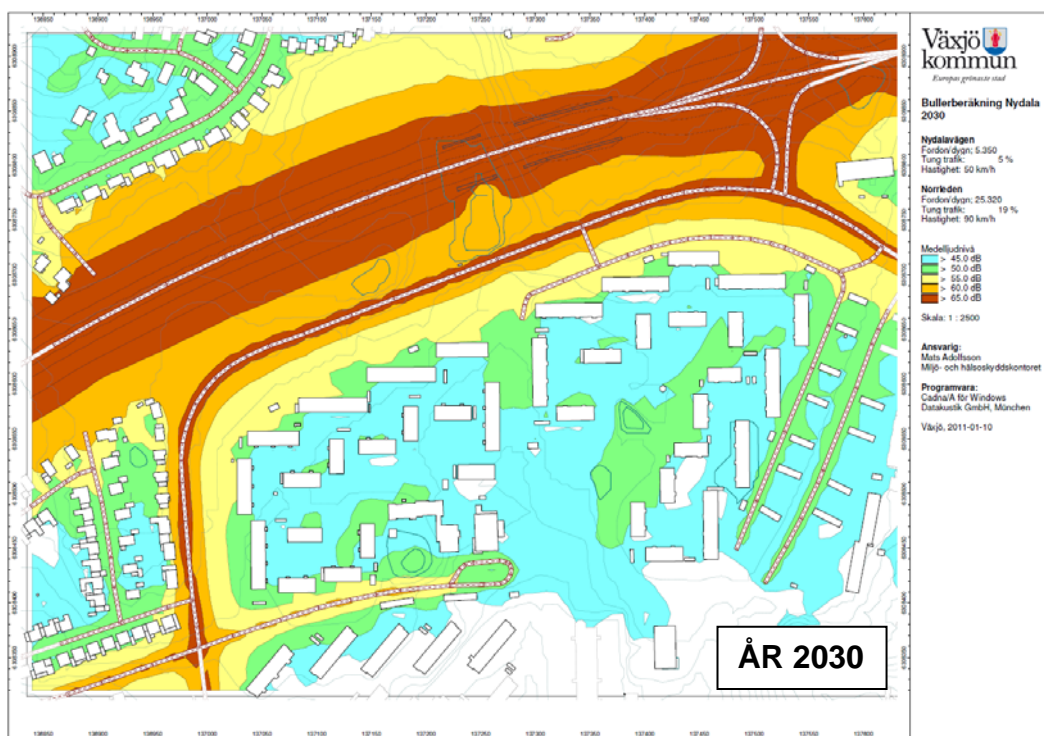
Detaljplanen möjliggör att g/c-vägar kan anläggas både norr om och söder om bilvägen, vilket innebär ett par meters längre avstånd mellan biltrafik och bostadshus än fallet är idag. Men de beräkningar som redovisas nedan utgår från ett scenario där inga nya g/c-vägar tillkommer. Därmed kan man betrakta de redovisade utredningarna som en form av s.k. ”worst case” där inga nya planerade g/c-vägar kommer till stånd.

Bullerberäkningarna har gjorts där man för år 2030 beräknar att Nydalavägen trafikeras av 5 350 fordon/dygn (idag 3 600) och Norrleden trafikeras av 25 320 fordon/dygn (idag 17 040). Det finns självklart en stor osäkerhetsfaktor i att beräkna hur trafikflödena kommer se ut om 20 år. Men det kan ändå ge en signal om hur en ökad trafikmängd (nästan 50% ökning) påverkar bullervärdena i området.

4.1 Nollalternativet (Nuläget)

Med nollalternativet avses hur området skulle kunna ha utvecklats om den avsedda exploateringen inte genomförs.





Beräkningar visar att idag är halva och bitvis hela parkeringsytorna söder om Nydalavägen utsatta för buller upp till 60,0 dBA. Det innebär 5 dBA över de riktlinjer som antagits för buller vid fasad. De friliggande husen väster om Nydalavägen är utsatta för bullervärden över riktlinjerna. Ett par av flerbostadshusen inom Nydala är idag delvis utsatta för bullervärden över 55 dBA vid fasad. År 2030 beräknas trafikflödet innebära bullervärden över 55 dBA vid delar av fasad för ett flertal av flerbostadshusen.

4.2 Exploateringsalternativ

Med exploateringsalternativet menas det planförslag som är upprättat av stadsbyggnadskontoret 2010-11-26.

Förutsättningarna med detaljplanen är att kunna medge bostadsbebyggelse i två våningar, med möjlighet till komplettering av centrumfunktioner (t.ex. butik, service, föreningslokal, kontor), längs med Nydalavägens södra sida. Norr om Nydalavägen planläggs marken för natur samt möjlighet till mindre verksamhetsetableringar såsom butiker, kontor, verkstad, servicefunktioner m.m.

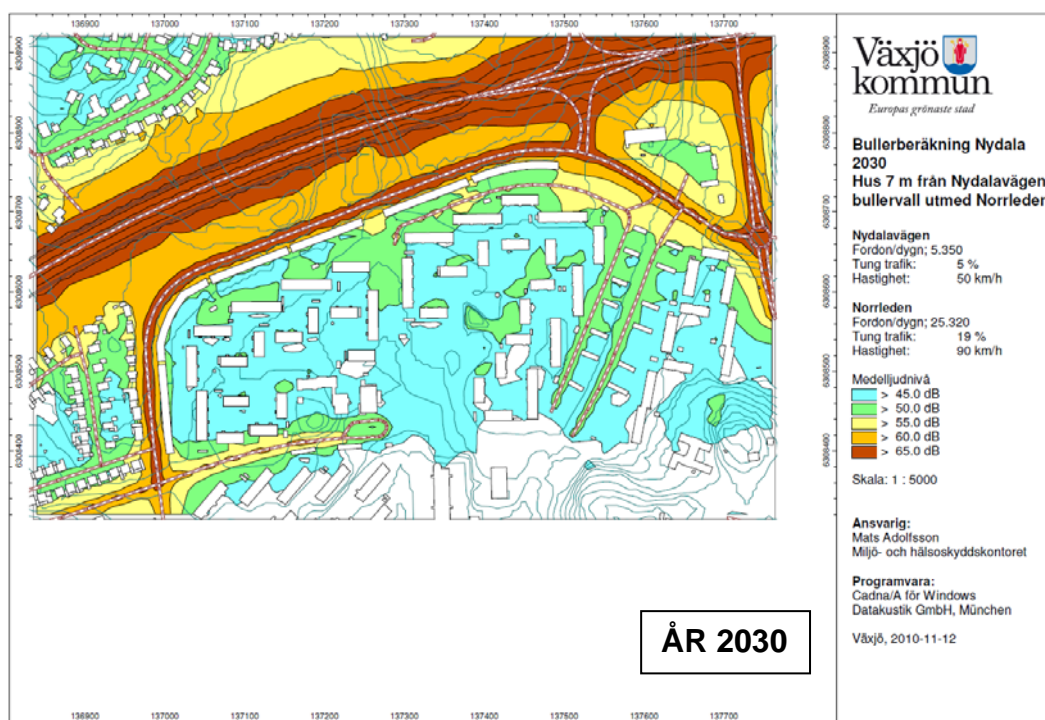
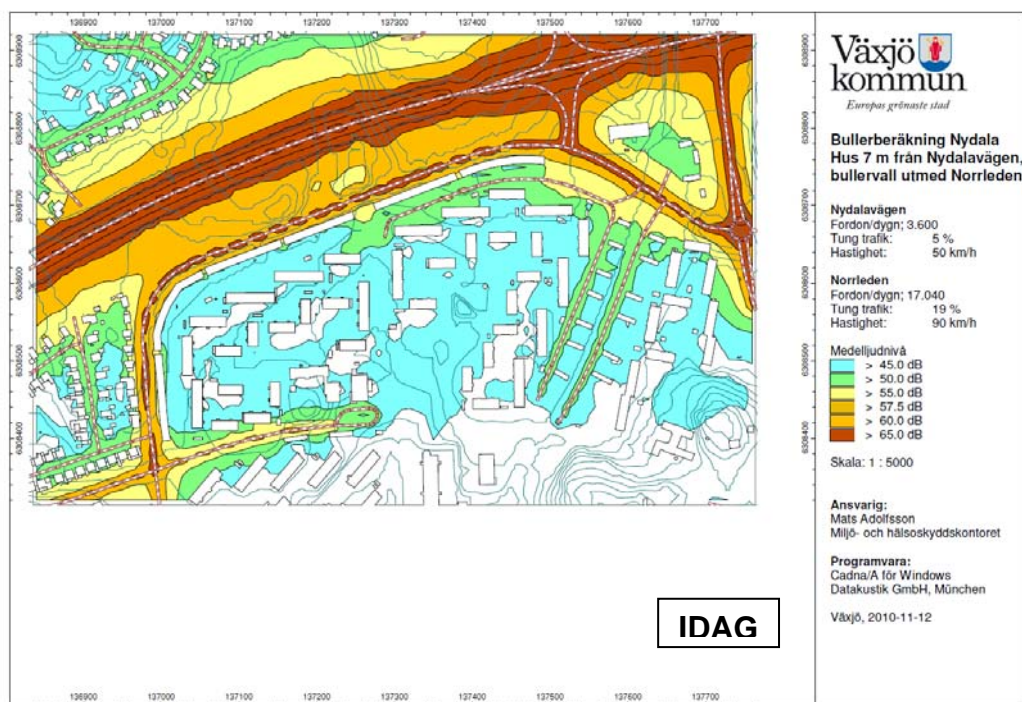
Beräkningar har gjorts för olika scenarion med olika avstånd från gatan, olika volymformer och placeringar samt med och utan bullervall mot Norrleden.

Ett flertal bullerberäkningar har genomförts. Alla redovisas dock inte i denna konsekvensbeskrivning. Generellt visar beräkningarna att bullervall mot Norrleden ger en väldigt liten påverkan på ljudmiljön för planområdets byggbara delar. Likaså spelar verksamhetsbyggnader norr om Nydalavägen en relativt liten roll för ljudnivåerna för planerade bostäder söder om Nydalavägen. Bostäderna söder om Nydalavägen påverkas alltså inte nämnvärt av Norrledens trafikbuller, utan det är i princip uteslutande Nydalavägen som ger bullerstörningar för planerade bostäder.

Tre olika exploateringsalternativ för bostadsbebyggelsen redovisas nedan. För varje alternativ redovisas bullerberäkning med dagens trafikmängd respektive beräknad trafikmängd 2030.

4.2.1 Exploateringsalternativ 1

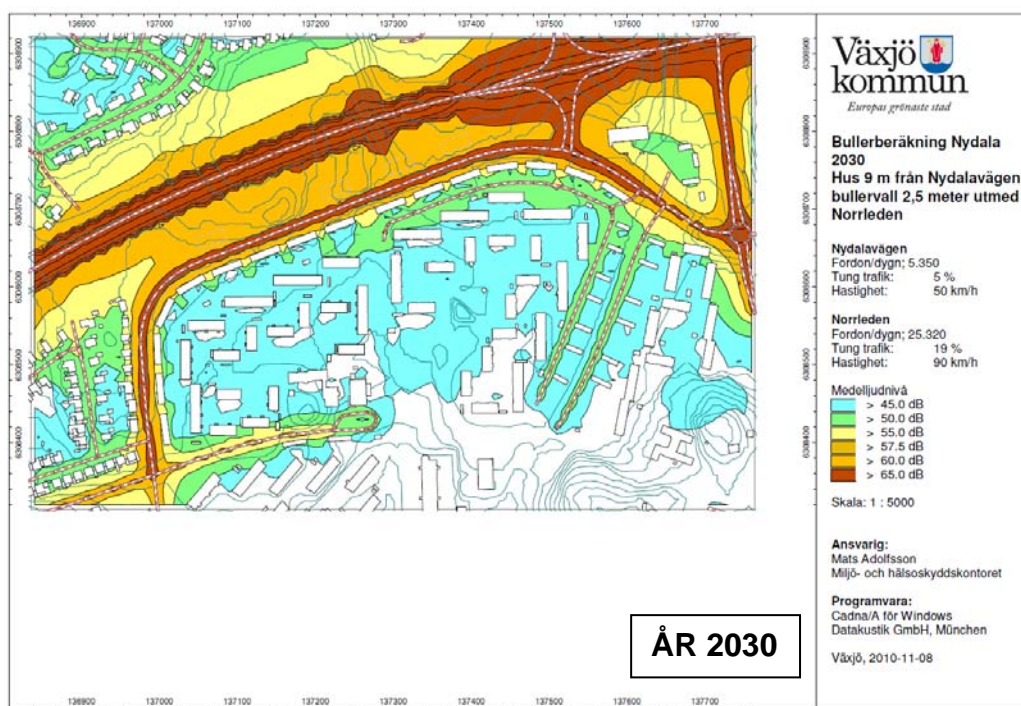
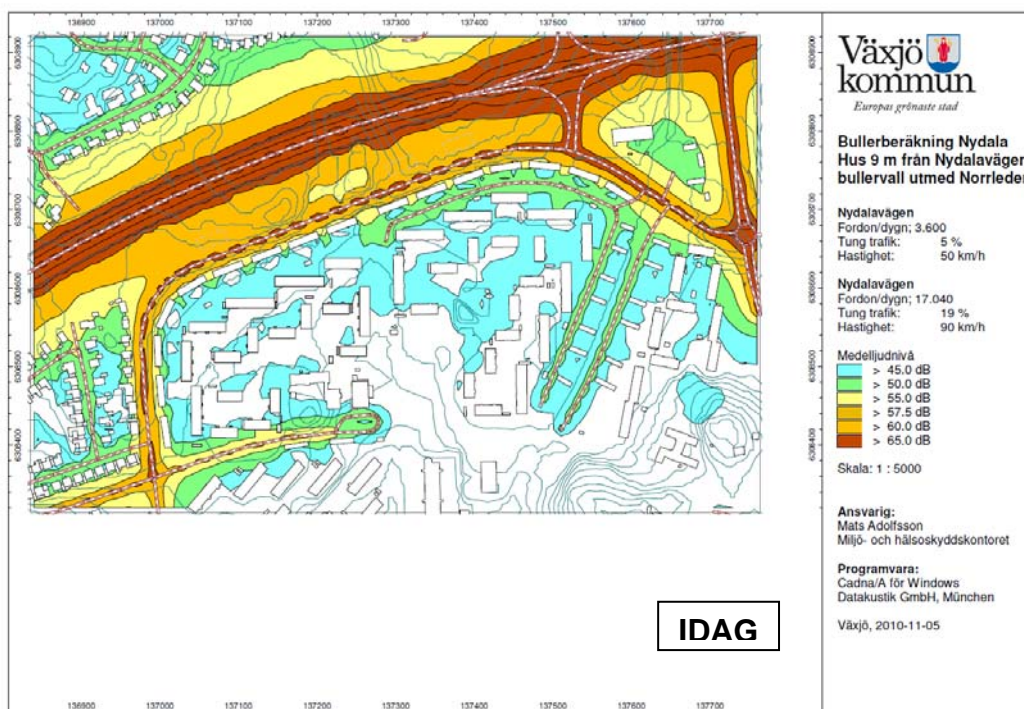
Ny tät bebyggelsestruktur, 7 m avstånd längs med Nydalavägen.



I detta alternativ har en tät bebyggelsestruktur med få genomsläpp beräknats. Det kan t.ex. motsvara längre radhuslängor. Byggnaderna har placerats 7 m från nuvarande gata i två våningar. Med denna utformning beräknas den bullerutsatta fasaden få värden mellan 60-65 dBA, såväl idag som år 2030. Den bullerskyddade sidan beräknas uppnå bullervärden kring 45 dBA i väster och kring 50 dBA i öster.

4.2.2 Exploateringsalternativ 2

Ny bebyggelsestruktur med släpp, 9 m avstånd längs med Nydalavägen.



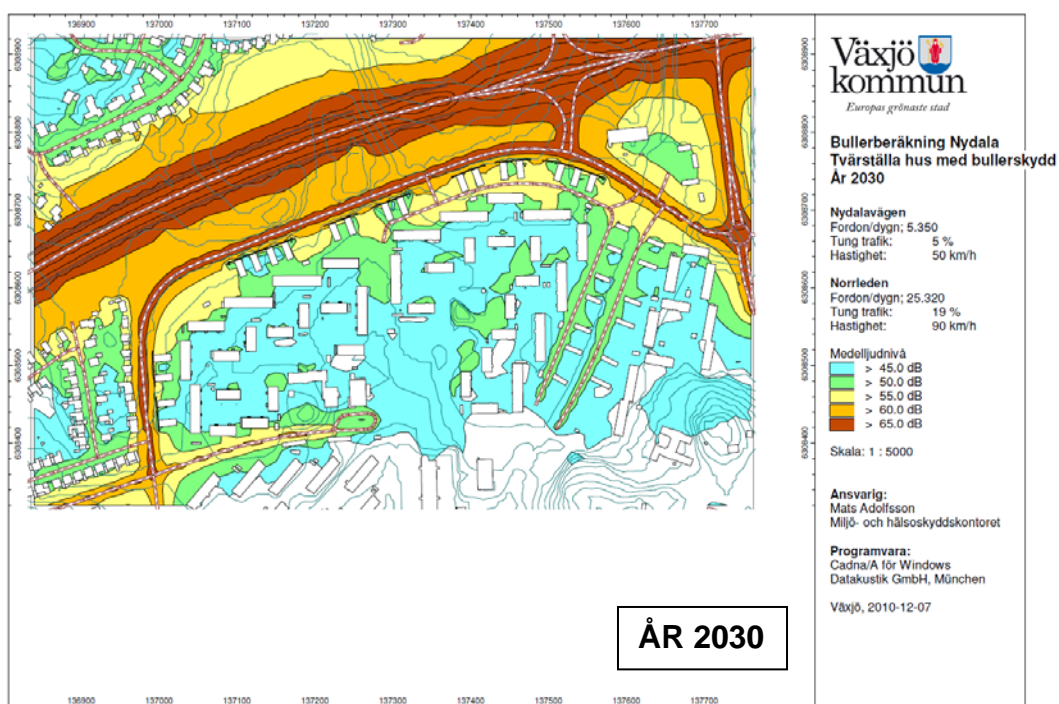
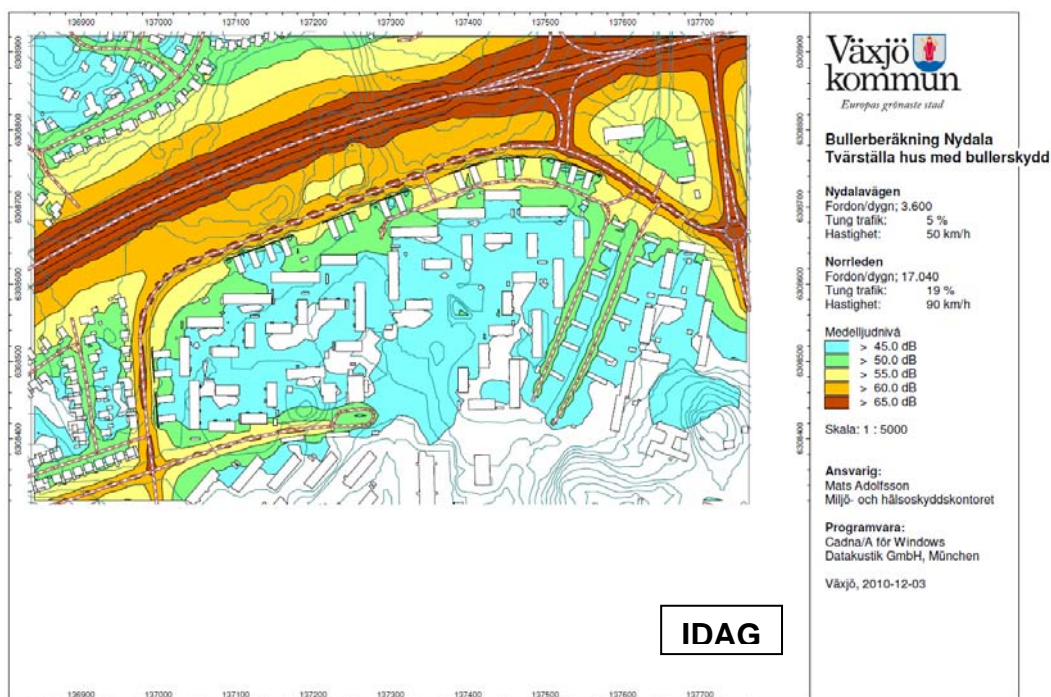
Denna utformning innebär ett längre avstånd från gatan än i exploateringsalternativ 1. Samtidigt har en mer öppen struktur med flera ”släpp” i fasaderna prövats. Detta kan motsvaras vid radhus i små sammankopplade enheter. Ett längre avstånd gör att bullervärdena vid fasad blir något lägre, men samtidigt innebär det stora antalet släpp i byggnadsstrukturen att ljud från vägen lättare kan tränga sig in på ”baksidan” om fasaden.

I dagsläget beräknas bullervärdena vid bostädernas bullerutsatta fasad ligga under 60dBA. År 2030 bedöms bullret öka med någon decibel.

Den skyddade fasaden uppnår värden under 55 dBA, på många ställen ligger värdena på ca 45 dBA. Dessa värden kan eventuellt sänkas ytterligare genom att komplettera bebyggelsen med ett mindre plank vid husknuten som motverkar att bullret går in på baksidan..

4.2.3 Exploateringsalternativ 3

Tvärställda bostäder med bullerskydd.



Exploateringsalternativ 3 innebär att bostäder placeras tvärställda med kortsidan och ett bullerskydd, t.ex. en mur, mot vägen. På så sätt skapas en mer skyddad innergård eftersom byggnader och bullerskydd ramar in tre av innergårdens sidor. I bullerutredningen har olika höjder på bullerskyddet prövats för att se skillnaden i effektivitet. Ovan är åtta stycken bullerskydd redovisade från vänster till höger enligt följande höjder: 3, 3, 6, 3, 6, 2, 4, 6 meter. Denna utformning ger ett bra skydd eftersom endast en gavel på respektive hus blir utsatt för buller över 60 dBA. De illustrerade bullerskydden kan även motsvara byggnader för mindre bullerkänslig användning, exempelvis kontorslokaler. Principen blir då densamma som bullerskydd, dvs att kontorslokalerna ger ett skydd mot höga bullervärden för bostäderna som ligger på baksidan från gatan sett.

De flesta bostadsbyggnader beräknas få ljudnivåer mellan 45-55 dBA intill båda eller ena fasaden. Huskroppen med 2 meters bullerskydd får dock värden mellan 55-60 dBA på båda sidor. Bullerskydd med höjder över 1,5 m kan dock vara svåra att utforma på ett tilltalande sätt för stadsmiljön.

Exploateringsalternativ 3 ställer krav på bullerskydd som både ska vara funktionella och estetiskt välutformade. Om denna utformning blir aktuell bör därför bullerskyddens utformning och placering studeras mer noggrant i framtida bygglov.

5 SAMMANFATTNING

5.1 Slutsatser av konsekvensbedömning

Bullerbedömningarna visar att man kan bygga enligt planens bestämmelser på olika sätt och samtidigt uppnå godtagbara bullervärden i form av tyst/ljuddämpad sida. Miljökonsekvensbeskrivningen tar inte ställning till att föredra något av dessa alternativ framför övriga. Men det bör poängteras att det är viktigt att skapa goda vistelsemiljöer, både estetiskt och ljudmässigt. I samband med bygglov bör i sådant fall en kompletterande bullerutredning göras för att bedöma de i bygglovet föreslagna bullerskyddsåtgärderna.

Tillämpning av avsteg från huvudregeln, i form av tyst/ljuddämpad sida, vid planering av nya bostäder blir alltså nödvändigt för att kunna bygga längs med Nydalavägen. Att tillämpa avsteg bedöms dock som acceptabelt i detta läge. Nydalavägen fungerar i dag som ett viktigt kollektivtrafikstråk i ett område med relativt lågt bilinnehav. Stadsbyggnadskontoret ser även en stor nytta i att kunna tillföra nya bostäder på idag ödsliga parkeringsytor som ger ett otryggt och öde intryck. Dessutom innebär en förtätning på de tomma parkeringsytorna att nya boendeformer kan tillkomma vilket ger ett värdefullt tillskott i form av variation och valfrihet i ett område som idag nästan uteslutande består av hyreshus i tre våningar.

Redovisade exploateringsalternativ visar således att om man ska bygga nära Nydalavägen bör krav ställas på att kunna åstadkomma tyst/bullerdämpad sida. Dessutom bör styras att bullerutsatta fasader ska vara ljuddämpande, så att goda ljudmiljöer inomhus kan säkerställas. I övrigt finns en viss flexibilitet i planen vad gäller placering och utformning. Därför är det viktigt att i bygglovskedet bevaka så att byggnader längs med Nydalavägen ges en utformning och placering som uppnår acceptabla ljudförhållanden.

I alla beräkningar får den planerade verksamhetsbebyggelsen norr om Nydalavägen ljudvärden mellan 60-65dBA vid fasad. Det innebär inga problem att etablera verksamhetslokaler norr om Nydalavägen. Godtagbara inomhusvärden bör säkerställas genom krav på bullerdämpande fasad.

Idag är ett par av flerbostadshusen inom Nydala delvis utsatta för bullervärden över 55 dBA vid fasad. År 2030 beräknas trafikflödet innebära att ännu fler av de befintliga bostadshusen blir utsatta för buller. Utredningar visar att genom en förtätning längs med Nydalavägen sjunker bullervärdena inne i Nydalas bostadsområde, vilket innebär att goda ljudnivåer kan uppnås för de befintliga bostadshusen i Nydala.

5.2 Allmänna åtgärder för reduktion av bullerstörning

Det finns flera allmänna åtgärder som kan tillämpas för att reducera störningar i bullerutsatta lägen.

- **Planera.** Det bästa sättet att slippa bullerstörningar är att förhindra att de uppstår. En förutseende och *långsiktig fysisk planering* är betydligt mindre kostsam än att försöka rätta till bullerproblem senare. *Undvik att bygga nya bostäder i bullerutsatta lägen* om inte bullerproblemen

kan lösas. En *attraktiv kollektivtrafik* och *fina cykelvägar* kan få fler att lämna bilen hemma, vilket också minskar bullret.

- **Dämpa.** Det finns en hel del att göra för att få den trafik som finns att bullra mindre. Enklast, och billigast, är att *sänka hastigheten*. Flera olika typer av *lågbullerbeläggning* testas och utvecklas. Några vägbeläggningar är porösa, medan andra har inblandning av gummi. Även mindre stenstorlek i traditionell beläggning har visat sig ge god effekt. Att *styra om trafiken* är ofta en effektiv lösning. I en tätort är det till exempel bättre att koncentrera trafiken till en gata i varje riktning, och göra bullerskyddsåtgärder där, än att sprida ut den jämnt över flera gator. En annan, förhållandevis enkel, åtgärd är att *förbjuda tung trafik* genom området vissa tider, till exempel på natten. Fordon bullrar mer eller mindre beroende på motorljud och val av däck. Tänk på att kommunen kan påverka åtminstone *hur mycket buller de egna fordonen genererar*. Det gäller även transporter, och tjänster där transporter ingår, som kommunen handlar upp.

- **Skärma av.** *Ljuddämpande fönster* är den mest effektiva åtgärden för att förbättra ljudmiljön inomhus, om man inte kan komma åt bullret vid källan. *Bullerdämpande skärm eller vall* kan minska bullret även utomhus, men det har stor betydelse hur de är placerade i förhållande till vägen och omgivande bebyggelse. (Källa: *Vägverkets skrift "Fågelsång eller inglasad balkong"*)

5.3 Förslag på bullerdämpande åtgärder

I det aktuella läget längs med Nydalavägen kan alla tre ovanstående allmänna åtgärder vara aktuella. Främst spelar utformning och placering roll för att uppnå en god ljudmiljö på minst en sida om bostaden s.k. tyst eller ljuddämpad sida.

- **Öka cyklandet.** Det finns ett bra gång- och cykelvägnät inom och till/från Araby. Kommunen har en ambition att utveckla stadens övergripande g/c-nät ytterligare för att minska bilberoendet genom att uppmuntra och underlätta transporter med cykel. Omvandlingen av smalspåret, som går genom planområdet, till en huvudcykelväg med hög framkomlighet och trygg utformning är en del i detta arbete. Dessutom planeras för g/c-vägar på båda sidor om Nydalavägen.
- **Bostadsbyggnadernas avstånd från vägen.** För att minska bullervärdena vid fasad och uteplats kan man, med utgångspunkt från framtagna bullermodeller, justera avstånd till gatorna för byggbar mark. Genom att placera byggnad med ett antal meters avstånd till gatan kan störningen vid den utsatta fasaden reduceras något.
- **Utformning och placering av byggnader.** Det är möjligt att jobba med tyst sida för bostadsbebyggelsen längs med kollektivtrafikstråket. Genom omsorgsfull placering och utformning kan byggnader kunna erhålla en tyst sida mot innergården/baksidan från vägen sett.
- **Bullerdämpande skärm/mur/plank.** Genom att uppföra bostadshus och bullerskydd som samspelar med varandra kan en god innergårdsmiljö uppnås. Dock är det viktigt att bullerskydden får en omsorgsfull utformning som ger en trivsamt miljö att vistas i.
- **Utformning av husens tekniska egenskaper.** För fasader mot gatan kan krav på ljudreducerande fasad och fönster vara aktuellt. Likaså för verksamheter norr om Nydalavägen som är utsatta för bullervärden kring 60 dBA.
- **Verksamhet närmast bullerkällan.** Genom att placera exempelvis kontor eller butik i den del av bostadshuset som ligger närmast vägen kan de högsta bullervärdena tas upp av verksamhetslokalerna.
- **Sänka hastigheten.** Det är även möjligt att se över hastigheterna på vägen, dock är det viktigt att Nydalavägen även fortsättningsvis kan fungera som ett viktigt kollektivtrafikstråk.
- **Lågbullerbeläggning.** Beräkningar har inte kunnat göras för hur "tyst asfalt" påverkar bullerspridningen. Men generellt sett innebär lågbullerbeläggning en sänkning av trafikbuller.

- **Bullervall mot Norrleden.** Mot Norrleden kan en bullervall/skärm uppföras. Dock visar bullerutredning att en bullervall mot Norrleden har förhållandevis liten påverkan på ljudvärdena längs med Nydalavägen.

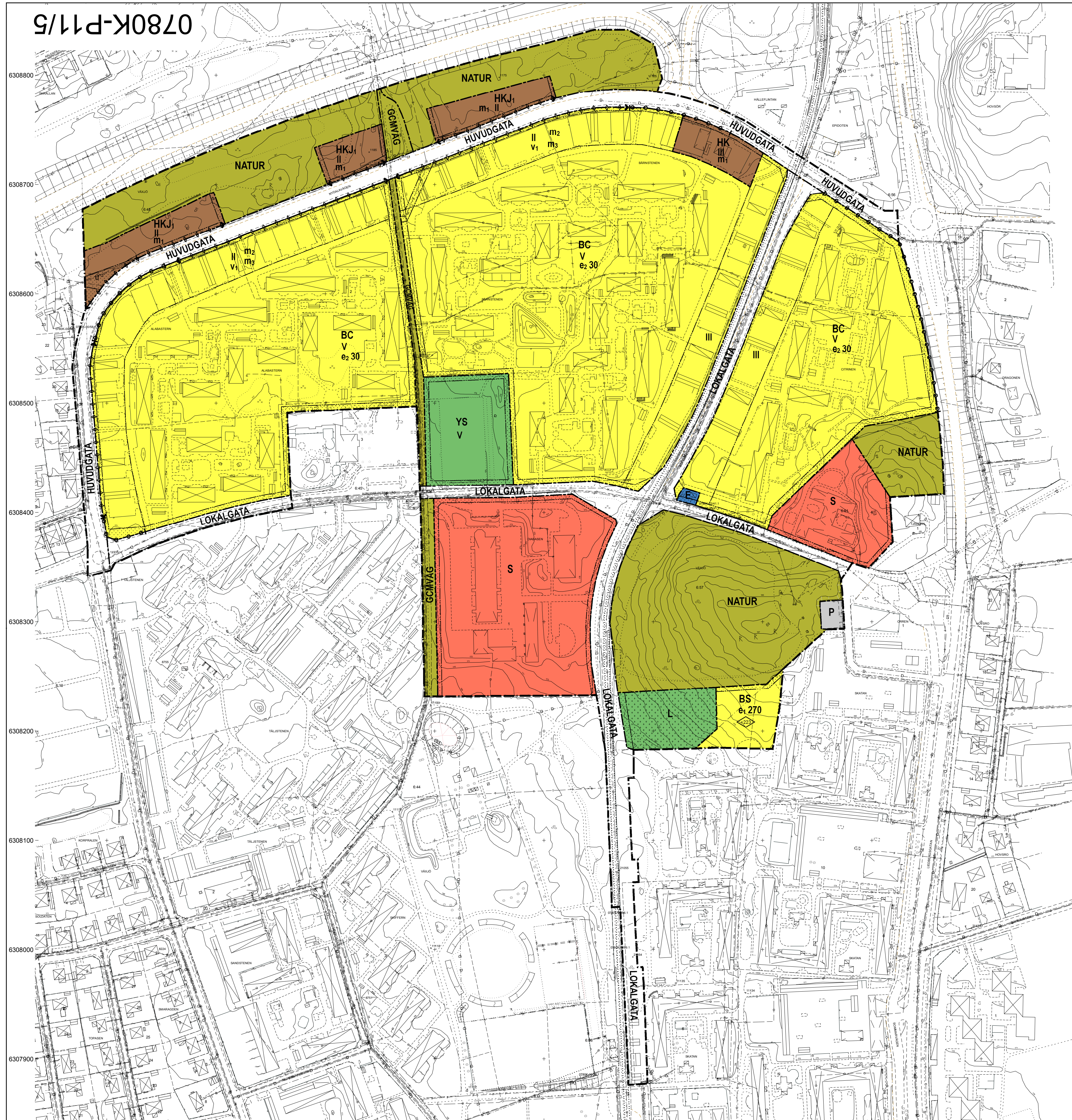
6. UPPFÖLJNING

Detaljplanen ställer krav på att godtagbara ljudmiljöer kan åstadkommas inomhus och utomhus. I övrigt innehåller detaljplanen en viss flexibilitet vad gäller byggnadernas placering. Tanken är att lämna utrymme för att finna bästa möjliga lösningar för såväl gestaltnings- som bullerfrågor. I samband med kommande bygglovgivning kommer därför beaktas att byggnadsutformning säkerställer goda vistelseytor intill bostaden.

I anslutning till bygglov bör därför även en kompletterande bullerberäkning göras för att bedöma byggnadsutformningens och ev. bullerskydds påverkan på ljudnivåerna.

STADSBYGGNADSKONTORET
2011-02-23

Markus Hulenvik
Planarkitekt



PLANBESTÄMMELSER
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

Gränsbeteckningar

- Planområdesgräns
- - - Användningsgräns
- Egenskapsgräns

Allmänna platser

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde, transformatorstation får anläggas inom området.
- GCMVÄG Gång- och cykelväg

Kvartersmark

- BC Bostäder, Centrum
- BS Bostäder, Skola
- HK Handel, Kontor
- HKJ Handel, Kontor, mindre industriverksamhet. Se planbeskrivning, avsnittet "Verksamheter norr om Nydalavägen".
- L Odling
- P Parkering
- S Skola
- YS Idrott, Skola
- E Tekniska anläggningar

Utnyttjandegrad/fastighetsindelning

- största tillåtna byggnadsarea ovan mark
- Största tillåtna byggnadsarea i procent av fastighetsarea.

Begränsningar av markens byggande

- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- Marken får inte byggas
- Marken får endast byggas med uthus och garage

Markens anordnande

- Utfartsförbud
- ◊ ◊ > Max två körbara utfarter får anordnas på angiven sträcka.

Parkering skall ordnas på kvartersmark.
Nya byggda och hårdgjorda ytor ska ta hand om dagvatten lokalt, genom exempelvis fordröjningsmagasin och infiltrationsytor.

Utformning

- v Sutterängväning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar.
- iv Högsta antal våningar
- ◊ Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.

Störningsskydd

- m Bullerdämpning skall vid behov ske i fasad så att inomhusvärden för buller ej överstiger 40 dBA ekvivalent.
- m Varje bostad skall ha tillgång till tyst eller åtminstone ljuddämpad sida. Tyst / ljuddämpad uteplats skall kunna ordnas i anslutning till bostaden.
- m Bullerdämpning skall vid behov ske i fasad så att inomhusvärden för buller ej överstiger 30 dBA ekvivalent samt 45 dBA maximalt nattetid.

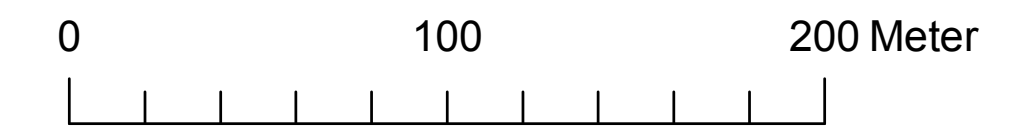
Se även planbeskrivning, rubriken "Markbostäder söder om Nydalavägen".

Administrativa bestämmelser

Gällande tomtindelningar ska upphävas:
Tomtindelning 0780K-K676, 0780K-K864, 0780K-K801, 0780K-K742 samt 0780K-K838.
Genomförandetiden går ut 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Antagen av Byggnadsnämnden
2011-05-25 § 94
Byggnadsnämndens sekr.
Laga kraft 2011-06-22
Byggnadsnämndens sekr.

1:2 000 (A1)



- Beteckningar**
- Gräns för fastighet, samfällighet och samordningsområde samt gräns för kvartersstråk
 - - - Trafikgräns, alternativt gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
 - Servitutsgräns
 - Egenskapsgräns
 - ◊ Bostadshus karterat efter husliv resp. tak
 - Ständlinje

- Höck, stiermur
- Staket, stödmur
- Väg
- Slätt
- Nivåkurva
- Arvlagd markhöjd
- Öppokabel

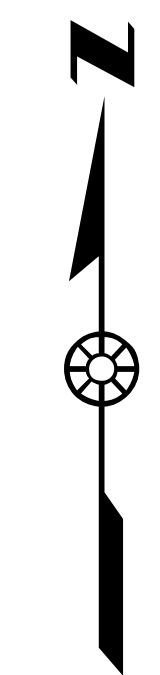
- S:1 ga:1 Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning
- Sv Lr Servitut resp. ledningsrätt
- R Forminne
- Fjärrvärmeledning
- Spilvattenledning
- Vattenledning
- Dagvattenledning
- Högsputningsledning i mark
- Teleledning i mark

- ◊ Uthus karterat efter husliv resp. tak
- ◊ Övrig byggnad karterat efter husliv resp. tak
- ◊ Transformatorbyggnad
- ◊ Polyporpunkt
- ◊ Registerbeteckning på fastighet
- ◊ Trakttext

Grundkarta över
Bärnstenen m.fl. i Araby,
Växjö kommun
Uppställt 2010-02-24
Torbjörn Karlsson, mätningssupervisör

Vatten- och avloppsledning
redovisade av Tekniska förvaltningen
Växjö 2010-02-24

PLANSYSTEM HOJOSYSTEM
SWEREF 99 15 00 RH 00



Detaljplan för
Kv. Bärnstenen m.fl. i Araby
VÄXJÖ KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun
Upprättad 2011-02-23

Markus Hulenvik, planarkitekt