



Växjö
kommun



Europas grönaste stad

Antagen KF: 2013-11-19 § 248

Laga Kraft: 2014-01-09

Dnr: 09BN0917

Detaljplan

Bergkvara 6:26 mfl (Bredvik) Räppe i Växjö kommun



Läsanvisning

I samband med planarbetet har ett antal undersökningar och utredningar tagits fram. I planbeskrivningen har viss sammanfattning av delar av dessa gjorts. Hänvisningar till respektive handling finns under respektive rubrik i planbeskrivningen.

Handlingarna i sin helhet har funnits på www.vaxjo.se/bredvik under planprocessens gång.

Laga kraftbevis

Datum 2014-01-15 Dnr 2009BN0917 Dpl 214

Kommunfullmäktige antog 2013-11-19 § 248 detaljplan för
BERGKVARA 6:26 MFL (BREDVIK), RÄPPE I VÄXJÖ KOMMUN

Beslutet att anta detaljplanen överklagades till länsstyrelsen.

Överklagan togs tillbaka.

Länsstyrelsen avskriver ärendet från vidare handläggning 2014-01-09.

Beslutet har vunnit laga kraft 2014-01-09

Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

För kännedom till:
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten

Dnr 2009BN0917 Dpl 214

Detaljplan

BERGKVARA 6:26 MFL (BREDVIK), RÄPPE I VÄXJÖ KOMMUN

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av en stadsdel med blandad bebyggelse av såväl bostäder som lokaler för vård och undervisning samt arbetsplatser. Med variationen i bebyggelsens användning skapas mångfald och att området befolkas alla tider på dygnet. Målet är att uppnå goda boendemiljöer och välutnyttjad mark genom en helhetsgestaltning.

Eftersom det inte kan uteslutas att planens genomförande medför betydande miljöpåverkan har en miljökonsekvensbeskrivning, MKB och ett tillägg till denna, upprättats. Då synpunkterna på detaljplan och MKB i vissa fall är svåra att särskilja i inkomna yttranden har båda redovisats och kommenterats tillsammans i detta utlåtande.

Planförslaget daterat 2013-01-03 har varit utställt för granskning 2013-01-31--2013-03-01.

Utan synpunkter

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Länsstyrelsen

”Då arbetet med detaljplanen har påbörjats före den 2 maj 2011 handläggs ärendet enligt den tidigare gällande lagstiftningen i PBL.

Ovan nämnda planförslag har översänts till Länsstyrelsen för yttrande enligt 5 kap 24 § PBL.

Länsstyrelsen har 2010-08-27 lämnat yttrande över planprogram och 2012-02-24 lämnat samrådsyttrande i ärendet.

Länsstyrelsen kan konstatera att kommunen ytterligare bearbetat planförslaget utifrån länsstyrelsens synpunkter i samrådet och därmed gett slutsatserna i underlagen ett större avtryck med planbestämmelser och redovisning på plankartan.

Länsstyrelsen anser att de förändringar som gjorts för att minska barriärer och därmed öka områdets tillgänglighet och trafiksäkerhet är mycket angelägna.

Området finns redovisat i kommunens fördjupning av översiktsplanen Växjö stad antagen 2012 och ingår i Den blandade stadsbygden.

Genomförandetid

Kommunen har till detaljplanens granskning ändrat genomförandetiden till 5 år mot tidigare 10 år i samrådet, vilket är positivt. Som påpekats innan är emellertid planförslaget mycket omfattande och detaljplanen kommer sannolikt att behöva delas upp i olika etapper.

MKB

Utifrån de förändringar som redovisas i detaljplanen har kommunen tagit fram ett tillägg som ska redovisas tillsammans med den till samrådet framtagna MKB:n. Efter detaljplanens samråd har en naturinventering, magnetfältsberäkning och en arkeologisk utredning tagits fram och VA-utredningen har utvecklats när det gäller grund- och dagvatten.

Dessutom har Växjö kommun påbörjat ett utredningsarbete rörande Växjösjöar där möjligheten att leda vatten från Helgasjön/ Helige Å in i Norra Bergundasjön och sedan vidare ut genom Bergunda kanal utreds. Målet är att ta fram en datamodell för sjöarna som sedan leder fram till ett åtgärdsprogram.

Länsstyrelsen anser att sammanfattningen av MKB:n ska inbegripa de till utställningen gjorda förändringarna och de senast framtagna dokumenten/arbetena enligt ovan. Det gäller inte minst konsekvenserna för landskapsbild, arkeologi, buller och vattenstatus.

Länsstyrelsen erinrar om att det till detaljplanens antagande ska finnas en särskild sammanställning enligt 6 kap 16 § Miljöbalken. I sammanställningen ska de åtgärder som avses vidtas för uppföljning och övervakning redovisas. Länsstyrelsen vill i det sammanhanget påtala vikten av att bullerberäkningen från väg 23 följs upp genom bullermätningar.

Masshantering

I samrådsyttrandet skrev länsstyrelsen att masshanteringen borde beskrivas i planen då det rör sig om en så stor yta som ska exploateras.

Länsstyrelsen ser inte att detta har behandlats i planbeskrivning eller bemötts i samrådsredogörelsen.

Förorenade områden enligt 10 kap Miljöbalken

Inom den norra delen av planområdet finns Bergkvara deponi inventerat. Länsstyrelsen är positiv till att kommunen till utställningen gjort en justering av gränsen mot deponin så att denna är helt belägen inom område för "NATUR". Deponin har markerats på plankartan med egenskapen "deponi. Enligt planbeskrivningen ska skötseln av området framgå i skötselplan för naturmarken. På plankartan finns en planbestämmelse Marken skall undersökas och ev. saneras innan bygglov ges.

Länsstyrelsen erinrar även om att inom den norra delen har Vägverket (numera Trafikverket), enligt uppgifter från 1986, haft ett förråd mm för vägbeläggningsverksamhet.

Alla underjordiska tankar är uppgrävda och troligtvis har verksamheten inte orsakat någon större förorening.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma på att det inom det planlagda området finns ett potentiellt förorenat område och att kommunen vid exploatering ska vara uppmärksam på förekomst av avvikande lukt eller färgskiftningar i samband med schaktarbeten inom eller i anslutning till området. Om misstanke om markförorening föreligger ska arbetet avbrytas och tillsynsmyndigheten omedelbart kontaktas.

Arkeologi

Till utställningen har de delar som berörs av fornlämningar försetts med planbestämmelsen FORN Fornlämningsområde, skyddat enligt Kulturminneslagen.

Länsstyrelsen anser att endast de områden med fornlämningar som ska bevaras inom planområdet bör markeras med FORN. Planbestämmelsen för de områden som kommer

att exploateras bör tas bort då Växjö kommun avser att söka tillstånd till ingrepp i dessa områden. I annat fall kommer ansökan om bygglov inom området att strida mot detaljplanens bestämmelser.

Om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar o d skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Kraftledning

Med anledning av den kraftledning som går tvärs igenom området och norr om den planerade förskolan har en magnetfältsberäkning gjorts. Denna visar på godtagbara värden 35 m från stolpmitt. På plankartan har ett 70 m brett ledningsområde lagts ut.

Länsstyrelsen anser att tidigare synpunkter är tillgodosedda.

Prövningsgrunder enligt 12 kap 1 § PBL

Riksintressen enligt 3 o 4 kap Miljöbalken

Väg 23

Väg 23 som ansluter till planområdet i väster är av riksintresse för kommunikationer.

Vägreservat "T1" för ny trafikplats har lagts ut i enlighet med Trafikverkets synpunkter.

Denna yta har i plankartan fått en tillfällig användning "(NATUR)" och "(LOKALGATA)". Utrymme för breddning (6 meter) av vägbanan på östra sidan, enligt skiss från Trafikverket, har lagts in i detaljplanen. Planbeskrivningen har kompletterats med att den genomgående "LOKALGATAN" även är dimensionerad för buss- trafik och långsamtgående fordon.

Efter samrådet har även planområdets utbredning utökats i den västra delen och omfattar därmed planlagd mark. I planförslaget föreslås området användas för gång- och cykeltrafik, G/C. Området är i gällande detaljplan planlagt som allmän platsmark, "PARK". Genomförandetiden har gått ut för denna plan.

Genom ovanstående åtgärder anser Trafikverket att tillräcklig hänsyn tagits till riksintresset. Se bilaga.

Bergkvara herrgård

Riksintresset för Bergkvara herrgård är till största del beläget väster om väg 23. Här ligger riksintressets centrumzon. Omgivet centrumzonen finns ett stort antal torp (både moderniserade och övergivna) som ingår i riksintressets torpzonen. Förutom en mindre del av områdets södra del som berörs av riksintressets byzon ligger planområdet inom den utpekade torpzonen.

Länsstyrelsen vill betona att det är viktigt att herrgårdens torpmiljöer inte helt uttraderas. Torpen utgjorde en viktig beståndsdel för godsets uppbyggnad och drift och är väsentliga för att man ska kunna förstå sammanhangen bakom godsets framväxt och dess ekonomi. Länsstyrelsen är oroad över Växjö kommuns planering av områden som sammanfaller med torpzonen och kommer framöver att särskilt bevaka den kumulativa effekten av kommunens planering inom och invid riksintresset, och då särskilt torpzonen.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Länsstyrelsen kan konstatera att MKN för vatten idag är otillfredsställande och att regelbunden algblooming förekommer i Norra Bergundasjön. Detta orsakas till stor del av att renat avloppsvatten från avloppsreningsverket rinner ut i Norra Bergundasjön. God ekologisk status ska uppnås 2021.

Efter samrådet har en grundvattenutredning med grundvattenrör tagits fram som visar att uppfyllnader måste göras inom delar av området. I sydvästra delen av planområdet ligger grundvattnet nära markytan och måste avledas därifrån. Vattnet leds via dike i naturmark och ledning till Bergunda kanal. Plankartan har kompletterats med dagvattendammarnas placering, "dagvatten". Länsstyrelsen är positiv till de förtydliganden som gjorts i planen

när det gäller vatten och hur detta ska avledas. Växjö kommuns pågående utredningsarbete rörande Växjös sjöar är här mycket angeläget.

Strandskydd enligt 7 kap miljöbalken

För Norra Bergundasjön och Bergunda kanal gäller ett generellt strandskydd på 100 meter. Det särskilda skäl som åberopas för att upphäva strandskyddet inom kvartermark och lokalgata är att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett mycket angeläget allmänt intresse, dvs. bebyggelseutveckling. För industriområdet anges att området redan är ianspråktaget. För naturområdet upphävs inte strandskyddet.

Enligt kommunen är det i detaljplanen reglerade naturområdet längs sjön och i anslutning till Bergunda kanal tillräckligt stort för att strandskyddets syften avseende växt- och djurlivet samt fri passage kan uppfyllas.

Länsstyrelsen är positiv till att strandskyddet ligger kvar inom naturområdet och har inga synpunkter på de angivna särskilda skälen för de områden där strandskyddet upphävs.

Cykelbron har planlagts som W1 Vattenområde får överbyggas med bro.

Samtidigt har bron planlagts som allmän plats G/C Gång- och cykelstig.

Strandskyddet ska enligt plankartan upphävas för den östra delen av bron.

Länsstyrelsen anser att det till detaljplanens antagande ska redovisas tydligare hur ett gångstråk över sjön hanteras avseende strandskyddet. Användningen samt särskilt skäl för strandskyddsupphävande för vattenområdet bör också klargöras.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion.

Buller

Länsstyrelsen konstaterar att plankartan har kompletterats med en höjdangivelse (4 meter) på det i planen utpekade bullerskyddet. Planens genomförande anger att bullerskydd i form av vall kombinerad med plank med en total höjd av 4 meter är nödvändig för att skapa goda boendemiljöer.

Länsstyrelsen saknar i handlingarna en tydlig redovisning av vilka bullervärden den enligt planen reglerade bebyggelsen invid riksväg 23 får när bullervallen är 4 meter. Riktvärdet 55 dBA vid fasad ska uppnås. Länsstyrelsen hänvisar här till yttrande från Trafikverket.

Farligt gods

Avseende avståndet mellan led för farligt gods och den förskola som planeras i området framhåller räddningstjänsten ett avstånd på 70 meter medan den riskanalys som tagits fram rekommenderar att förskolan placeras minst 55 meter från väggkanten. Den planerade bullervallen kommer enligt kommunen att räknas som en riskreducerande effekt. Länsstyrelsen motsäger inte direkt räddningstjänstens synpunkter men vill ändå framhålla att när det gäller den typ av verksamhet som bedrivs i en förskola är den att betrakta som svårutrymd och ett exempel på verksamhet som bör ha ett fullgott avstånd till en farligt gods led. Verksamheten bör kunna flytas ytterligare 15 meter ur riskzonen.”

Kommentar:

Komplettering av MKB

Miljökonsekvensbeskrivningens sammanfattning kompletteras med förändringarna som är gjorda av planen och underlag. **Efter** antagandet av detaljplanen kommer det att upprättas en särskild sammanställning.

Frågorna som kommer att beaktas i den särskilda sammanställningen är:

1. hur miljöaspekterna har integrerats i planen eller programmet,

2. hur miljökonsekvensbeskrivningen och synpunkter från samråd har beaktats,
3. skälen till att planen eller programmet har antagits i stället för de alternativ som varit föremål för överväganden, och
4. de åtgärder som avses att vidtas för uppföljning och övervakning av den betydande miljöpåverkan som genomförandet av planen eller programmet medför.

Denna kommer att göras tillgänglig i samband med att berörda underrättas om detaljplanens antagande.

Masshantering

En översiktlig beskrivning rörande principerna för masshanteringen har tagits fram och finns tillgänglig tillsammans med övriga dokument. Även planbeskrivningen förtydligas med en skrivning rörande masshantering.

Förorenade områden

Redan i det utställda förslaget finns en egenskapsbestämmelse angiven inom den f.d. vägstationen som anger att undersökning och eventuell sanering skall ske innan området får tas i anspråk för ny bebyggelse.

Arkeologi

Avsikten med planbestämmelsen ”FORN” har varit att den skall gälla för de områden som begränsas av en användningsgräns och markerats med planbestämmelsen ovan samt är färglagda med grön färg. De med **röd skraffering** markerade områdena visar respektive fornlämnings utbredning både på kvarters- och allmänplatsmark. Detta är endast som en upplysning för att undvika intrång i fornlämningarna utan tillstånd i den fortsatta exploateringen. (tex vid anläggande av stigar och lekplatser).

För att undvika missförstånd tas skrafferingen bort inom områden markerade med ”FORN” och endast den del som berörs av exploateringen markeras således i förslaget som behandlas för antagande.

Planbeskrivningen kompletteras med att *”vid anläggande av gångstigar och andra anläggningar inom fornlämningsområde skall samråd ske med länsstyrelsen”*.

Bergkvara herrgård

Centralt i området föreslås torpmiljön kring torpet Hagen att bevaras. Detta har i utställningsförslaget av planen förslagits som friluftsområde/odling. Övriga torp bedöms inte vara möjliga att bevara pga deras placering. Planen hindrar inte en flytt av torpen. Dock krävs i sedvanlig ordning lov för att riva eller flytta torpen.

Strandskyddet

Handlingarna, karta och beskrivning, kompletteras med att strandskyddet i anslutning till den planerade bron måste upphävas. Som särskilt skäl kommer, liksom i övriga området, anges att området behöver tas i anspråk för att tillgodose **ett annat mycket angeläget intresse**, bebyggelseutveckling. Området för bron har även breddats något för att skapa en större flexibilitet vid anläggandet av denna.

Buller

Antagandehandlingen kompletteras med kartor för gjorda bullerberäkningar. Dessa har även delgivits Trafikverket inför godkännande av detaljplanen.

Farligt Gods

Komplettering av riskanalys som även redovisar nyttan av bullervallen ur en riskreducerande aspekt kommer att tas fram och redovisas innan planen antas av kommunfullmäktige.

Trafikverket

”Trafikverket konstaterar att planförslaget justerats på det sätt som Trafikverket önskat vad gäller utrymme för att säkerställa möjligheterna till framtida utveckling av vägen med fler körfält, framtida trafikplats och alternativväg för långsamgående fordon.

Sedan samrådsutgåvan har planförslaget nu kompletterats med utrymme för hållplatser längs väg 23 avskilda från höghastighetsvägen. Det utrymme som avsatts i planen för dessa hållplatser är enligt Trafikverkets bedömning tillräckliga för att de skall kunna fungera som motorvägshållplatser. Hållplatsernas placering kan också godtas.

Vad gäller buller efterlyser Trafikverket fortfarande det underlag som planutformningen grundas på. I den bullerutredning trafikverket kunnat finna redovisas effekterna av en 3 meter hög vall. Med en sådan vall klaras riktvärdena i bottenplanet 70 meter från vägmitt och för andra våningen blir avståndet 100 meter. Effekterna av en 4 meter hög vall som regleras i planhandlingen framgår inte. Enligt Trafikverkets uppfattning är det därför ännu inte klarlagt om det är möjligt att uppnå en godtagbar bullermiljö för de bostäder som placeras närmast väg 23.”

Kommentar:

Bullerberäkning

Antagandehandlingen kompletteras med kartor för gjorda bullerberäkningar. Dessa har även delgivits Trafikverket inför godkännande av detaljplanen.

Lantmäteriet

Kommentar:

Efter utställningen har muntligt samråd skett med Lantmäteriet rörande de delar som förändrats mellan samråd och utställning.

Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen kompletteras med att ”Rätten att anlägga bro och anslutningar till denna skall tryggas genom servitut.”

Kommunstyrelsen

”Arbetsutskottet tillstyrker planförslaget och lämnar synpunkter enligt kommunchefens skrivelse:

-Sedan samrådet har planförslaget justerats och omarbetats i takt med att ny information tillkommit. Kommunstyrelsens synpunkter från samrådet har hanterats på ett bra sätt. Mark- och Exploateringsenheten noterar att vissa justeringar behöver göras i genomförandebeskrivningen.

Stycket "Mark ingående i allmän plats". 1:a meningen: Exploatören ska, med avseende på 6:4-5 Plan- och bygglagen (PBL), utan ersättning överlåta de områden som enligt detaljplanen ska ingå i allmän plats (huvudgata, lokalgata, ge-väg, natur, park, fornlämningsområde) till kommunen.

Under stycket Fastighetsbildning bör tilläggas att: Mark för allmän plats (huvudgata lokalgata, ge-väg, etc.) ska överföras från Bergkvara 6:26 till av kommunen ägd fastighet. Mark för allmän plats (Natur) ska överföras från Bergkvara 6:1 till av kommunen ägd fastighet. Sista meningen, samma stycke: Del av Räfte 7:2 ska avstyckas, eller föras till Bergkvara 6:26 för överensstämmelse med detaljplanen.

Stycket "Ekonomiska frågor": En redovisning av vilka intäkter och kostnader som förväntas komma på kommunen respektive exploatören. Planeringskontoret och näringslivskontoret har inga ytterligare synpunkter på förslaget."

Kommentar:

Genomförandebeskrivning

Kompletteras med att även mark för fornlämningsområde, FORN, skall överföras till kommunen och ingå i allmän platsmark..

Fastighetsbildning

Genomförandebeskrivningen justeras enligt synpunkterna.

Ekonomiska frågor

De ekonomiska frågorna mellan kommun och exploatör regleras, som anges i planhandlingarna, genom ett exploateringsavtal som skall vara undertecknat av båda parter innan planen antas av fullmäktige.

Kulturnämnden

"Kulturnämnden ser det som angeläget att områdets kulturhistoriska arv bevaras både vad gäller riksintresset Bergkvara med närområde och fornlämningsområdena. Kulturnämnden ser positivt på en dialog mellan exploatör och länsstyrelsen rörande fornlämningarnas hantering liksom att planens bebyggelseområden delvis har justerats efter fornlämningarnas utbredning och att i de fall detta inte varit möjligt kommer ske en slutundersökning. Vid ett framtida genomförande av planprogrammet ser kulturnämnden betydelsen att synliggöra områdets och grannskapets kulturhistoriska arv. Planen innehåller förslag på kvartersparker/platser, en skola m.m. Vid utformning av det offentliga rummet ska konsten ha en självklar plats, i de fall Växjö kommun eller de kommunala bolagen är byggherre bör man förhålla sig till de riktlinjer som finns gällande 1%-regeln avseende konstnärlig utsmyckning i enlighet med kommunfullmäktiges beslut § 314/88 och § 24 1/99."

Kommentar:

Konstnärlig utsmyckning

Frågan kan inte regleras i en detaljplan utan måste istället bevakas i samband med markförsäljning och bygglov.

Tekniska nämnden

”Tekniska nämndens arbetsutskott har följande synpunkter på aktuell detaljplan:

- Identifierade lekplatser samt rekreationscykelstråk i naturmarken längs sjön saknas i detaljplanen. Kostnader ska belasta exploateringen och ska regleras i kommande exploateringsavtal.
- Möjlighet för hundrastplats ska in i beskrivningstexten för att undvika senare diskussioner om störande användning av ytan.
- Gångstråket i naturmarken ska kopplas till föreslagen cykelbro i norr och över Bergunda kanal i söder och dimensioneras som transportväg för skötsel av naturmarken.
- Det tidigare utpekade lågstråket i söder som finns omtalat i planeringsförutsättningarna bör ges avtryck så att ett sammanhängande grönstråk kan knytas i de västra delarna ner mot Bergunda kanal.
- Utfartsförbud ska utökas mot den trädkantade lokalgatan.
- VA-utredningen ska också beakta VA-försörjningen för verksamhetsområdet i norr.
- Ett avtal med Trafikverket behövs angående utförande och kostnad för bullervall.
- Kostnader för tunnel under riksväg ska regleras i exploateringsavtalet och belasta exploitören.
- Detaljerad utformning av gator och allmän platsmark ska regleras i exploateringsavtalet.
- Möjlig placering för framtida återvinningsstation ska anges.
- I anslutning till skafttomterna ska utfarten från villorna/flerfamiljshusen placeras så att renhållningsfordon inte behöver backa.
- Gång/Cykelväg får inte användas som framfart för renhållningsfordon.
- Den södra GC-vägen mot naturmarken i sydväst bör flyttas till lokalgatan söderut (norra delen av fornminnet) för att förbättra möjligheterna att i en framtid även kunna anlägga en busshållplats i anslutning till en tunnel även här.”

Kommentar:

Lekplatser

Under planarbetet har det bedömts mest lämpligt med större lekplatser i anslutning till torpmiljön vid *Friluftsområde/Odling* centralt i området samt inom *Natur* i anslutning till *Skola*. Dessa har markerats med *lek* i plankartan.

Hundrastplats

Plankartan har kompletterats med ett område för hundrastplats i anslutning till tomten där torpet Johannesberg är beläget.

Gångstråk

Plankartan har i samråd med kommunekolog och stadsträdgårdsmästare kompletterats med ett illustrerat stråk för enklare gång- och cykelväg. I planbeskrivningen beskrivs även i text och bild hur ett gång- och cykelstråk föreslås anläggas mellan bebyggelsen och Norra Bergundasjön. Detaljplanen styr inte utformningen av detta. Eftersom detaljplanen inte omfattar området kring Bergunda kanal finns ingen bro över denna angiven i detaljplanen.

Lågstråket

Lågstråket har i norra delen planerats som ett *Naturområde* med egenskapen *dagvattenhantering*. I anslutning till huvudgatan fördröjs dagvattnet innan det leds ner i ledning i lokalgatans sträckning innan det slutligen når Bergunda kanal.

Utfartsförbud

Plankartan kompletteras med utfartsförbud mot den trädkantade Lokalgatan enligt tekniska nämndens önskemål.

VA-utredning i Norr

Kommunens projekterings- och VA-avdelningar gör gemensamt en VA-utredning för norra delen för att utreda behovet av att eventuellt även ansluta denna del söderut mot Bredviksområdet.

Avtal med Trafikverket om skötsel av bullerskydd

Trafik- och stadsmiljöavdelningen kommer att föra en dialog med Trafikverket angående skötseln av bl.a. bullerskydd.

Frågor som skall regleras i exploateringsavtal

Detaljplanen styr inte vilka frågor som skall regleras i exploateringsavtalet. Samråd bör ske mellan företrädare för tekniska förvaltningen och mark- och exploateringsavdelningen.

Område för framtida återvinningsstation

Plankartan har kompletterats med ett område för framtida återvinningsstation.

G/C-väg mot naturmarken i söder

Plankartan kompletteras i sydväst med ytterligare en G/C-väg i höjd med andra lokalgatan räknat norrifrån för att i framtiden möjliggöra ytterligare förbindelse mot/under rv. 23.

Skol- och barnomsorgsnämnden

”Det är av stor vikt att en trygg och säker trafikmiljö skapas så att elever kan ta sig till och från skolan gående eller med cykel, detta för att inte ytterligare skapa nya trafikproblem runt våra skolor.

I den fortsatta detaljutformningen av gatunät och utemiljön runt förskolan/skolan är det viktigt med ett övergripande samarbete för att skapa en bra och hållbar lösning.

Det speciella vid denna enhet är att en stor del av de äldre eleverna kommer till skolan med buss i såväl linjenät som upphandlad skolskjuts. Detta innebär att det behövs bra angoringsplatser som kan hantera mängden elever i ett flertal olika bussar på ett trafiksäkert vis.

Det är även troligt att det blir en betydande biltrafik till enheten för att lämna och hämta både på förskolan och på skolan. Med detta som underlag bör en samverkan med berörda parter påbörjas för att skapa en god trafikmiljö vid den nya förskolan/ skolan.

Sammanfattning

I denna detaljplan över området så planeras en ny skola och förskola för den nya bebyggelsen i Bredvik samt för ersättning för nuvarande Bergundaskolan. I dag är det hög belastning på både förskola och skola i stadsdelarna som kan anses berörda av planen. Vid den nya enheten är det av stor vikt att skapa en god och välfungerande trafikmiljö.”

Kommentar:

Trafikmiljön

Detaljplanen styr endast vad som är allmänplatsmark och vad som är kvartersmark. Trafikmiljön inom fastigheten för skolan är inget som regleras i detaljplanen utan kommer att studeras i bygglovskedet när skolans utformning är känd. En vändplats för buss har lagts in i planen i höjd med skolan.

Arbete och Valfärd

”I förslaget till detaljplan sidan 10 är angivet en “möjlighet att inrymma lokaler för omsorgens behov i form av särskilt boende etc. Tomt för omsorgens behov föreslås “ Nämnden för arbete och välfärd tycker det är positivt att ett sådant område tas med i plankartan men önskar samtidigt ändra textens innehåll enligt följande:

“Det finns även möjligheter att inrymma lokaler för behov i form av särskilt boende etc. Tomt för sådana behov föreslås....

Syftet med den formuleringen är att inte begränsa detaljplanen till någon särskild förvaltning utan det viktiga är att minst ett område planläggs för sådana boendebehov. Även förvaltningen arbete och välfärd kan komma att behöva utnyttja en sådan tomt.”

Kommentar:

Planbeskrivningen

Planbeskrivningen justeras enligt nämndens önskemål för att ge en större flexibilitet.

E.ON elnät

”Vi noterar att tidigare anförda synpunkter har blivit tillgodosedda i samrådsredogörelsen. Men då det av plankartan och planhandlingarna framgår att bullerskydd kommer att uppföras under och invid ledningsområdet. vill vi påtala att kraftledningarna underkastade av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter, ELSÄK-FS 2008:1 och 2010:1, vilket vi har yttrat oss om tidigare.

Starkströmsföreskrifterna enligt ovan reglerar bland annat höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart m.m. Föreskrifterna ställer också högre krav på en luftledning som är framdragen inom detaljplanelagt område jämfört med motsvarande ledning inom icke detaljplanelagt område. I 6 kap. 3 § med tillhörande tabell (ELSÄK 2008:1 och 2010:1) skall område med detaljplan, den lägsta belägna spänningsförande ledarens höjd över marken uppgå till minst 7,5 meter lokal islast/+50°C för 130 kV ledningen. Markhöjden får ej förändras under eller invid ovannämnda ledningar.

För att kunna fastställa om en bullervall kan uppföras under eller invid våra ledningar så måste kommunen i god tid innan inkomma med detaljritningar på hur utformningen av denna ska se ut. Bullerplank eller bullerskydd i närheten av ledningsområdet skall vara utfört i ej ledande material t.ex. trä. Skulle ledande material förekomma i bullerplanket måste detta isoleras så att det ej blir strömförande.

För arbete invid och under kraftledningar gäller särskilda bestämmelser. Innan arbete i ledningsområdet påbörjas skall kontakt tas med Mats Jönsson, ONE Nordic AB telefon 070-580 92 43 eller Göran Andersson, E.ON Elnät Sverige AB, telefon 070-519 55 13 för utväxling av Elsäkerhetsföreskrifter (ESA), se även bilaga “Arbete nära friledning”.

E.ON Elnät förutsätter att ovan restriktioner och föreskrifter efterlevs samt att exploatören följer tidigare yttrande och att vi inte drabbas av några kostnader samt att den kommande byggnationen inte orsakar att E.ON Elnäts anläggningar inte uppfyller starkströmsföreskrifterna.”

Kommentar:

Elsäkerhet

Besök på plats har gjorts av företrädare för E.ON, VEAB och stadsbyggnadskontoret. E.ON har därefter inkommit med riktlinjer för bullervallens höjd och läge.

- Bullervallens maxhöjd 4 meter från dagens marknivå
- 5 meter "frizon" från stolpen innan bullervallen börjar
- Bullervallen slutar innan den korsar linjerna vid den norra infarten

Plankartan justeras enligt dessa önskemål.

Fritidsnämnden

"Fritidsnämndens tidigare yttrande vad gäller planprogrammet har till stor del beaktats och nämnden vidhåller dessa ställningstagande. Nämnden vill dock se en tydligare kommunikationsstruktur till angränsande idrotts- och friluftsvksamheter som Råppevallens gräsplaner och motionsspår i Kvälleberg.

Nämnden anser att det i detaljplanen borde framgå att det planeras för en nybyggnation av sporthall i anslutning till den nya skolan. Fritidsnämnden förespråkar att det planeras för en 40x20 meters sporthall. I anslutning till skolområdet bör även en yta finnas för spontanidrott/näridrottsplats.

Nämnden vill också trycka på vikten av att cykelstråket fortsätter söderut för att på sikt utveckla stråket runt Norra och Södra Bergundasjön då detta kan bidra till viktiga rekreativsvärden för bostadsområdet och skapa kopplingar till andra delar av staden och till större rekreativsområden."

Kommentar:

Idrottshall

Detaljplanen ger möjlighet att bygga en idrottshall i anslutning till skolan enligt fritidsnämndens önskemål. Denna fråga måste diskuteras mellan fritidsnämnd, skol- barnomsorgnämnden och Vöfab som är fastighetsägare.

Cykelstråk

Stadsbyggnadskontoret tycker att det är önskvärt att cykelstråket fortsätter söderut runt Bergundasjöarna. Detta är dock något som ligger utanför aktuellt planområde.

Omsorgsnämnden

"Omsorgsnämnden i Växjö kommun har tagit del av ovanstående förslag till detaljplan. Av handlingarna framgår att detaljplanen bl. a. omfattar nybyggnadsområden för ca 400-500 nya bostäder och en tomt för särskilt boende samt område för skola och/eller förskola. Tomten för det särskilda boendet är placerad i det nu planlagda områdets allra sydligaste del. Omsorgsnämnden anser att tomten därmed har en lämplig placering, men är angelägen om att den görs byggklar i ett tidigt skede av utbyggnaden inom detaljplanelområdet. Det särskilda boende som omsorgsnämnden planerar på den aktuella tomten kommer att innehålla ca 6 -8 lägenheter om vardera ca 50-60 kvm samt gemensamhetslo-

kaler och andra allmänna ytor om ca 150-200 kvm. När byggnation blir aktuell är inte i nuläget avgjort men det är, som tidigare nämnts, angeläget att tomten i ett tidigt skede görs byggklar. Det är viktigt för omsorgsnämnden att alltid ha tillgång till byggklara tomter då behoven av särskilda boenden, av den typ som här avses, snabbt kan uppstå.”

Kommentar:

Tomt för särskilt boende

Tomt som möjliggör särskilt boende (Vård) finns planlagd i södra delen av området. Dock är det önskvärt att vegetationen på denna behålls tills den dag denna behöver tas i anspråk. Detta för att ge ett ordnat intryck i området.

Regionförbundet

”Efter att tagit del av rubricerad handling konstaterar vi att vi till viss del kvarstår vid våra tidigare lämnade synpunkter i ärendet.

Då den södra planskildheten fortsatt är borttagen, ser vi att området bör trafikeras av en stadsbusslinje. Områdets placering och storlek är dock inte optimalt för en linje i stadstrafiken, framför allt inte ekonomiskt. Detta skulle kunna lindras om området Bäckaslöv byggs ungefärligen samtidigt, vilket skulle ge betydligt bättre underlag för en stadsbusslinje, och betydligt bättre ekonomi för denna. För att göra stadsbussen riktigt attraktiv skulle en bussbro byggas parallellt med GC-bron.

Viktigt också att huvudgatan uppfyller tidigare angett krav med en bredd på minst 7 meter exklusive GC-väg samt ytor för snöhantering/snövallar. Viktigt också att eventuella farthinder byggs på ett sätt som inte riskerar bussförarnas arbetsmiljö. En väl tilltagen vändyta i områdets södra del kommer också behövas, någon sådan ser vi inte inritad i planen. För en stadslinje är det rimligt med tre hållplatser i området: en vid skolan, en centralt i området, och en i den södra delen av området.”

Kommentar:

Ytterligare planskildhet

I södra delen har ytterligare ett ”släpp” i bebyggelsen skapats för att möjliggöra en framtida koppling till en eventuell tunnel under riksvägen.

Bussbro

Det är nuläget inte aktuellt att planlägga en ”bussbro” parallellt med gång- och cykelbron över Norra Bergundasjön.

Gatusektion

Huvudgatan i området får en bredd på 7 meter plus utrymme för trädplantering och gång- och cykelväg.

Vändplats

Det har tidigare inte framförts något behov av en större vändplats i områdets södra del, därför finns det inte heller med någon i planförslaget. Huvudtanken har varit att om det blir busstrafik i området så är det i första hand genomgående trafik.

Värends räddningstjänst

”Räddningstjänsten noterar att avståndet till skolbyggnaden har minskat på illustrationsplanen från samråds- till utställningshandlingarna. Det bör finnas marginaler till riskanalysens slutsatser med tanke på ett prognostiserat ökande antal transporter. Avståndet till skolan från vägen har framhävts i riskanalysen som särskilt viktig med avseende på risknivåerna, se kapitel med känslighetsanalys. I detaljplanen bör det framgå att skyddsavstånden, även efter en breddning av vägen till 2+2 väg, kan hållas. Av riskanalysen framgår det att bland annat hastigheterna på riksväg 23 påverkar risknivån. Låga hastigheter bör råda på riksväg 23 i höjd med skolan, eftersom detta har positiv inverkan på risken för trafikolyckor och därmed även farligt gods olyckor. Riskanalysen har ej närmare behandlat nyttan av bullerskyddet (vall/plank) men denna kan vara till nytta vid en farligt gods olycka. I övrigt hänvisar räddningstjänsten till yttrandet i samrådsskedet.”

Kommentar:

Riskanalys

Komplettering av riskanalys som även redovisar nyttan av bullervallen ur en riskreducerande aspekt kommer att tas fram och redovisas innan planen antas av kommunfullmäktige.

VEAB Elnät AB

”För att försörja planområdet krävs 4 nya transformatorstationer. Förslag till placering bifogas. Vi yrkar på att ett E-område 6x6 meter skapas på platserna för de framtida transformatorstationerna.

Enligt förslaget till detaljplan ska en bullervall uppföras inunder den befintliga kraftledningen. Enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter ELSÄK-FS 2008:1 och 201 O: 1 ställs krav på lägsta höjd över marken till spänningsförande del. I detaljplanelagt område ska höjden över mark uppgå till minst 7 m. För att kunna fastställa om en bullervall kan uppföras under eller invid våra ledningar så måste kommunen/ exploatören i god tid innan inkomma med detaljritningar på hur utformningen av denna ska se ut.

Bullerplank eller bullerskydd i närheten av ledningsområdet skall vara utfört i ej ledande material t.ex. trä. Skulle ledande material förekomma i bullerplanket måste detta isoleras så att det ej blir strömförande. Växjö Energi Elnät AB förutsätter att ovan restriktioner efterlevs samt att exploatören följer tidigare yttrande samt att vi inte drabbas av några kostnader.”

Kommentar:

Transformatorstationer

Ett E-område markeras i anslutning till skoltomten. På plankartan anges att tekniska anläggningar får placeras inom naturmark. Detta ger en större flexibilitet än att peka ut exakt läge för respektive transformatorstation när bebyggelsen omfattning ännu inte är känd. I fall placering krävs i anslutning till fornlämning skall samråd ske med länsstyrelsen.

Elsäkerhet

Besök på plats har gjorts av företrädare för E.ON, VEAB och stadsbyggnadskontoret. E.ON har därefter inkommit med riktlinjer för bullervallens höjd och läge.

- Bullervallens maxhöjd 4 meter från dagens marknivå

- 5 meter “frizon” från stolpen innan bullervallen börjar
- Bullervallen slutar innan den korsar linjerna vid den norra infarten

Plankartan justeras enligt dessa önskemål.

Privatperson 1

”1. Riksintresset Bergkvara och torpet Brevik.

1.1 I Länsstyrelsens yttrande påtalas nödvändigheten att slå vakt om riksintresset Bergkvara och de omistliga värden som detta representerar.

Länsstyrelsen avslutar i denna del med att konstatera: “För torpzonen del är det viktigt att det småskaliga landskapet inte uttraderas, utan att torparnas verksamhet och verklighet fortsatt kan avläsas i landskapet, bevarandevärdet på de kvarvarande torpen är stort”

Samt att: “Detaljplanen bör innehålla planbestämmelser som reglerar bebyggelsen så att inte riksintresset förvanskas.”

1.2 Kulturnämnden: ”ser det också som angeläget att områdets och grannskapets kulturhistoriska arv bevaras och synliggörs.”

Samt att: “Det är väsentligt att beakta det unika i den kulturhistoriska miljön, framför allt det av riksintresse utpekade Bergkvara Gård”.

Vidare att: “Områdets och grannskapets karaktär skall synliggöras “.

1.3. Kulturparken Småland pekar på vikten av att tillvarata riksintressets olika zoner.

1.4 Tekniska nämnden slår fast att: ”Riksintresset Bergkvara gods måste respekteras.”

1.5 I Miljökonsekvensbeskrivningens (MKB) sammanfattning noteras att:

”Områdets är starkt påverkat av kulturmiljö och detta kommer att bevaras också när planen genomförs.”

Vidare anförs i MKB: ”att ett område klassats som; riksintresse betyder att det väger tyngre än lokala allmänna intressen och att områdets värde och betydelse inte påtagligt får skadas.”

Samt att: ”Det är angeläget att de torp som inte rivits och ingår i relativt välbevarade miljöer vårdas.”

Därtill konstateras i MKB att:

”Planalternativet medför ingen negativ påverkan på befintliga kända kulturvärden då detaljplanen anger att befintliga kända kulturvärden skall undantas förbyggnation”. Och att:

”Detaljplanen anger att inga befintliga kända kulturvärden inom området kommer att flyttas eller att tas bort eller på annat sätt skadas”.

MKB sammanfattar i delen kulturmiljö sålunda: “Inga konsekvenser; befintliga kulturminnen bevaras inom området ”

2. Bedömning av förslag till detaljplan.

2.1 Som framgår av ovanstående så finns det ett påtagligt och överväldigande stöd i ställningstagandet att man skall slå vakt om de kulturvärden som riksintresset Bergkvara gård med dess zonindelning står för.

I samrådsredogörelserapporten, 20101122, nöjer sig författarna att endast ha en “ambition” att miljön kring torpen kan bevaras.

I tillägg till MKB, 20130103, undviker man frågan men säger att: ”Ytterligare utredning/slutundersökning kommer att ske i samband med att marken tas i anspråk”.

Det är ytterst beklagligt att detaljplaneförslaget tycks avvika från det som framhållits som centralt i MKB.

I textavsnittet framgår det inte, men i kartmaterialet går det, om än med viss svårighet, att se att det har lagts in en spikrak lokalväg, som skulle komma att skära rakt in i torpet Brevik och som då skulle komma att ödeläggas. Det är knappast möjligt att utveckla kulturmiljön genom att göra kärnan i miljön till en ruin.

2.2 För att undersöka om det möjligen skulle kunna råda brist på mark för vägen har jag gjort en uppmätning av utrymmet framför torpet Brevik och funnit följande.

Respektområde framför torpet mot vägen bör lämpligen vara ca 8 meter från husväggen fram till skylten Brevik. Detta är också där som gränsen till den gamla riksvägen går.

Detta inkluderar då också de båda praktfulla askträden/vårdträden framför Brevik.

Att observera är att askträdet numera är rödlistat pga asksjukan!

Från skylten Brevik till botten på nuvarande vägdikey vid väg 23 är det ca 28 meter. Riksintresset väg 23 önskar fem meter extra utrymme på östra sidan av väg 23. Då återstår det ca 23 meter.

Den genomgående lokalgatan behöver 14 meter (7 meter är körbana, 3 meter är grönremsa och 4 meter är gc-väg).

Resultatet blir således att det finns ett utrymme på ca 9 meter att ev. använda för bullerskydd/bullerval eller annat. Kanske vore det lämpligt att utreda om torpet med omgivande vegetation skulle räcka som bullerskydd vilket i så fall skulle ge mervärden genom att ge en vacker utblick mot torpet också för de som passerar på väg 23.

2.3 Trafikverket anser att: "De relativt långa och raka gatorna kan komma att riskera att inbjuda till höga hastigheter." Detta gäller i hög grad för lokalgatan i den del som går parallellt med väg 23. Den borde inte göras så linjalrak som nu är fallet. Genom mjuka böjningar och hastighetsbegränsande avsmalningar kan man minska risken för höga hastigheter.

2.4 Angående de kulturhistoriska värdena hänvisas till bilaga från yttrande 20100829.

2.5 Riksintressen för kulturmiljövården är områden som har nationell betydelse och som skall representera hela landets 10 000-åriga historia från stenålder fram till nutid. Riksintressen regleras i lag.

3. Kraftledning

3.1 Under en lång följd av år har de boende och de som är verksamma i skolverksamheten på västra sidan av väg 23 oroat sig över riskerna med att bo och arbeta så nära en 130 kV kraftledning.

Det finns en rad allvarliga sjukdomstillstånd som kan kopplas eller misstänks kunna kopplas till elektromagnetisk strålning.

Epidemiologiska studier tyder på att elektromagnetiska fält skulle kunna öka risken för insjuknande i leukemi hos barn för exponeringsnivåer betydligt under gällande referensvärden.

Nyligen grävde Växjö kommun ner ledningen på andra sidan infarten till staden i samband med byggande av idrottshall. Mig veterligt är det bara i Råppe som det finns en 130 kV kraftledning i direkt anslutning till bostäder i Växjö stad.

En stad av Växjö storlek måste ha ekonomi att kunna visa medborgarna denna respekt. Försiktighetsprincipen fordrar detta.

Därför bör en planering för en nedgrävning av denna 130 kV-ledning göras i detta sammanhang. Nedgrävning bör ske från Råppegölen till där nedgrävningen gjordes i samband med Arenastadens byggande.

3.2 Alternativt att det görs en miljömedicinsk utredning av kraftledningens effekter.

4. Buller

4.1 Bullerutredningen är svår att bedöma. Bullerzonkartorna (8 st) saknas i materialet.

4.2 Det borde nu samtidigt utredas om buller kommer att reflekteras från bullerskydden på den östra sidan mot den västra sidan. Boende utmed den västra sidan har redan i dag mycket höga bullernivåer.

5. Frisk luft

5.1 MKB bör säkerställa att man kommer att uppnå miljö kvalitetsmålet Frisk luft. En etablering omedelbart intill riksväg 23 gör det angeläget att utreda detta också med hänsynstagande till den alltmer ökade trafikmängden.

(Tio preciseringar av miljömålen redovisas ej pga utrymmet)

Slutkommentar.

Torpet Brevik har unika värden. Det är ca 100 år äldre än de båda andra torpen i planområdet och till skillnad från dessa relativt orört. Det kan tilläggas att den tidens stora bakugn finns kvar inbyggd i murstocken.”

Kommentar:

Kulturmiljön

I de flesta yttranden och i MKB är det i första hand Bergkvara Gods och fornlämningarna som avses med kulturmiljön. Här har gjorts en arkeologisk undersökning.

Centralt i området föreslås torpmiljön kring torpet Hagen att bevaras. Detta har i utställningsförslaget av planen förslagits som friluftsområde/odling. Övriga torp bedöms inte vara möjliga att bevara pga deras placering. Planen hindrar inte en flytt av torpen. Dock krävs i sedvanlig ordning lov för att riva eller flytta torpen.

När det gäller fornlämningarna så har detaljplanen i stor del, efter den arkeologiska undersökningen, anpassats efter dessa. I de delar som är aktuella för att tas i anspråk för bebyggelse kommer fortsatt undersökning att ske när dessa exploateras.

Kraftledningen

Stadsbyggnadskontoret har anpassat ledningsområdet kring kraftledningen i den aktuella detaljplanen efter de uppgifter som presenterats som ett godtagbart avstånd i magnetsfälsberäkningen som gjorts av E.ON.

MKB

Ett tillägg till MKB gjordes inför utställningen av detaljplanen eftersom förutsättningarna förändrats mellan samråd och utställning, bl.a. efter arkeologisk undersökning. Denna har även förtydligats med en sammanfattning enligt länsstyrelsen önskemål.

Buller

Bullerberäkningar gjorda inom området visar att det går att skapa goda boendemiljöer om ett bullerskydd på 4 meter byggs. Bullerkartor bifogas handlingarna inför antagande av detaljplanen. Dessa har även delgetts Trafikverket inför godkännande av detaljplanen.

Frisk luft

Bedömningar gjorda av miljö- och hälsoskyddskontoret bedöms både miljö kvalitetsnormerna och miljömålen för frisk luft kunna innehållas i det aktuella området.

Privatperson 2

”Hej!

Jag heter Peter Bjur och bor med min familj på Stora vägen 5 i Bergsnäs. Jag har fått i uppdrag av några grannar boende i Bergsnäs att föra talan och komma med några synpunkter på utbyggnaden i Bergkvara.

Först och främst vill vi framföra att vi tycker det är positivt att man planlägger mark till nya bostäder och skolor, där är vi bara positiva. Det gör bara vår del av Växjö och även Växjö mer attraktivt. Det vi kan känna oro för att trafiken på Bergsnäsvägen och Stora vägen kommer att öka ännu mer. Redan idag är inte trafiksituationen bra, trots att vissa åtgärder gjorts tex 30 väg(är nog dock inte många som håller).

Bergsnäs har det senaste åren präglas av en generationsväxling, äldre har flytta ut och in har många barnfamiljer flyttat.

Det ställer extra krav att trafiken skall vara säkrare och lugn.

Om boende i det nybyggda området skulle ta Bergsnäsvägen/Stora vägen in till centrum eller Grand Samarkand m.m. skulle det kunna innebära en kraftigt ökad trafik för oss.

Enligt planen har Trafikverket(Vägverket) gjort studier av alternativ för ombyggnad av avfart mm från rv 23.

Vi boende skulle tycka att en lösning där trafiken leds in via motorvägen och inte via Bergsnäs vore att föredra. Dels slipper trafiken gå igenom bebyggelse och dels kommer det vara smidigare och snabbare för trafikanter.

Det finns flera möjligheter till detta. Det bästa är att stänga av Bergsnäsvägen för södergående trafik, dvs bara alternativet med motorvägen.

Det är ett enkelt och kostnadseffektivt sätt. De som kanske blir mest lidande är vi själva, då det blir en viss omväg, men det är en obetydlig uppoffring mot vad vinsten blir.

För busstrafiken finns egentligen ingen anledning att länstrafiken går igenom Bergsnäs, det räcker med den lokala busstrafiken(2 ggr/timman).

Det finns som sagt många lösningar och det är inte lätt att hitta rätt. Trafiksituationen i Bergsnäs har länge varit diskuterad och vi har varit på möten, där uppföljning och informations lovats. Vi har också erbjudit att vara med i arbetsgrupper men vad vi hört har det bara varit boende i Öjaby som fått chansen, vi har inte ens fått svar på de mail vi skickat. Jag ställer gärna upp och ingår i en sådan grupp och lägger fram synpunkter.

Vi är övertygade om att vi tillsammans kan både expandera Växjö och hitta en bra lösning för trafiken och boende i och runt Bergsnäs.

Ni får gärna kontakta och håll oss informerade.”

Kommentar:

Trafiksituationen i Bergsnäs

Detaljplanen omfattar inte Bergsnäsvägen utan detta trafikåtgärder måste i förekommande fall regleras på annat sätt. Tekniska nämnden ansvarar för trafikfrågor i kommunen och har olika verktyg, bl.a. Lokala trafikföreskrifter, för att reglera trafiken. Synpunkterna delges genom detta utlåtande även Tekniska nämnden.

Justering av planen efter utställning

Ett antal justeringar har gjorts av planförslaget efter utställningen. Dessa bedöms inte väsentligt förändra förslaget och påverka någon mer än exploitör och kommun. Därför anses dessa inte vara någon revidering av planen.

NATURMARK

Gångstråk i naturmarken

Ett gångstråk har översiktligt illustrerats i plankartan inom "NATUR", längs med Norra Bergundasjön. Detta är tidigare även nämnt i planbeskrivning och i planens illustration.

Områden för dagvattenhantering

Gränserna för de i plankartan utpekade områden som är avsedda för dagvattenhantering har justerats något efter utställningen.

Hundrastplats

En möjlig hundrastplats har markerats inom naturmark i anslutning till tomten som tillhör torpet Johannesberg.

Lek

Lämpliga områden för lek har markerats i plankartan inom "NATUR" och "NL".

STRANDSKYDD

Plankartan har justerats så att strandskyddet även föreslås upphävas inom det delar som berörs av vattenområde, "W1", i anslutning till den planerade bron över Norra Bergundasjön.

TRAFIK

Bussvändplats

I höjd med norra delen av det som är avsett för skoltomt, har ett trafikområde för vändplats, T2, lagts in i plankartan. Här är även en lämplig plats för en framtida återvinningsstation.

GATUMARK

Huvudgata

Gatumarken i centrala delen av området har breddats något för att inte omöjliggöra en framtida busshållplats. I söder har område för DSB1 justerats något för att inte omöjliggöra en framtida busshållplats/vändplats i anslutning till huvudgatan.

Gång- och cykelbro

Området för gång- och cykelbro, "G/C+W1", har breddats något för att möjliggöra en flexiblare sträckning.

Utfartsförbud

Utfartsförbud har lagts in i plankartan längs med den trädplanterade gatan som sträcker sig i nord-sydlig riktning centralt i området.

FORNLÄMNINGAR

De i kartan med rött skrafferade områden som redovisar fornlämningarnas utbredning har ändrats så de endast redovisar den del som berör kvarters- och gatumark. Övriga delar är liksom tidigare markerade som fornlämningsområden "FORN".

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

I södra delen av området har kvarteren felaktigt betecknats med ”a1”. Detta fanns med som en planbestämmelse angående bygglovbefrielse för uterum under samrådet. Till utställningen togs denna bestämmelse bort men beteckningarna fanns felaktigt fortsatt med på plankartan.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Tillägget till MKB har efter länsstyrelsens påpekande uppdaterats med framför allt en utförligare sammanfattning och att en särskild sammanställning skall göras efter planens antagande.

REDAKTIONELLA ÄNDRINGAR

Mindre justeringar och förtydliganden har gjorts i plankartan och till denna hörande handlingar. Dessa bedöms vara av mindre vikt och redovisas ej här.

Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter, vilka ej beaktats, finns från program, samråd och utställning.

PROGRAM

Boende Regndroppen 3
HSB BRF Räftehem i Växjö
Regndroppen 6
Snöfallet 10
Snöfallet 12
Snöflingan 7
Solskenet 1-3
Solstrålen 1-2
Månen 1
Dimman 9
Snöflingan 11

SAMRÅD

Solskenet 1-3
Solstrålen 1-2
Månen 1

UTSTÄLLNING

Snöflingan 11 (Privatperson 1 i utlåtande)
Solhaga 4 (Privatperson 2 i utlåtande)

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden föreslår, med hänvisning till utlåtande 2013-06-03, att framförda åsikter inte ska föranleda annan ändring av planförslaget än de justeringar som redovisats i utlåtandet.

Byggnadsnämnden godkänner detaljplaneförslaget upprättat 2013-01-03 och överlämnar till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kapitlet 29 § plan- och bygglagen.

STADSBYGGNADSKONTORET
2013-06-03

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Patrik Karlsson
Planarkitekt

Handläggare
Patrik Karlsson
0470 - 436 21

Antagen av kommunfullmäktige
2013-11-19 § 248
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr 2009BN0917 Dpl 214

DETALJPLAN / Beskrivning

BERGKVARA 6:26 MFL (BREDVIK), RÄPPE I VÄXJÖ KOMMUN

BAKGRUND

Växjö har de senaste åren expanderat kraftigt och har under de senaste åren främst vuxit norrut. Planläggning för bostadsbebyggelse sker för närvarande även söderut. Genom att möjliggöra även en utbyggnad västerut kan staden få ett komplement och en mer balanserad tillväxt. Kärnhem AB är fastighetsägare till del av området och har också option att förvärva resterande del öster om rv 23.

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen för Bredvik omfattar nybyggnadsområden för ca 400-500 nya bostäder och en tomt för särskilt boende. Utöver bostäder omfattar planen även ett område för möjlig skola och/eller förskola och ett område för kontor/handel/ småindustri. Vidare ingår även en ny gång- och cykelförbindelse via en träbro över Norra Bergundasjön mot Växjö centrum.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en utbyggnad av en stadsdel med blandad bebyggelse av såväl bostäder som lokaler för vård och undervisning samt arbetsplatser. Med variationen i bebyggelsens användning skapas mångfald och att området befolkas alla tider på dygnet.

Målet är att uppnå goda boendemiljöer och välutnyttjad mark genom en god helhetsgestaltning.

HANDLINGAR

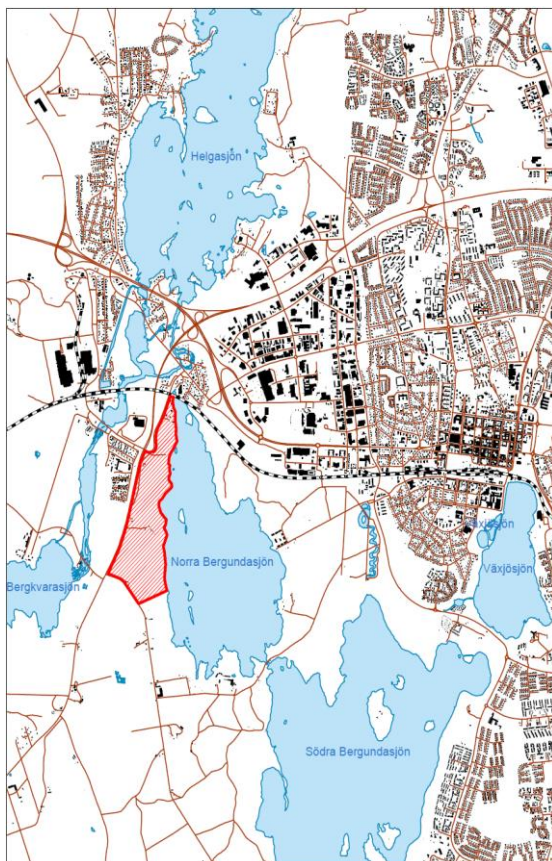
Planhandlingarna består av denna beskrivning, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning, plankarta med tillhörande bestämmelser, illustration samt gestaltningsprogram.

Miljökonsekvensbeskrivning, gestaltningsprogram och gjorda utredningar finns tillgängliga under utställningstiden på www.vaxjo.se/bredvik.

GJORDA UTREDNINGAR

- Naturvärden i Bredvik, Tobias Ivarsson, 2011
- Geologi, översiktlig kartering, Sweco Infrastructure AB, 2011
- Trafikbullerutredning, ÅF- Infrastructure AB, 2011

- Riskanalys, Brand och Riskanalys, 2011
- Miljökonsekvensbeskrivning, Vectura, 2011, tillägg Växjö kommun 2012
- VA-utredning, Sweco Environment AB, 2011, komplettering 2012
- Gestaltungsprogram, Södergruppen 2012
- Arkeologisk utredning, Smålands Museum, 2011:13
- Landskapsanalys, Tema stadsbyggnad, 2012
- Magnetfältberäkning, E.ON Elnät, 2012



PLANDATA

Läge och avgränsning

Bredvik är beläget öster om stadsdelen Räppe, ca 4,5 km väster om Växjö centrum. Området är ca 70 hektar stort.

Markägoförhållanden

Fastigheterna inom planområdet ägs till största delen av Nils Posse (Bergkvara Gård) och Kärnhem Bostadsproduktion AB. I norr och söder finns även fastigheter i kommunal och privat ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan för staden

Översiktsplan för Växjö Stad antogs av KF 28 februari 2012.

Planområdet är i ÖP för staden utpekad som *"Den blandade stadsbygden"*

I beskrivningen av den blandade stadsbygden anges bl.a. Stadsbebyggelse som i huvudsak används för bostäder, handel, kontor eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder i närheten. Trafik- och parkeringsytor, fritidsanläggningar, stadsdelsparker och andra grönytor ingår.

I ÖP för staden anges även **riktlinjer** för alla nya utbyggnadsområden:

Vi ska ta fram ett mer avancerat planprogram, eller motsvarande, för alla utbyggnadsområden innan detaljplanarbetet startar. Planprogrammet ska bl.a. beskriva markens lämplighet för byggnation och idéer om utformning av området samt konsekvenser.

Områdena skall utformas på ett sådant sätt att de blir en del i sammanhängande bebyggelsestråk med tät och snabb kollektivtrafik. Vi ska även bygga områden så täta att kollektivtrafiken blir effektiv.

"Den moderna trädgårdsstaden" ska gälla som allmän modell för utbyggnaden. Med det menar vi den gröna småskaliga blandstaden med villor, radhus och mindre flerfamiljshus där många har en liten täppa och gatorna kantas av träd. Samtidigt ska vi sträva efter variation mellan och inom stadsdelarna samt anpassning till platsen.

Fördjupad översiktsplan

Växjö kommun upprättade 2007 en fördjupad översiktsplan för Bergkvara Gård, KF 2007-04-17 § 93. I ÖP för staden anges att denna FÖP upphävs och ersätts av "Översiktsplan för Växjö stad". Dock skall FÖP för Bergkvara Gård ses som ett kunskapsunderlag. Denna beskriver och betonar hur de riksintressen som finns inom planområdet skall skyddas och hur skyddet skall tolkas i kommande planering och kommunala beslut.^a

Planprogram

Byggnadsnämnden godkände 2010-12-15 § 242 planprogram för Bergkvara 6:26 (Bredvik). Syftet med planprogrammet är framförallt att definiera en övergripande struktur för en exploatering av området. Planprogrammet är ej styrande men är vägledande och utgör ett viktigt underlag för detaljplaneringen av området.

Sammanfattning av planprogrammet:

Planprogrammet delar in området i olika delar efter deras olika förutsättningar. Inom område I-III föreslås till största delen bostäder och inom område V föreslås verksamheter. Inom planområdet bedöms 350-400 bostäder att kunna inrymmas. Strandzonen (100m) föreslås att hållas fri från bebyggelse för att inte inkräkta på strandskyddet och inte riskera luktstörningar från Norra Bergundasjön. Dock föreslås gångstråk och områden för rekreation inom strandzonen.^b



Karta Planprogram

Detaljplaner

Endast en mindre del i områdets västra del omfattas av detaljplan, allmän platsmark (PARK).

I övrigt omfattas området inte av någon detaljplan eller områdesbestämmelser. Planlagd mark angränsar till planområdet i norr och väster i anslutning till Räppe och Bergsnäs.

Planer inom planområdet

- | | | |
|----------------|--------------------|------------|
| • 07-BEU-283 | Östra Räppe | 1963-10-31 |
| • 0780K-P01/18 | Ädp Räppe/Bergsnäs | 2001-04-17 |

Genomförandetiden har gått ut för ovanstående stadsplaner/detaljplaner.

Planer angränsande till området:

- | | | |
|--------------|------------------|------------|
| • 07-BEU-271 | Östra Räppe | 1959-12-31 |
| • 07-BEU-305 | Bergsnäs | 1967-02-05 |
| • 07-BEU-326 | Bergkvara 26:1 | 1971-09-28 |
| • 07-BEU-333 | Bergsnäs 2:70 mm | 1971-07-26 |

^a Fördjupad översiktsplan för Bergkvara Gård KF 2007-04-17 § 93

^b Planprogram, BN 2010-12-15 § 242

Riksintressen

Bergkvara Gods är utpekad som riksintresse för kulturmiljövården.^c Rv 23 är en väg av riksintresse.

Pågående planarbete

Planarbete pågår med Bäckaslövsområdet som är beläget öster om Norra Bergundasjön.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Natur

Mark och vegetation

Under sommaren 2010- sommaren 2011 har en Naturinventering utförts av Tobias Ivarsson.



Planområdet faller från rv 23 mot N:a Bergundasjön. För Norra Bergundasjön gäller ett generellt strandskydd inom 100 m från strandlinjen.

En mindre del av området är skogklätt och den största delen av denna del består av produktionskog med främst gran och hyggen med ganska ringa naturvärden. Dock finns värdefulla lövskogar främst längs Norra Bergundasjöns strand.

Odlingslandskapet i området består främst av äldre åkermark som numera betas. Floran är därmed trivial och kvävegynnad. Dock finns det några partier med värdefull flora och ett rikt insektsliv.

Norra Bergundasjöns stränder och dess strandmiljöer är mycket värdefulla miljöer för den biologiska mångfalden och hyser både ett rikt fågel-, växt- och insektsliv.



I naturinventeringen föreslås följande:

1. Spara och gynna tall och lövträd, speciellt äldre träd.
2. Spara död ved i största möjliga mån.
3. Lämna strandområdena mot Norra Bergundasjön orörda.
4. Lämna de mest värdefulla ängsmarkerna. Det vore värdefullt med slåtter.
5. Spara skogsområden med högre naturvärden.
6. Bevara torpmiljöerna.^d

Deponi

Förorenat område finns enligt MIFO (Metod för Inventering av Förorenade Områden) inom norra delen av område V. Enligt miljö och hälsoskyddskontoret rör det sig om Bergunda kommuns soptipp.

^c Fördjupad översiktsplan för Bergkvara Gård KF 2007-04-17 § 93

^d Naturvärden i Bredvik, Tobias Ivarsson 2011

Geologi och hydrologi

Området utgörs till större delarna av naturmark med höjdkurvor i nord-sydlig riktning. Dominerande jordart inom området är morän som överlagras av ett organiskt lager om 0,2-0,7 m. Centralt löper ett lågstråk med ett tillhörande dike som avvattnar västra delen av området ut till Bergunda kanal. Vid exploatering av området måste hänsyn tas till detta stråk bl.a. med tanke på de grund- och ytvattendelare som finns i området. Från den höjdrygg som genomkorsar området, faller marken av österut mot Norra Bergundasjön. Från foten av ryggen ut till sjön är marken blöt med grundvattnet nära markytan.^e

Radon

Området är inte utpekad som högriskområde i Växjö kommuns översiktliga radonkartering.

Kulturlandskap

Söder om området finns Bergunda kyrka med anor från 1100-talet.

Inom område I finns soldattorpet Bredvik. Inom område II finns torpen Johannesberg och Hagen. Intill torpen finns tillhörande betes- och hagmarker.

Fornlämningar

På östra sidan av rv 23 finns 6 kända fornlämningar enligt RAÄ. Dessa består av 2 områden med fossil åkermark, 3 stensättningar och 1 älvkvarn. (karta). En särskild arkeologisk utredning har genomförts av Smålands museum^f. Fornlämningarna har efter denna konstaterats ha en mer omfattande utbredning. Dessa redovisas under ”planförslaget”.

Bebyggelseområden

Bostäder

Inom området finns torpen Bredvik, Hagen, och Johannesberg. I dagsläget är det endast de två sistnämnda som är bebodda. Längst i söder finns två privata bostadsfastigheter som även dessa är bebodda.

Offentlig service

Bergundaskolan, som egentligen är två skolor, en F-6-skola med ca 115 elever och en 7-9-skola med ca 410 elever. Skolan har i dag god kapacitet men är i behov av upprustning.

Förskolan Persgård, belägen i Räfte är en kommunal förskola som består av två avdelningar, Blåsippan och Vitsippan. För tillfället är ca 35 barn i åldrarna 1-5 år placerade på förskolan.



Fornlämningar, före särskild utredning

^e Översiktlig geologisk kartering, Sweco Infrastructure 2011

^f Särskild arkeologisk undersökning, Smålands museum 2011:13

Kommersiell service

Kommersiell service finns på Samarkand, Handelsplats I11 och i Växjö centrum. I Bergsnäs finns bensinmack med servicebutik.

Friytor

Idrott- och lek

I norra Räfte finns elljusspår och motionsspår. Idrottsplats med grusplan finns väster om skolan. Norr om planområdet finns 2 st gräsplaner. Idrottshall för inomhusidrott finns i anslutning till skolan. Ridanläggning finns i Bergunda söder om planområdet.

Planområdet är till stora delar svårtillgängligt för det rörliga friluftslivet då det saknas sammanhängande stig och vägnät. Norra Bergundasjöns strandzon är svår att röra sig längs p.g.a. sankmarker och tät vegetation.

Vattenområden

Norra Bergundasjön

Planområdet gränsar i öster mot Norra Bergundasjön. Sjön ingår i Mörrumsåns vattensystem och mynnar ut i södra Östersjön. Sjön är mottagare av renat avloppsvatten från Sundets avloppsreningsverk. Utsläppen i sjön har genom åren satt sina spår. Sjön är näringsrik, vilket gör att det tidvis under det varma halvåret växer mycket alger i sjön. I samband med nedbrytning av dessa kan lukt ibland uppstå. Då det inte i nuläget finns något annat alternativ är det viktigt att skydda sjön som recipient för renat avloppsvatten. Norra Bergundasjön är alltså ingen badsjö. Planområdet avgränsas i söder av en linje cirka 10 meter från Bergunda kanal som leder mellan Norra Bergundasjön och Bergkvarasjön.



Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet avgränsas i väster av rv 23. Anslutningar från rv 23 finns via ljusreglerad korsning mot Bergsnäs och Räfte. Torpen angörs via mindre tillfartsvägar från rv 23. Öster om rv 23 finns ett fåtal, ej sammanhängande mindre grusvägar och stigar.

Trafikverket har under samrådsskedet redovisat en skiss redovisande utrymmesbehov för ny trafikplats i anslutning till nuvarande korsning.

Gång och cykel

Mellan södra delen av Räfte och centrala Växjö finns ett gång- och cykelstråk via Bergsnäs. Tunnel finns under rv 23 i höjd med område V. Övergångsställe finns i anslutning till den ljusreglerade korsningen. Gång- och cykelväg finns även mellan södra och norra delen av Räfte.

Kollektivtrafik

Länstrafikens linjer 4 (Öjaby), 123 (Älmhult), 114 (Gransholm) trafikerar idag Räfte. Restiden från och till Växjö centrum varierar mellan 9 och 23 minuter. Mellan klockan 06:00 och 22:00 trafikerar området av cirka 40 turer i vardera riktningen. Turtätheten är 1 buss var 30 minut, något tätare på morgonen och glesare på kvällen. Inga planskilda passager av rv 23 finns idag i anslutning till hållplatserna.

Hälsa och säkerhet

Översvämningrisk

Översvämningensrisken inom området bedöms som liten. Enligt modellsimulering av Växjösjösystem ska en översvämning av Norra Bergundasjön inte kunna påverka planområdet.

Förorenade områden

Förorenat område finns enligt MIFO (Metod för Inventering av Förorenade Områden) inom norra delen av område V. Enligt miljö och hälsoskyddskontoret rör det sig om Bergunda kommuns soptipp. Föreningar kan även finnas inom f.d. vägstationen i norra delen av område V.

Räddningstjänstens ankomsttid

Enligt räddningstjänsten anses insatstiden (20 min) kunna klaras för lägre bebyggelse (upp till 3 våningar). Högre bebyggelse får inte förutsätta räddningstjänstens närvaro för att klara utrymning pga insatstiden för denna bebyggelse (10 min) inte säkert kan klaras.

Särskilda lösningar för utrymning kan krävas i dessa delar. Räddningstjänsten gör i nuläget en översyn av sina kartor för beräknad insatstid.

Farligt Gods

Rv 23 är en rekommenderad farligt godsled. Enligt räddningstjänsten bör ny bostadsbebyggelse placeras minst 70 meter från denna om inga skyddsåtgärder utförs. Det planerade bullerskyddet blir ytterligare skydd.

Buller

Bullerstörningar inom området idag kommer främst från trafiken på Rv 23. En trafikbullerutredning har gjorts av ÅF-Infrastructure 2011.^g

Störningar kan även uppstå från skjutbanan som är belägen i anslutning till reningsverket söder om Norra Bergundasjön.

Lukt

Luktstörningar kan uppstå från Norra Bergundasjön i samband med exempelvis extrema vädersituationer då en kraftig algbildning sker.

Lukt och bullerproblematiken finns upptagna i till planen höranden miljökonsekvensbeskrivning, MKB, där även föreslagna åtgärder redovisas. MKB'n är framtagen av Vectura 2011.^h

Teknisk försörjning

Luftledning

I zonen där område I och V möts går en 130 kV ledning (EON) och en 50 kV ledning (VEAB). I övrigt finns ingen teknisk försörjning utbyggd inom området.

^g Trafikbullerutredning, ÅF-Infrastructure 2011

^h Miljökonsekvensbeskrivning, Vectura 2011

PLANFÖRSLAGET

Natur

Mark och vegetation



Den idag svårframkomliga strandzonen längs Norra Bergundasjön bevaras men bör gallras på sly och buskar för att göras mer allmänt framkomlig. Detta ger också en bättre visuell kontakt med vattnet. Inom strandzonen anläggs ett gångstråk i nord-sydlig riktning som i vissa partier passerar genom områden som öppnas sig ner mot sjön.

Större fornlämningsområden, ”FORN”, har markerats i plankartan. Dessa förslås att lämnas orörda och skötas som naturmark.

Inga badplatser anläggs då vattnet i sjön idag inte har tillräcklig kvalitet. Utmed Bergunda kanal lämnas ett stråk med orörd naturmark. Naturinventeringⁱ och Landskapsanalys^j av området har gjorts. Inom Växjö kommun pågår ett utredningsarbete rörande Växjös sjöar. Bland annat utreds möjligheten att leda vatten från Helgasjön/ Helige Å in i Norra Bergundasjön och sedan vidare ut genom Bergunda kanal. Målet är att ta fram en datamodell för sjöarna som sedan leder fram till ett åtgärdsprogram.

Parker/platser

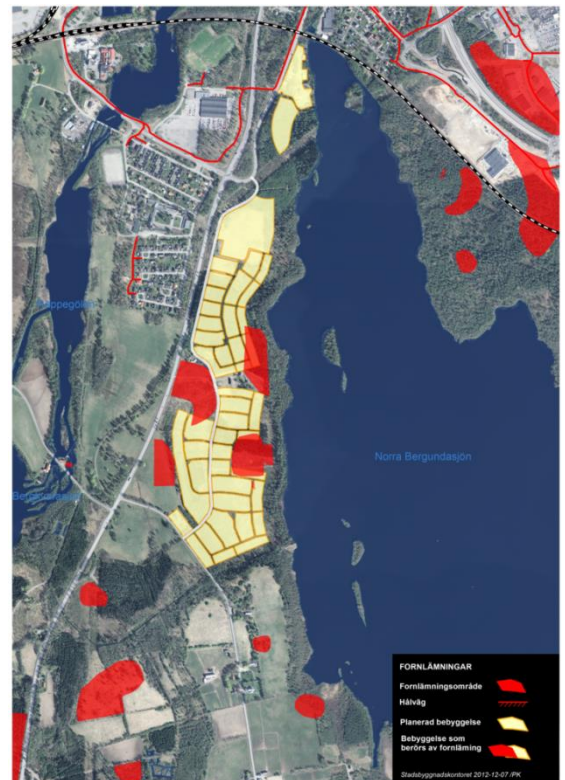
Inom kvartersstrukturen föreslås ett antal mindre kvartersparker/platser som bebyggelsen är grupperad kring. Längs Norra Bergundasjön anläggs ett gångstråk utmed befintlig strandvall.^k

Kulturlandskap

Större fornlämningsområden, ”FORN”, har markerats i plankartan. Dessa förslås att lämnas orörda och skötas som naturmark. Betesmarken i sydväst förslås att bevaras orörd och djur skall även fortsättningsvis beta området. Detta ses som en tillgång för området och en naturlig del i den lantliga karaktären.

Fornlämningar

Arkeologisk utredning av området har gjorts. Planförslaget har anpassats i största möjliga mån efter de kända fornlämningarnas respektområde. Viss justering har gjorts efter den arkeologiska undersökningen. Inom de delar som berörs av bebyggelse kommer slutundersökning att göras i samband med exploateringen. De delar som ligger kvar inom naturmark har markerats i plankartan som fornlämningsområden, ”FORN”. Fortsatt dialog kommer att ske mellan exploatör och länsstyrelsen rörande fornläm-



ⁱ Naturvärden i Bredvik, Tobias Ivarsson 2011

^j Landskapsanalys, TEMA stadsbyggnad 2012

^k Gestaltungsprogram, Södergruppen

ningarnas hantering i den fortsatta exploateringsprocessen, bland annat inför anläggande av gångstråk och andra anläggningar inom fornlämningsområden.

Deponi

Förorenat område finns enligt MIFO (Metod för Inventering av Förorenade Områden) inom i plankartan markerat område, ”deponi”. Enligt miljö och hälsoskyddskontoret rör det sig om Bergunda kommuns soptipp. I skötselplanen för naturmarken bör anvisningar finnas om att området är förorenat och att särskild hänsyn skall tas till detta.

Masshantering

Detaljplaneområdet kommer att planeras så att massbalans uppnås inom respektive delområde.

Vid nivåsättning av de olika områdena kommer gator, där så är möjligt, att läggas strax under befintlig markyta. Detta innebär i sin tur att fyllning under byggnader kan minimeras. Samtidigt kan befintliga nivåer i stor utsträckning behållas så att massförflyttningar minimeras.

Område III (numrering enligt VA-utredning) ligger i ett flackare parti av terrängen och där kan möjligen massor behöva förflyttas inom området för att uppnå lutningar på gator så att större regn kan hanteras och tillräcklig täckning uppnås för VA-ledningar. Övriga områden ligger i terräng med större lutning där dagvatten och VA inte bedöms påverka nivåförhållandena i samma utsträckning.

Överskott av matjord används i första hand på tomtmark och i parker/naturområden som växtjord men kan även läggas upp i framtida vallar och planteringar där så finns möjlighet.

Bebyggelseområden

I planprogrammet delades området in i olika delområden med olika förutsättningar. Denna indelning har även gjorts i detaljplaneförslaget även om gränserna justerats något.

Längst i norr består bebyggelsen av småindustri/handel och kontor. Söder därom planeras för en skola och förskola. I anslutning till skoltomten börjar bostadsbebyggelsen uppdelat i tre delar ”Bredviks by”, ”Bredviks äng” och ”Bredviks hage”. Namnen är valda för att associera till tänkt bebyggelsekaraktär enligt gestaltungsprogrammet.¹

Bostäder

Den nya bebyggelsen i Bredvik utformas utifrån den svenska trästadens traditionella skala och trädgårdsstadens struktur och kännetecken. Genom småskalighet i byggnadsvolymer och gatuum bildas intima rumsligheter.

Genom en blandning av olika hustyper ges en intressant och omväxlande utformning. Olika former av hus och upplåtelseformer är en förutsättning för att hushåll av olika ålder, storlek etc. skall kunna bo inom samma område.



¹ Gestaltungsprogram, Södergruppen

Sjön ses som en tillgång för den nya bebyggelsen genom att det exempelvis skapas siktlinjer över och mot sjön. Sjön kan även användas som rekreation genom båtturer, skridskoåkning eller fiske.

De olika delområdena för bostadsbebyggelse beskrivs närmare i "Gestaltningssprogram för Bredvik".¹

Arbetsplatser

Norra delen av planområdet, både den del som Kärnhem äger och den som kommunen äger, är tänkt att användas för verksamheter såsom kontor, handel och ej störande verksamheter i mindre skala. Området nås via en ny anslutning, "LOKALGATA" från Bergnäs vägen.

Bostäder får kombineras med områdesanknutna verksamheter och service inom norra delen av området. I den södra glesare delen får mindre verksamheter inrymmas i gårdshus.

Offentlig service

Det planeras för offentlig service i form av skola och förskola inom planområdet.

Den nya skolan kommer att ersätta nuvarande Bergundaskolan och ha plats för totalt ca 900 barn.

Det finns även möjligheter att inrymma lokaler för särskilt boende etc. Tomt för detta behov föreslås i södra delen av området i anslutning till huvudgata och naturmark.

Friytor

Idrott- och lek

Inom området planeras för ett antal områden för natur/lek. Två större lekplatser föreslås i anslutning till skolan och i torpmiljön i centrala delarna av området som planläggs för friluftssändamål och odling. Lekplatser bör utformas efter ett tema med anknytning till området.

I anslutning till, eller i, kvarter med tätare bebyggelse skall möjlighet till småbarnslek finnas.



Hundrastplats

På plankartan har pekats ut ett område som har bedömts som lämpligt för en hundrastplats. Detta ligger i anslutning till torpet Johannesbergs tomt.

Odling

Merparten av bostäderna, även de i flerbostadshusen bör ha tillgång till egen täppa/odling. Kvarterens inre formas till gröna, rikligt planterade gårdar.

Inom torpmiljön, "NL", finns det möjlighet till friluftssändamål och odling. Här skall även en större lekplats kunna inrymmas.



Vattenområden

Norra Bergundasjön/Bergunda kanal

Norra Bergundasjön fungerar som recipient för renat vatten från Sundets avloppsreningsverk. Sjön är även påverkad av tidigare verksamheter i området och är därför inte tjänlig som badsjö. I planförslaget har ett område i stort sett motsvarande strandskyddslinjen på 100 meter från stranden lämnats fri från bebyggelse, dock tas viss del i anspråk för tomt. Den svårframkomliga strandzonen bör gallras och göras mer allmänt tillgänglig.

Planen avgränsas i söder av Bergunda kanal, vilken även denna har 100 meters strandskydd. Här föreslås bebyggelsen kunna ta en större del i anspråk, dock lämnas ca 30 meter som ”fri passage”. 10 meter i anslutning kanalen planläggs inte. Totalt med kryssmarkerad mark är det ca 50 m mellan kanalen och närmaste bostadshus.

Uppfyllandet av miljö kvalitetsnormer för vatten bedöms inte försvåras av planens genomförande.



Gator och trafik

Trafikplats

För att i framtiden möjliggöra ny trafikplats i norra delen av planområdet har ett vägreservat, ”T₁”, lagts ut i plankartan. Denna yta har i plankartan givits en tillfällig användning, ”(NATUR)” och ”(LOKALGATA)”. Anslutningen till planområdet har anpassats till denna.

Riksväg 23

Utrymme för breddning (6 meter) till 2+2 väg av vägbanan på östra sidan, enligt skiss från Trafikverket, har lagts in i detaljplanen. Gång- och cykeltunnel föreslås under riksvägen och den genomgående lokalgatan i höjd med nuvarande läge för Bergundaskolan. Släpp i bebyggelsen i södra delen skapar framtida möjlighet för ytterligare tunnel under riksväg 23 vid behov.

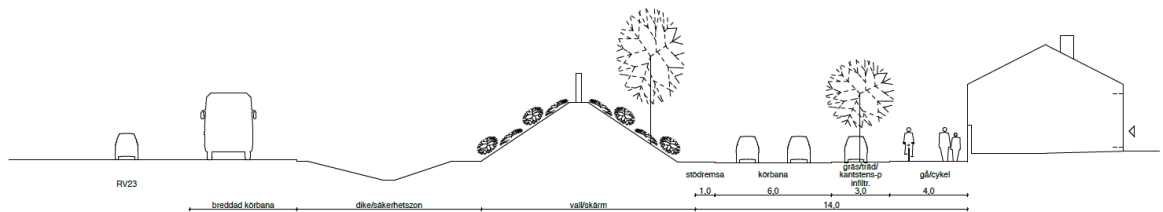
I anslutning till planerad gång- och cykeltunnel finns utrymme för en ”avskild hållplats” för kollektivtrafiken. Den del som berör planområdet har givits beteckningen ”T₂”, Trafikområde för avskild hållplats. Anslutningar för gående och cyklister till denna bedöms rymmas inom ”NATUR”

Biltrafik

Gatusektionerna inom Bredvik skall kännetecknas av en hierarki med olika typer av gator. De olika sektionerna kan i stort sett delas in i tre olika typer.

Genomgående gata

Sektion 1 är den genomgående gatan som går igenom hela området från norr till söder. Denna har en sektion där vägområdet är 7 meter. Denna gata är till stora delar trädplanterad och följs av en parallell separat gång- och cykelväg. Gatan skall utformas för framtida kollektivtrafik genom området. Plats finns därmed för att möjliggöra säkra på- och avstigningsplatser i anslutning till denna. Gatan är dimensionerad för och kan vid behov användas av långsamtgående fordon när dessa inte längre tillåts på riksväg 23.

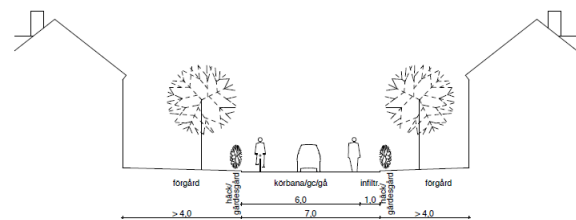
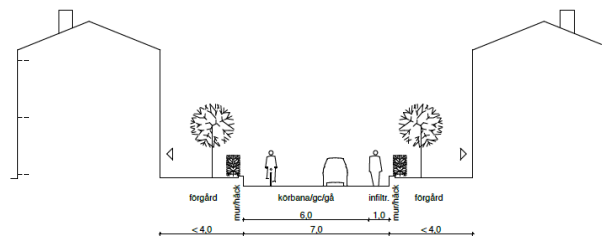


Inom respektive delområde finns det möjlighet till viss variation av gatusektionerna beroende på om de skall ha trottoar eller ej. Dock är normalsektionen för en bostadsgata i området ett 7 meters vägområde mellan fastighetsgränserna.

En intim karaktär med låga hastigheter eftersträvas generellt i dessa gaturum. Beroende på trafikens omfattning och målpunkter för de gående kan trottoarer ordnas ut efter vissa sträckor. Genom byggnadernas placering i förhållande till gaturummet kan olika karaktärer skapas inom de olika delområdena i planen.

Inom de södra mer lantliga delarna av området föreslås en mer öppen karaktär där byggnader placeras längre ifrån gatan. Utformningen och trafiken skall ske på de gåendes villkor.

De olika gatusektionerna beskrivs närmare i ord och bild i "Gestaltningprogram för Bredvik".^m



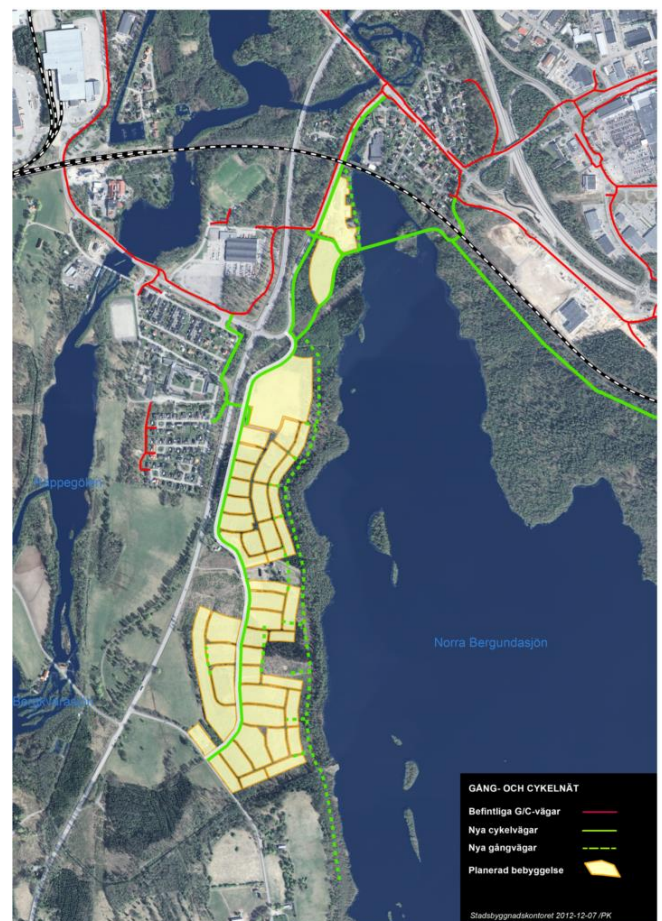
Gång och cykel

Genom området föreslås ett nord-sydligt gång- och cykelstråk som följer den genomgående gatan. I norr fortsätter detta stråk mot Bäckaslövområdet och centrum via planerad bro över norra delen av Norra Bergundasjön.

Eventuell tillståndspliktig verksamhet i anslutning till bron skall samrådas med länsstyrelsen.

I söder landar stråket i nuvarande väg mot Bergunda. På sikt ingår denna del i ett större sammanhängande stråk runt Norra och Södra Bergundasjön.

Gång- och cykeltunnel föreslås under riksvägen och genomgående lokalgata i höjd med nuvarande läge för Bergundaskolan.



^m Gestaltningprogram, Södergruppen 2012

En ny förbindelse mellan den föreslagna bron och Bergsnäsvägen föreslås också liksom en cykelväg på östra sidan av Bergsnäsvägen för att skapa tryggare väg mellan Bredvik och Bergsnäs.

Mellan bebyggelsen och Norra Bergundasjöns strandlinje skapas ett attraktivt gångstråk som möjliggör en rörelse i naturområdet längs sjön. Detta stråk fortsätter även norrut mellan befintligt verksamhetsområde och sjön. Sommartid lämpar sig detta natursköna stråk även bra för cykel.

Kollektivtrafik

Möjlighet finns att angöra området med kollektivtrafik både längs den genomgående gatan och längs med riksvägen. Möjlighet att skapa större hållplatser, avskilda hållplatser, finns i anslutning till planerad tunnel under riksvägen. Hållplatser längs den genomgående gatan ryms inom föreslagen sektion. I anslutning till dessa bör det finnas väderskydd för resenärer och cyklister.

Hälsa och säkerhet

Översvämningensrisk

Översvämningensrisken inom området bedöms som liten. Enligt modellsimulering av Växjösjösystem ska en översvämning av N:a Bergundasjön inte kunna påverka planområdet.

Förorenade områden

Förorenat område finns enligt MIFO (Metod för Inventering av Förorenade Områden) söder om befintligt verksamhetsområde. Enligt miljö och hälsoskyddskontoret rör det sig om Bergunda kommuns soptipp. Området har i planförslaget lämnats orört och betecknas som Natur. Skötseln av området skall framgå i skötselplan för naturmarken. Området avgränsas i norr och väster av G/C-väg.

Föroreningar kan även finnas inom f.d. vägstationen i norra delen av planområdet. Här skall undersökning och sanering göras innan marken tas i anspråk för nya verksamheter.

Farligt Gods

Riksväg 23 är en väg där farligt gods transporteras. RIKTSAM anger att avståndet mellan en farligt godsled och bostäder skall vara minst 70 meter. Skola skall placeras minst 150 meter från farligt godsled.

Riskanalys har gjorts av Brand och Riskanalys och slutsatsen i deras rapport är att kriterier avseende individrisken uppfylls för dimensionerande avstånd om 40 meter mellan vägmitt och planerade bostäder. Mellan vägmitt och skola är motsvarande avstånd 55 meter försatt att hastigheten förbi planområdet är 90 km/h. Planerad bullervall kommer att ha en riskreducerande effekt. Det bör säkerställas att signal från VMA-meddelande hörs inom hela planområdet.ⁿ

Buller

Trafikbullerutredning har utförts av ÅF-Infrastructure^o. I denna konstateras att för att klara 55 dB på bottenplan 40 meter från vägmitt krävs en bullervall/plank på totalt 4 meter. Höjden regleras genom planbestämmelser.

ⁿ Riskanalys, Brand och riskanalys 2011

^o Trafikbullerutredning, ÅF- Infrastructure, 2011

Lukt

För att undvika eventuella luktproblem tillåts inga byggnader närmare sjön än 100 meter. Dock föreslås mindre parker och gångstråk inom området.

Kraftledning

Efter samrådet har E.ON gjort en magnetsfältberäkning. Denna visar på att godtagbara värden fås 35 meter från stolpmitt. På plankartan har ett 70 m brett område med ledningarna i mitten lagts ut som ledningsområde, ”P”. Skola och bostadsområden är helt belägna utanför detta område.

Trygghet/tillgänglighet

Platser, gång- och cykelstråk skall ha öppna siktstråk för att skapa överblickbarhet. God grundbelysning skall finnas inom hela området. Parkeringar skall vara väl upplysta och synliga från bostäderna. Den småskaliga parkeringen gör det nära till den egna parkeringsplatsen. Tvåplanshus görs tillgängliga och användbara i bottenplanet och byggnader högre än två våningar görs tillgängliga med hiss.^p

MKB

En behovsbedömning upprättades under programskedet.

Under programskedet konstaterades att det inte kan uteslutas att planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning, MKB, har upprättats av Vectura. Denna är i stort sett geografiskt avgränsad till planområdet. Avgränsningarna när det gäller miljöaspekter är landskapet och dess användning, buller och säkerhetsaspekter vid riksväg 23, risker och lukt, riksintresset Bergkvara Gård, fornlämningar samt miljökonsekvenser i byggskedet.^q

Efter samrådet har vissa förutsättningar ändrats bl.a. gällande fornlämningar. Tillägg som skall läsas tillsammans med MKB har gjorts i de delar som berörs.

MKB och tillägg till denna finns tillgängliga på www.vaxjo.se/bredvik under utställningstiden.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Spillvattnet inom området föreslås rinna med självfall österut mot två pumpstationer. Från dessa pumpas spillvattnet till befintligt nät väster om planområdet. Möjlighet finns att ansluta dessa två pumpstationer etappvis med tryckledning mot befintligt nät.

Befintligt nät är anslutet mot pumpstationen i Örsled sydväst om planområdet. Därifrån pumpas spillvattnet vidare mot avloppsreningsverket Sundet.^r

Dagvatten

Området avvattnas mot Norra Bergundasjön. Det är viktigt med fördröjning och infiltration innan vattnet rinner ut i sjöarna. Markens beskaffenhet tillåter viss infiltration i stora delar av området. Dock är grundvattennivån hög i den sydvästra delen av området och uppfyllnader kan krävas här. Det vatten som inte infiltreras leds till dagvattendammar där vattnet sedimenteras och infiltreras.



^p Gestaltningsprogram, Södergruppen 2012

^q Miljökonsekvensbeskrivning, Vectura 2011

^r VA-utredning, Sweco Environment 2011, kompletterad 2012

N:a Bergundasjön

N:a Bergundasjön fungerar som recipient för renat vatten från Sundets avloppsreningsverk. Därför bör inga badbryggor eller allmänna platser läggas i direkt anslutning till sjökanten. Ett skyddsavstånd i stort sett motsvarande strandskyddet på 100 m till ny bebyggelse föreslås.

El och tele

En utbyggnad av området kommer att kräva ett antal nya transformatorstationer samt ett nytt telenät.

Fjärrvärme

Kapacitet att ansluta området finns i befintligt nät väster om planområdet.

Återvinning

Område för en framtida återvinningsstation har pekats ut i anslutning till huvudgatans norra angöring till området.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Beskrivning/Motivering

Runt Norra Bergundasjön och Bergunda kanal gäller ett generellt strandskydd på 100 meter. Ett upphävande av strandskyddet föreslås inom vissa delar av planområdet, kvartersmark, gata och vattenområde, vilka redovisas på plankartan med en skraffering samt bestämmelsen "a2". Strandskyddets syften uppfylls genom att allmänhetens tillträde till strandskyddat området påverkas i ytterst liten omfattning. Växt- och djurlivet bedöms att påverkas marginellt av upphävandet då de mest värdefulla strandzonerna lämnas orörda.

Idag är området väldigt svår- och till och med bitvis otillgängligt. Genom en uppröjning och iordningsställande av nya gångstråk inom området kommer området att göras mer tillgängligt än i nuläget. Även i området längs Bergunda kanal ges allmänheten en bättre tillgänglighet till stranden genom upprensning och iordningsställande. 10 meter närmast kanalen ingår ej i detaljplanen.

Områdets norra del som idag används som verksamhetsområde, är i anspråktagandet för bebyggelse. Här föreslås ett naturområde längs sjön för att skapa en tillgänglighet till stranden som ej finns idag. Detta kan då även ses som en fri passage i denna del. Även för att anlägga en gång- och cykelbro, som förbinder Brevik med Bäckaslöv och resten av staden, måste strandskyddet upphävas i brons sträckning.

Vid anläggande av gångstråk och andra anläggningar inom strandskyddat område skall dispens sökas för detta.

Särskilt skäl

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom aktuellt område anger kommunen att området behöver tas i anspråk för att tillgodose **ett mycket angeläget intresse**, bebyggelseutveckling. I norra delen av planområdet är området redan i anspråktagandet för verksamheter. Områdets långsmala utsträckning mellan rv 23 och Norra Bergundasjön gör att de alternativa utformningarna är väldigt begränsade. Därför redovisas inga alternativa utformningar.

Intresseavvägning

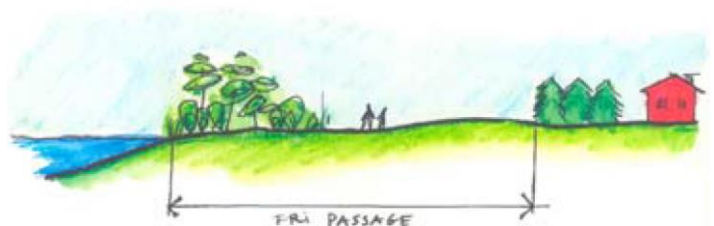
Intresset att ta området i anspråk för bebyggelse för att utveckla staden bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset.

Hänsyn till växt-, djur- och friluftsliv

Planområdet har avgränsats för att minimera påverkan på växt- och djurliv. Den kvarlämnade delen längs sjön och kanalen bedöms vara tillräckligt stor/bred för att kunna tillgodose växt- och djurlivets behov.

Fri passage

Kravet på fri passage anses vara uppfyllt genom att en bred zon lämnas obebyggd mellan den nya bebyggelsen och sjön. Dessutom finns en tydlig avgränsning av vad som är allmänrättsligt tillgängligt och vad som är kvartersmark. Inom zonen kommer dessutom ett sammanhängande gångstråk att skapas för att underlätta/förbättra möjligheten att kunna röra sig längs sjön. Längs Bergunda kanal lämnas drygt 30 meter, vilket bedöms som tillräckligt för att upplevas som fri passage. Mellan verksamhetsmarken och sjön i norr tillskapas en fri passage som inte finns idag.



KONSEKVENSER OCH BEHOVSBEDÖMNING

Riksdagens miljömål

De nationella miljömål som bedöms påverkas mest av planläggningen är:

God bebyggd miljö, Levande sjöar och vattendrag, Levande skogar och Ett rikt växt och djurliv

Genom att bygga den sammanhållna staden och utnyttja befintliga resurser och befintlig infrastruktur skapas en närhet till viktiga funktioner vilket minskar transportbehovet. Genom att planlägga delar av området som natur säkerställs närheten till natur- och rekreationsområden.

Naturinventering och landskapsanalys har gjorts in planområdet. Genom planläggningen säkerställs bibehållandet av bostads rekreationsskog. Genom att en skötselplan upprättas ges tydliga direktiv hur naturområdet skall utformas och skötas i framtiden.

Genom anläggandet av dagvattenanläggningar i östra delen av området minskas risken att våra sjöar påverkas negativt av planläggningen.

Växjö kommuns miljömål

I Växjö kommuns miljöprogram anges tre profilmråden; leva livet, vår natur och fossilbränslefritt Växjö. Genomförandet av planen bedöms inte försvåra arbetet att uppnå dessa miljömål.

Leva livet



"Människans konsumtion leder till en påverkan på miljön från att varor och tjänster produceras och används tills de blir avfall. Genom att ta tillvara på avfall och restprodukter och samtidigt effektivisera resursförbrukningen kan konsumtionens miljöpåverkan minska. Produktion och konsumtion måste också vara fri från ämnen som kan hota människors hälsa."

Inom området, liksom i övriga kommunen kommer insamling av matavfall att ske för att tillverka biogas. Genom rundkörning och minimering av antalet återvändsgator ges möjlighet till en effektiv och säker hämtning av både matavfall övrigt avfall.

Vår natur



"Växjö stad och tätorterna ligger nära omgivet av kulturlandskap, skogar, sjöar och vattendrag. Denna natur måste förvaltas för både nuvarande och kommande generationer. Kommunen vill utveckla den natur som finns samtidigt som befolkningen och byggandet ökar. Det behövs en varierad natur för biologisk mångfald men också som en källa för glädje och rekreation."

Naturinventering och landskapsanalys har gjorts inom planområdet. Genom planläggningen säkerställs bibehållandet av bostadsnära rekreationsskog. Genom att en skötselplan upprättas ges tydliga direktiv hur naturområdet skall utformas och skötas i framtiden. Strandzonen och den betade marken i sydost är viktiga tillgångar i området.

Genom anläggandet av dagvattenanläggningar i östra delen av området minskas risken att våra sjöar påverkas negativt av planläggningen.

Fossilbränslefritt Växjö



”Ett förändrat klimat är en av vår tids allvarligaste miljöproblem. Människans utsläpp av växthusgaser, framför allt koldioxid som uppstår vid förbränning av fossila bränslen, är en viktig orsak till klimatförändringarna. I och med Växjös satsningar på ett Fossilbränslefritt Växjö tar vi vårt globala ansvar när det gäller att minska vår klimatpåverkan.”

Området kan anslutas till kommunens fjärrvärmenät. I samband med bygglovsprövningen kan möjligheten att bygga passivhus eller plusenergihus inom området prövas.

Genom området och mot viktiga målpunkter planeras för säkra och trygga gång- och cykelvägar. Genom att ny tunnel och bro planeras för G/C-trafik skapas nya möjligheter för anslutning under rv 23 och över Norra Bergundasjön. Planen skapar bra förutsättningar för god kollektivtrafikförsörjning av området.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvaliteten. Dessa är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. MKN finns för luft och vatten. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara dessa bestämmelser.

Sjö/Vattendrag	Status 2009	MKN (Miljö kvalitetsnorm)
Bergunda Kanal	Måttlig	God ekologisk status 2015
Norra Bergundasjön	Otillfredsställande	God ekologisk status 2021

Buller

Riksdagen antog i mars 1997 riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder. Området har planerats så att ingen bostadsfastighet berörs av värden överstigande gällande normer. Bullerberäkningar har redovisats i miljökonsekvensbeskrivningen.

Buller kan även förekomma från verksamheter inom verksamhetsområdet.

Kraftledning

Efter samrådet har E.ON gjort en magnetsfältberäkning^s. Denna visar på att godtagbara värden fås 35 meter från stolpmitt. På plankartan har ett 70 m brett område med ledningarna i mitten lagts ut som ledningsområde, ”I”. Skola och bostadsområden är helt belägna utanför detta område.

^s Magnetfältberäkning, E.ON 2012

Behovsbedömning/MKB

Under programskedet konstaterades att det inte kan uteslutas att planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning, MKB, har upprättats av Vectura. Denna är i stort sett geografiskt avgränsad till planområdet. Avgränsningarna när det gäller miljöaspekter är landskapet och dess användning, buller och säkerhetsaspekter vid riksväg 25, risker och lukt, riksintresset Bergkvara Gård, fornlämningar samt miljökonsekvenser i byggskedet.[†]

Tillägg till MKB har gjorts av stadsbyggnadskontoret i de delar där förutsättningarna förändrats sen denna upprättades.

MKB med tillägg till denna finns tillgänglig på www.vaxjo.se/bredvik

STADSBYGGNADSKONTORET
2013-01-03

Patrik Karlsson
Planarkitekt

[†] Miljökonsekvensbeskrivning, Vectura 2011

Handläggare
Patrik Karlsson
0470 - 436 21

Antagen av kommunfullmäktige
2013-11-19 § 248
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr 2009BN0917 Dpl 214

DETALJPLAN / Genomförandebeskrivning

BERGKVARA 6:26 MFL (BREDVIK), RÄPPE I VÄXJÖ KOMMUN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Planarbetet genomförs med normalt planförfarande och avses kunna följa nedanstående tidplan.

Samråd	Januari- Februari	2012
Utställning	Februari- Mars	2013
Antagande	Sommaren-Hösten	2013
Laga kraft	Hösten	2013

Tidplanen är preliminär och kommer att uppdateras efterhand som ärendet fortskrider. Projektering av gator och vatten- och avloppsledningar kan komma att ske parallellt med detaljplanarbetet.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av gator, naturmark mm. Ansvarsfördelningen mellan exploatör och kommunen skall regleras i ett exploateringsavtal.

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av respektive byggherre. Utöver byggandet av husen innebär detta att respektive byggherre anlägger ev. vägar, parkeringar, ledningssystem, lekplatser mm inom kvartersmark.

Fastighetsägare inom planområdet är:

Nils Posse

Kärnhem Bostadsproduktion AB (tidigare Öman & Carlsson Kärnhem AB)

Växjö kommun

P.A.R. Fastigheter i Växjö AB
Bengt Sandberg
Folke Flink

Avtal

Exploateringsavtal rörande utbyggnaden av aktuellt område skall tecknas mellan exploatören och Växjö kommun innan detaljplanen antas.

Vattenverksamhet

Tillstånd för vattenverksamhet kan komma att krävas för delar av bron över Norra Bergundasjön och eventuell avledning av grundvatten.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Ansökan om lantmäteriförrättningar

Lantmäteriförrättningar genom fastighetsreglering, avstyckning och ledningsrätt krävs för att fastighetsindelningen skall överensstämma med den markanvändning som detaljplanen anger. Exploatören och övriga privata fastighetsägare ansöker om och bekostar själva de fastighetsbildningsåtgärder inom kvartersmark som behövs för att deras fastigheter ska bildas eller ombildas för att överensstämma med planen.

Berörda fastighetsägare ansöker om och bekostar eventuella gemensamhetsanläggningar. Respektive ledningshavare ansöker om ledningsrätt för säkerställande av ledningar på kvartersmark.

Kommunen ansöker om fastighetsbildning för överföring av allmänplatsmark till kommunal fastighet.

Mark ingående i allmän plats

Exploatören ska, med avseende på 6:4-5 PBL, utan ersättning överlåta de områden som enligt detaljplanen skall ingå i allmän plats (huvudgata, lokalgata, gc-väg, natur, park och fornlämningsområde) till kommunen. Överlåtelsen skall genomföras som fastighetsreglering, varvid marken överförs till kommunägd fastighet som lantmäterimyndigheten finner lämplig. Överföringen sker efter det att de allmänna platserna byggts ut. Överlåtelsen regleras i kommande avtal om exploatering mellan kommunen och exploatören.

Fastighetsbildning

Planförslaget avser att möjliggöra byggnation av en blandning av friliggande enbostadshus, rad- och parhus samt flerbostadshus men även för skola och verksamheter. Omfattande fastighetsbildningar kommer att krävas för att bilda separata fastigheter för bostäder respektive övrig kvartersmark, Bostadsfastigheten Bergunda 9:1 ska enligt planförslaget utökas med ett område från Bergkvara 6:1 sydväst om fastigheten. Den del av Bergkvara 6:1 som ligger mellan Bergunda kanal och Bergkvara 6:26 ska genom fastighetsreglering överföras till Bergkvara 6:26. Del av 6:26 som ligger utanför planområdet bör regleras till angränsade fastighet, lämpligen Räfte 5:1. Del av Räfte 7:2 ska avstyckas, eller föras till Bergkvara 6:26 för överensstämmelse med detaljplanen.

Mark- för allmän plats skall överföras från Bergkvara 6:26 och 6:1 till av kommunen ägd fastighet.

Rätten att anlägga bro och anslutningar till denna skall tryggas genom servitut.

Gemensamhetsanläggningar

Beroende på hur kvartersmarken indelas i fastigheter kan gemensamhetsanläggningar behöva bildas för till exempel utfart.

En större kraftledning 50kV/130kV sträcker sig genom området. Denna är säkrad genom servitut. Rätten att nedlägga och bibehålla allmänna luft- och underjordiska ledningar skall i förekommande fall säkras med ledningsrätt.

TEKNISKA FRÅGOR

Utredningar

Ett flertal utredningar har gjorts. Dessa finns förtecknade i planbeskrivningen. Kompletterande utredningar kommer att behövas i samband med utbyggnaden av området.

Bullerskydd

Bullerskydd i form av vall kombinerad med plank och vegetation skall uppföras längs med rv. 23. En total höjd på 4 meter är nödvändig för att skapa goda boendemiljöer.

Tekniska anläggningar

Transformatorstationer och andra tekniska anläggningar såsom pumpstationer och dagvattenmagasin får uppföras inom naturmark, dock måste hänsyn tas till närliggande bebyggelse och anläggningar/lektytor inom naturmarken.

EKONOMISKA FRÅGOR

De ekonomiska frågorna mellan exploatör och kommunen regleras i ovan nämnda exploateringsavtal.

STADSBYGGNADSKONTORET

2013-01-03

Patrik Karlsson
Planarkitekt