

laga kraftbevis

Datum 2014-04-01

Dnr 2013BN0508

Dpl 214

Byggnadsnämnden antog 2014-02-26 § 33

Detaljplan för

JUVELERAREN 3, VÄSTRA MARK, Växjö kommun

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft 2014-03-26.

Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

För kännedom till:
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten

SÄRSKILT UTLÅTANDE

Dnr 2013BN0508 Dpl 214

Detaljplan JUVELERAREN 3, VÄSTRA MARK, Växjö kommun

Syftet med detaljplanen för fastigheten Juveleraren 3 på Västra mark i Växjö är att ändra befintlig detaljplan över området för att kunna bygga kontors- och affärshus med en byggnadshöjd på upp till 22 meter. Planen ger också möjlighet att bedriva tillfällig övernattning i form av pensionat, hotell eller liknande.

Detaljplan för Juveleraren 3 har under perioden 2013-11-12 t.o.m. 2013-12-09 enligt 5 kap PBL varit utsänt till sakägare samt statliga och kommunala förvaltningar för samråd. Under samma tid har handlingarna också funnits tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommuns kontaktcenter (reception Björnen) samt digitalt på Växjö kommuns webbsida.

Yttrande utan synpunkter

Polismyndigheten Kronoberg
TeliaSonera Skanova Access AB
Fastighetsägare Bagaren 7
Fastighetsägare Juveleraren 3

Yttrande med synpunkter

Länsstyrelsen i Kronobergs län
Lantmäterimyndigheten
Kommunstyrelsens arbetsutskott
Tekniska nämndens arbetsutskott
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Växjö Energi AB
Värends räddningstjänst
Regionförbundet Södra Småland
Fastighetsägare Juveleraren 11
Fastighetsägare Juveleraren 8

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Citat:

”Länsstyrelsens synpunkter

Sammanfattande synpunkter

Länsstyrelsen är positiv till att den idag outnyttjade ytan bebyggs och att området på så sätt förtätas.

Planförslaget bör bidra till hållbar utveckling (ekonomiska, miljömässiga och sociala aspekter) då ett flertal arbetsplatser tillkommer i ett relativt centrumnära läge.

Att gröna ytor kan skapas och trafiksäkerheten beaktas är särskilt angeläget.

Detaljplanens koppling till översiktsplan samt tidigare planläggning

I FÖP 2012 för Växjö stad är området utpekad som 'stadsbebyggelse omvandling/utredning'. Riktlinjer för Västra mark är att området föreslås långsiktigt ska förtätas och omvandlas med blandad stadsbygd.

Kommunen anger även i FÖP att det bör anläggas nya parker och grönstråk så att stadsdelen får en god grönstandard.

I gällande plan, fastställd 1970 ingår det aktuella området i ett större område som är planlagt för handelsändamål och, där så prövas lämpligt, hantverks- och industriändamål. Byggnadshöjden medges i gällande plan till 12 meter.

Enkelt planförfarande

Länsstyrelsen erinrar om att kommunen kan använda sig av enkelt planförfarande om planförslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16 § och

- 1. inte är av stor vikt eller har principiell betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt saknar intresse för allmänheten,*
- 2. enbart gäller en verksamhet som har tillståndsprövats eller ska tillståndsprövas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken, eller*
- 3. enbart gäller åtgärder som har prövats eller ska prövas genom upprättande och fastställande av en arbetsplan enligt väglagen (1971 :948) eller en järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.*

Länsstyrelsen har inga synpunkter på kommunens val av planförfarande.

Redovisning av detaljplanens konsekvenser

Enligt PBL 4 kap. 33 § p. 5 ska konsekvenserna på fastighetsnivå för organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder framgå av detaljplanens planbeskrivning.

Länsstyrelsen konstaterar att detta finns redovisat i planbeskrivningen.

Allmänna intressen enligt 2 kap PBL

Bebyggelsen

Detaljplanen medger att handel, kontor, hotell och ej störande industri får uppföras till en byggnadshöjd av 22 m. Exploateringsgrad är 40 % av fastighetsarean.

Länsstyrelsen bedömer att konsekvensen av ett genomförande har en begränsad påverkan på stadsbilden. Då tillkommande bebyggelse får uppföras till en byggnadshöjd av 22 meter bör dock utformningen av byggnadsverket ske med en god form-, färg- och materialverkan i syfte att förhöja industriområdets estetiska kvaliteter.

I den norra delen finns idag ett servitut som innebär rätt för intilliggande fastighet Juveleraren 11 att använda området för utfart. På plankartan finns en upplysning om att detta område inte kan bebyggas förrän det har omprövats.

Länsstyrelsen vill här uppmärksamma kommunen på att det tydligt måste framgå av plankartan vad som är gällande. Som det nu är redovisat medges bebyggelse på platsen för det angivna servitutet. Kommunen måste för att säkra servitutet använda sig av lagtexten i 4kap 14§ pkt 1 som bestämmelse i detaljplanen, dvs bygglov får endast ges under förutsättning att trafikanläggning för utfart från fastigheten Juveleraren 11 har kommit till stånd.

Trafik och kommunikation

Detaljplanen ligger direkt väster om Ljungadalsvägen. Enligt plankartan är max antal utfarter här begränsat till 3. Busshållplats finns idag invid Mörners väg 150 m från planområdet. Kommunen anger att det i framtida bygglov även är viktigt att studera angränsning av bussar och leveranser till området för att skapa en trafiksäker miljö.

Länsstyrelsen anser att det är viktigt att trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter ses över i ett tidigt stadium.

Tillgång till grönstruktur

I planbeskrivningen påtalas vikten av att planområdet kan förses med tillräcklig del gröna ytor för att en trivsamt utemiljö ska kunna skapas.

Länsstyrelsen poängterar vikten av detta då området idag består av en asfalterad yta.

Dagvatten och risk för översvämning

Då Västra mark har hög belastning på sitt ledningsnät finns det risk för översvämning då stora dagvattenmängder belastar nätet vid kraftigt skyfall. En planbestämmelse anger att dagvatten från parkering och infart ska ledas över infiltrerbara ytor för fördröjning och rening. I planbeskrivningen ges exempel på hur lokalt omhändertagande kan ordnas. Lämpliga lösningar kommer, enligt kommunen, att fastställas i bygglovsskedet.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver utreda närmare hur dagvattenproblematiken ska lösas och att tillräckliga infiltrationsytor därmed finns att tillgå.

Krav/anspråk enligt annan lagstiftning

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11§ Miljöbalken

Kommunen har i en behovsbedömning, enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen, kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot omfattning och innehåll i behovsbedömningen.

Förorenade områden enligt 10 kap Miljöbalken

Då det finns en dieseltank placerad inom fastigheten är det angeläget att kommunen utifrån markundersökningar utreder hur den planerade byggnationen kan komma att påverkas.

En planbestämmelse anger att bygglov inte får ges förrän eventuella markföroreningar avhjälpes. Länsstyrelsen anser att det av planbestämmelsen bör framgå att bygglov endast får ges om markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpes eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits. Jmf PBL 4kap 14 pkt 4.

Fornminnen enligt 2 kap Lag om kulturminnen m.m.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt fornminnesregistret (FMIS). Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap 11 5) erfordras inte men om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar o d skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL

Riksintressen enligt 3 o 4 kap Miljöbalken

Påverkas inte av planförslaget.

Mellankommunala intressen

Påverkas inte av planförslaget.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken.

Av planhandlingarna framgår hur gällande miljökvalitetsnormer enligt 5 kap. miljöbalken följs. I planbeskrivningen redovisar kommunen dagvattenhanteringen och dess koppling till miljökvalitetsnormerna för vatten.

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

Påverkas inte av planförslaget.”

Kommentar:

- I samrådsförslaget fanns en upplysning om att befintligt utfartsservitut måste omprövas för att kunna bebyggas. Plankartan justeras så att planbestämmelse om att ”bygglov får endast ges under förutsättning att trafikanläggning för utfart från fastigheten Juveleraren 11 har kommit till stånd” läggs in enligt Länsstyrelsens önskemål.
- Trafiksäkerheten för oskyddade trafikanter är viktig, framförallt om området ska utvecklas till en mer stadsmässig och befolkad stadsdel. Men utformning för ökad trafiksäkerhet styrs ej i detaljplanen. Detaljutformningar ses över i bygglov- och marklovskedet. Ljungadalsgatan ligger utanför planområdet och regleras därför inte i denna plan, men det finns utrymme för att göra trafiksäkerhetshöjande åtgärder på denna gata.
- Dagvattenhanteringen inom fastigheten har stämts av med kommunens tekniska förvaltning. Bestämmelsen om lokalt omhändertagande av dagvatten som uppkommer på parkeringsytor mm innebär en minskad belastning på ledningsnätet jämfört med dagens situation. Hur dagvattenhanteringen inom fastigheten ska ske är inte detaljstyrt i planen eftersom detta kan lösas på många olika sätt beroende på hur man väljer att bygga och utforma mark och byggnader. Istället ges exempel på hur dagvattenhanteringen kan lösas. Det viktiga är att man löser omhändertagandet av dagvatten på ett tillfredställande sätt. Dagvattenhanteringen skall uppmärksammas och klargöras i samband med bygglov då man mer detaljerat redovisar utformningen av byggnader och mark.
- I samrådshandlingen finns bestämmelse om att bygglov inte får ges förrän eventuella markföreningar har avhjälppts. Bestämmelsen omformuleras till ”bygglov får endast ges om markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att markförening har avhjälppts eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits.”

Lantmäterimyndigheten

Citat:

”Fastighetsrättsliga frågor:

Den fjärrvärmeledning som det är utlagt ett u-område för är idag inte tryggad genom ledningsrätt, Ansökan om ledningsrätt görs av och bekostas av ledningshavaren.”

Kommentar:

Noteras. Detta belyses i planbeskrivningen.

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Citat:

”Arbetsutskottets beslut

Kommunstyrelsen tillstyrker detaljplanen för Juveleraren 3, Västra Mark, Växjö kommun.”

Kommentar:

Noteras.

Tekniska nämndens arbetsutskott

Citat:

”Beslut

Tekniska nämndens arbetsutskott har följande synpunkter på aktuell detaljplan.

- 1. I kvarteren runt Arenastaden och Samarkand behöver den stadsmässiga skalan struktureras om från industri och handel till en annan form av blandstad. Stadsmässigheten skulle kunna ökas genom att möjliggöra en byggrätt närmare gatan. En minskad förgårdsyta skapar en ökad flexibilitet för kvarteret.*
- 2. I det fortsatta plangenomförandet är det viktigt att fundera över skalan längs med gatan. En medveten styrning av fastighetens in- och utfarter kan bidra till en lugnare trafikrytm på Ljungadalsgatan.*
- 3. Utfartsförbudet bör gå runt hörnet Lagergatan/Ljungadalsgatan. Utfarterna som tillåts får inte vara bredare än 5 meter och vara tydligt åtskilda.*
- 4. Serviser för spillvatten, dagvatten och vatten ska anslutas från Lagergatan. Endast i Lagergatan finns spillvattenledning och kapaciteten för dagvatten är större här. Vattenmätaren bör också placeras i den del där vattenservisen kommer in på fastigheten.”*

Kommentar:

- Förgårdsytan som ej får bebyggas följer den gällande stadsplanens begränsning (8 meter från gatan). Denna prickmark justeras till 4 meter.*
- I plankartan finns begränsningar för antalet utfarter mot Ljungadalsgatan. Utformning och placering detaljstuderas i bygglovskedet.*
- Utfartsförbud runt Lagergatan/Ljungadalsgatan finns redan som planbestämmelse i samrådsförlaget.*
- Ett tillägg gör i planhandlingen om att de anslutningar av spillvatten, dagvatten och vatten som behöver göras, bör ske mot Lagergatan där ledningsförutsättningarna är bättre än i Ljungadalsgatan.*

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Citat:

”Miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut

Miljö- och hälsoskyddsnämnden tillstyrker den föreslagna detaljplanen under förutsättning att följande synpunkter beaktas.

- *Planbestämmelserna bör kompletteras med att tilluften till sovrum i hotell, pensionat m.m. skall renas och att friskluftsventiler i fasad bör undvikas för att minska risken för att lösningsmedel och avgaser från intilliggande verksamhet skall komma in i rummen för tillfälligt boende.*
- *Planbestämmelserna bör kompletteras med följande riktvärden för sovrum i hotell, pensionat m.m. - Maximalt ljud 45 dB, Ekvivalent ljud 30 dB samt ljud med hörbara tonkomponenter 25 dB. Om lågfrekvent ljud kan förekomma bör även ljudisoleringen i vägg anpassas för att undvika störningar.*
- *Innan bygglov ges bör en bullerberäkning utföras som främst om fattar kvälls- och nattverksamhet (bl.a. biltvätt och backljud) vid intilliggande fastighet för att ge underlag för bedömning av ljudisolering i yttervägg.”*

Kommentar:

- Markanvändningen justeras i plankartan så att *hotell/tillfälligt boende* endast får byggas i planområdets norra del. Därmed blir det längre avstånd till de befintliga verksamheterna i söder. Tillägg görs ändå i planbeskrivningen avseende hotell/tillfälligt boende om att, med hänsyn till eventuella luftföroreningar, skall tilluften till eventuella sovrum renas samt att friskluftsventiler i fasad bör undvikas.
- Det finns inga rekommendationer för ljudmiljön utomhus för tillfälligt boende. Men däremot finns riktlinjer för inomhusvärden från trafikbuller för sovrum i tillfälligt boende. Dessa värden är desamma som inomhusvärdena för bostäder dvs. ekvivalent värde 30 dBA och maxvärde 45 dBA. Tillägg görs om att ljudvärdena inomhus ska följa gällande råd och riktlinjer om trafikbuller. I bygglovet kontrollerar man så att konstruktionen är tillräckligt ljudreducerande för att uppnå god inomhusmiljö.
- Ett tillägg görs i planbeskrivningen att bullerberäkning bör göras i samband med bygglov för att säkerställa att byggnadskonstruktionen är tillräckligt ljudreducerande för att uppnå goda inomhusvärden.

Växjö Energi AB

Citat:

”Fjärrvärmeledning som berörs. Ligger i u-område, men bör eventuellt skyddas genom ledningsrätt.”

Kommentar:

- I planbeskrivningen görs ett tillägg som belyser att fjärrvärmeledning bör skyddas med ledningsrätt och att ansökan om ledningsrätt görs av och bekostas av ledningshavaren.

Värends räddningstjänst

Citat:

”Inför byggnation på fastigheten behöver hänsyn tas till lossningsplats för drivmedelsanläggningen inom Juveleraren 8. Avståndskrav från lossningsplats till diverse objekt anges i Räddningsverkets handbok 'Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer'. Avstånd till A-byggnad (t.ex. hotell) ska enligt handboken vara minst 25 meter. Enligt uppmätt avstånd på karta riskerar detta avstånd ej att uppfyllas.

Hänsyn behöver även tas till befintlig drivmedelsanläggning (OK Q8 IDS) inom Juveleraren 3 ifall denna ska vara kvar. Föreskrifter utifrån lag om brandfarliga och explosiva varor ska beaktas, t.ex. med avseende på avstånd från cistern till omgivningen. Även tillämpliga delar av Räddningsverkets handbok 'Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer' bör följas.

Eftersom hotell (sovande personer) kan komma att finnas inom det aktuella området kan riskbilden därför öka något. En brand i t.ex. ett tankfordon kan ge allvarliga konsekvenser på omgivningen. Rekommenderade avstånd från bensinstationer finns i Boverkets handbok 'Bättre plats för arbete'. Mellan bensinstation och bostäder rekommenderas 100 meter, detta skulle även kunna gälla hotell.”

Kommentar:

- Avstånd från lossningsplatsen för drivmedelsanläggningen inom Juveleraren 8 (söder om planområdet) till detaljplanens byggbara yta var i samrådsförslaget ca 23 meter (vilket följer befintlig stadsplans avgränsning av byggbar mark). Prickmarken i södra delen utökas några meter efter samrådet för att följa avståndskraven från lossningsplats för drivmedelsanläggning.
- Drivmedelsanläggningen inom planområdet Juveleraren 3 kommer att tas bort för att kunna bebygga fastigheten.
- Plankartan justeras så att hotell/kortvarigt boende endast får byggas på planområdets norra del, d.v.s. minst 100 meter från bensinstationen som ligger söder om området. Därmed uppfylls de rekommenderade skyddsavstånden som yttrandet hänvisar till.

Regionförbundet Södra Småland

Citat:

”Yttrande

Efter att ha tagit del av rubricerad handling konstaterar Regionförbundet södra Småland att det är positivt att det skapas arbetstillfällen i detta område eftersom det ligger i anslutning till kollektivtrafiken. Linje 4 och 8 trafikerar denna stadsdel vilket innebär att det finns väldigt bra förbindelser till och från stadsdelen samt till flygplatsen. Vi bedömer i nuläget att det inte kommer att behövas någon ytterligare trafik.”

Kommentar:

Noteras.

Fastighetsägare Juveleraren 11

Citat:

”Vi vill lyfta fram det faktum att delar av verksamheten som Finnvedens Lastvagnar AB bedriver idag innebär in- och utfart med tung trafik dygnet runt. I dagsläget avser det tvätthall och uppställningsplatser för tunga fordon. Service- och skadeverkstad bedriver,

beroende på beläggning, verksamhet i skift. En anpassning av verksamhetens öppettider till kundens önskemål innebär att många arbeten, och därmed trafik till och från fastigheten via utfartsservitut, pågår hela dygnet. En eventuell ny angränsande verksamhet på Juveleraren 3 får inte innebära begränsning.

Vi ser en risk med att de varumärken som exponeras på Juveleraren 11 får en klart sämre exponering med en tillåten byggnadshöjd om 22 meter.”

Kommentar:

- De verksamheter som planen tillåter är ej så känsliga (som t.ex. bostäder) att de bedöms komma att begränsa verksamheten på Juveleraren 11. Det finns inga rekommendationer för trafikljudmiljön utomhus för tillfälligt boende. Men däremot finns riktlinjer för inomhusvärden från trafikbuller för sovrum i tillfälligt boende. Dessa värden är desamma som inomhusvärdena för bostäder dvs. ekvivalent värde 30 dBA och maxvärde 45 dBA. I bygglovet ska man kontrollera att konstruktionen (väggar, fönster mm) är tillräckligt ljudreducerande för att uppnå god inomhusmiljö.
Ett tillägg görs i planbeskrivningen att bullerberäkning bör göras i samband med bygglov för att säkerställa att byggnadskonstruktionen är tillräckligt ljudreducerande för att uppnå goda inomhusvärden.
- Byggnader med 22 meters byggnadshöjd kan naturligtvis innebära en försämring av bakomliggande fastighets exponering mot Ljungadalsgatan. Dock kommer ej hela fastigheten kunna bebyggas. Utformning och placering detaljstuderas i bygglovskedet.

Fastighetsägare Juveleraren 8

Citat:

”Liljas Personbilar AB bedriver, och kommer även fortsättningsvis att bedriva, drivmedelsförsäljning på vår fastighet Juveleraren 8.

Vid planläggning av Juveleraren 3 måste därför hänsyn tas till befintlig lossningsplats för drivmedel.”

Kommentar:

- Avstånd från lossningsplatsen för drivmedelsanläggningen inom Juveleraren 8 (söder om planområdet) till detaljplanens byggbara yta var i samrådsförslaget ca 23 meter (vilket följer befintlig stadsplans avgränsning av byggbar mark). Prickmarken i södra delen utökas några meter efter samrådet för att följa avståndskraven från lossningsplats för drivmedelsanläggning.
Dessutom justeras plankartan så att hotell/kortvarigt boende endast får byggas på planområdets norra del, d.v.s. minst 100 meter från bensinstationen som ligger söder om området.

SAMMANFATTNING

- Plankartan justeras så att planbestämmelse om att ”bygglov får endast ges under förutsättning att trafikaneläggning för utfart från fastigheten Juveleraren 11 har kommit till stånd” läggs in enligt Länsstyrelsens önskemål.
- I samrådshandlingen finns bestämmelse om att bygglov inte får ges förrän eventuella markföroreningar har avhjälpats. Bestämmelsen omformuleras till ”bygglov får endast ges om markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att markförorening har avhjälpats eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits.”
- Den fjärrvärmeledning som det är utlagt ett u-område för, är idag inte tryggad genom ledningsrätt. I planbeskrivningen belyses att ansökan om ledningsrätt görs av och bekostas av ledningshavaren.
- Ett tillägg gör i planhandlingen om att de anslutningar av spillvatten, dagvatten och vatten som behöver göras, bör ske mot Lagergatan där ledningsförutsättningarna är bättre än i Ljungadalsgatan.
- Förgårdsytan som ej får byggas justeras till 4 meter från Ljungadalsgatan.
- Prickmarken i södra delen utökas några meter efter samrådet för att följa riktlinjerna för avstånd från lossningsplatsen för drivmedelsanläggningen inom Juveleraren 8 (söder om planområdet).
- Markanvändningen justeras i plankartan så att hotell/tillfälligt boende endast får byggas i planområdets norra del. Därmed blir det längre avstånd till de befintliga verksamheterna i söder.
- Tillägg görs i planbeskrivningen avseende hotell/tillfälligt boende om att, med hänsyn till eventuella luftföroreningar, skall inomhusluft säkerställas genom att exempelvis tilluften till eventuella sovrum renas samt att friskluftsventiler i fasad bör undvikas.
- Tillägg görs om att ljudvärdena inomhus ska följa gällande råd och riktlinjer om trafikbuller. Ett tillägg görs i planbeskrivningen att bullerberäkning bör göras i samband med bygglov för att säkerställa att byggnadskonstruktionen är tillräckligt ljudreducerande för att uppnå goda inomhusvärden.

Alla inkomna synpunkter har tillgodosetts.

FÖRSLAG TILL BESLUT

- Med hänvisning till särskilt utlåtande 2014-01-17 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget än de justeringar och förtydliganden som angetts ovan.
- Detaljplaneförslaget upprättat 2013-11-06 antas enligt 5 kap PBL, med justering enligt särskilt utlåtande.

STADSBYGGNADSKONTORET

2014-01-17

Markus Hulenvik
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Handläggare
Markus Hulenvik
0470 - 436 01

Antagen av byggnadsnämnden
2014-02-26 § 33
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr 2013BN0508 Dpl 214

Detaljplan / planbeskrivning JUVELERAREN 3, VÄSTRA MARK, Växjö kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen för fastigheten Juveleraren 3 på Västra mark i Växjö är att ändra befintlig detaljplan över området för att kunna bygga kontors- och affärshus med en byggnadshöjd på upp till 22 meter. Planen ger också möjlighet att bedriva tillfällig övernattning i form av pensionat, hotell eller liknande.

Planförslaget innebär att befintlig detaljplan ändras genom följande tillägg:

- Att, utöver handel- och industri/hantverksändamål, även tillåta kontorsverksamhet och hotell.
- Att öka den tillåtna byggnadshöjden från 12 meter till 22 meter.

Planändringen sker genom enkelt planförfarande eftersom ändringen bedöms ha ett begränsat allmänt intresse.

HANDLINGAR

Planhandlingarna består av denna planbeskrivning, behovsbedömning, plankarta med tillhörande bestämmelser samt illustration.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är 7500 m² och ligger invid Ljungadalsgatan på Västra mark i Växjö. Planområdet gränsar mot Lagergatan i söder, och norr om området ligger Mörnens väg.

Markägoförhållande

Planområdet består av fastigheten Juveleraren 3 som är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Gällande plan över området är en stadsplan upprättad 1969 (plan 0780K-319). Stadsplanen medger handelsändamål och, där så prövas lämpligt, för hantverks- och industriändamål. Byggnadshöjden får vara 12 meter.

Översiktsplanen

I Översiktsplanen, Antagen av kommunfullmäktige 2012-02-28, är området utpekad som ”stadsbebyggelse, omvandling/utredning”. I översiktsplanens riktlinjer för hur Västra

Mark kan utvecklas på sikt anges bl.a. att man bör pröva förutsättningarna för att långsiktigt arbeta med en förtätning av befintliga verksamhetsområden. Några av dagens mer rena verksamhets- och handelsområden föreslås succesivt omvandlas till blandad stadsbygd exempelvis som kvartersbebyggelse med hus som har butiks- och verksamhetslokaler i bottenvåningen och bostäder på de övre planerna.

Grönstrukturprogrammet

I *Grönstrukturprogram Växjö 2013* pekas Västra Mark generellt ut som ett område med översvämningrisk i ledningsnätet. Eftersom det finns risk för överbelastning av ledningsnätet i denna del av staden anges att det är värdefullt att minska andelen hårdgjord yta.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse



Idag består planområdet av en asfalterad parkeringsyta. Det finns en outnyttjad byggrätt för handel och, där det bedöms lämpligt, industri/hantverk med 12 meters byggnadshöjd på platsen.

Det nya planförslaget medger nya byggnader inrymmandes handel, kontor, hotell och ej störande industriverksamhet. Hotellverksamhet får dock endast uppföras i den norra delen av planområdet, med anledning av rekommenderat skyddsavstånd mellan boende och drivmedelsstationen som ligger söder om planområdet. *Hotell* innefattar i detta fall även vandrarhem, pensionat och liknande former av tillfälligt

boende. *Ej störande industriverksamhet* innebär verksamhet för service och tillverkning av sådan karaktär att de ej stör omgivningen i någon större omfattning. Exempel på sådan verksamhet kan vara hantverk, skomakeri, cykelverkstad eller dylikt. Dessa får uppföras med max 22 meters byggnadshöjd. Byggnadsarean på mark begränsas till max 40 % av fastighetens area. Eftersom fastigheten *Juveleraren 3* är 7448 m² motsvarar den totala byggnadsarean 2979 m².

Inom planområdet finns ett utfartsservitut för grannfastigheten *Juveleraren 11*. Bygglov på den markerade servitutsmarken får endast ges under förutsättning att trafikanläggning för utfart från fastigheten *Juveleraren 11* har kommit till stånd i ett annat läge på fastigheten, eller motsvarande.

Tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet skall beaktas.

Vad gäller byggnaders tillgänglighet skall "*Råd och riktlinjer –bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet*" framtagna av stadsbyggnadskontoret 2006 (rev 2007-05-23) tillämpas.

Natur

Mark och vegetation

Marken är idag hårdgjord med asfalt. I samband med att platsen bebyggs är det viktigt att även mark och utemiljö ges en utformning som är både trivsamt och funktionellt med tillräckligt stor andel grönytor som bl.a. kan ta hand om dagvatten.

Jordarten i marken är normalblockig sandig-moig morän vilket bedöms som goda geotekniska förhållanden.

Förorenad mark

En dieseltank finns placerad inom fastigheten. Eftersom drivmedel har använts och förvarats på platsen finns risk för att delar av marken i området kan vara förorenad. Markarbeten skall därför föregås av markundersökning. Bygglov får inte ges innan eventuella markföroreningar har tagits bort.

Radon

Inga tecken på höga värden av radon har enligt kommunens digitala databas påträffats i området.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom området. Men om fornlämningar eller arkeologiskt intressanta fynd (föremål) påträffas i samband med schaktningar och dylikt skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik, kollektivtrafik

Planområdet ligger med flera vägar i dess närhet. Ljungadalsgatan är belägen intill planområdets östra gräns och förbinder Mörners väg med Hejaregatan.

Busshållplats finns belägen invid Mörners väg, mindre än 150 meter från planområdet. Separerade gång- och cykelförbindelser finns längs med Mörners väg. På Ljungadalsgatan finns trottoar för gående, men cykling sker i blandtrafik.

Parkering, utfarter

Området angörs från Ljungadalsgatan eller Lagergatan. Planen tillåter max 3 utfarter mot Ljungadalsgatan. Parkering skall ske inom den egna fastigheten. Det är viktigt att i framtida bygglov även studera angöring (bussar, varuleveranser m.m.) till området så att trafiksäkra miljöer kan åstadkommas.

I norra delen av planområdet finns ett utfartsservitut som ger rättighet för grannfastigheten Juveleraren 11 att ha utfart över Juveleraren 3. Detta innebär att den mark som berörs av servitutet därmed ej kan bebyggas. Om så önskas kan servitutet omprövas och t.ex. placeras i ett annat läge. För att servitutet ska omprövas krävs att alla berörda fastighetsägare är eniga och överens samt att lantmäteriförrättning söks. Bygglov på den markerade servitutsmarken får alltså endast ges under förutsättning att trafikanläggning för utfart från fastigheten Juveleraren 11 har kommit till stånd i ett annat läge på fastigheten, eller motsvarande.

Konsekvenser av planens genomförande

Transportstrategimål

Växjö kommun har ett långsiktigt mål att bli en fossilbränslefri kommun. Växjö kommun har tagit fram en *Transportstrategi för ett hållbart Växjö (TSHV)*, vilket är ett ledande och styrande dokument för Växjös trafikplanering för de närmsta 20 åren.

Detaljplanen innebär att nya arbetsplatser skapas på en tomt som idag utgör parkering/uppställning av fordon. Planen kan därmed innebära ett ökat antal persontransporter. Men möjligheterna för resande med såväl kollektivtrafik som cykel bedöms dock som goda.

Miljö kvalitetsmål

Riksdagen har antagit sexton miljö kvalitetsmål som uttrycker den kvalitet för Sveriges miljö som Riksdagen anser miljö mässigt hållbar på lång sikt.

De mål som i första hand berör denna detaljplan är ”God bebyggd miljö”, ”Ingen övergödning”, ”Frisk luft” samt ”Levande sjöar och vattendrag”. Dessa mål bedöms kunna

uppnås på sikt, läs även nedan under rubriken ”Miljökvalitetsnormer” hur planen inverkar på miljö och hälsa.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är en form av styrmedel för att nå miljökvalitetsmålen. Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljöskvalitet. Dessa är juridiskt bindande och fastställda av Regeringen eller av Regeringen utsedd myndighet. MKN finns för luft, vatten och omgivningsbuller. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara dessa bestämmelser.

Buller

Ljungadalsgatan intill planområdet trafikeras av relativt låg trafikmängd (ÅDT 3752) och låga hastigheter (40 km/h) vilket innebär låga bullervärden för ny bebyggelse inom planområdet. Den planerade bebyggelsen innebär kontor, handel, hotell och andra verksamheter som ej är särskilt bullerkänsliga. Planerad verksamhet bedöms ej heller innebära bullerstörningar för intilliggande fastigheter. Ljudvärdena inomhus ska följa gällande råd och riktlinjer om trafikbuller. Bullerberäkning bör därför göras i samband med bygglov för att säkerställa att byggnadskonstruktionen är tillräckligt ljudreducerande för att uppnå goda inomhusvärden.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft innehåller uppsatta halter för olika luftföroreningar som ska underskrivas. Luftberäkning har gjorts för gaturummet invid Ljungadalsgatan. Beräkningen visar inte på några oacceptabla luftföroreningar.

Ljungadalsgatan har relativt låg trafikbelastning och gaturummet mellan byggnader kan komma att bli mer än 40 meter brett på stora delar av berörd gatusträcka förbi planområdet. Men med hänsyn till eventuella luftföroreningar från lösningsmedel etc. från intilliggande verksamhet, bör man säkerställa god inomhusluft genom att exempelvis se till att tilluften till eventuella sovrum renas samt att friskluftsventiler i fasad bör undvikas.

Vatten

Det finns antagna miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten. Dessa ställer krav på vattenstatusen i ytvatten respektive grundvatten. För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT mm) och ekologisk status (bottenfauna, fisk mm). För grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten).

Det dagvatten inom planområdet som leds bort kommer till Bäckaslövs våtmark och vidare ut i Södra Bergundasjön som ingår i Mörrumsåns avrinningssystem. Södra Bergundasjöns ekologiska status bedöms idag vara *dålig*, medan den kemiska statusen är *god*. Utgångspunkten för MKN vad gäller sjöar och vattendrag är att god ekologisk och kemisk ytvattenstatus ska uppnås senast år 2015. Det bedöms finnas en viss risk att Södra Bergundasjöns ekologiska status inte nås till år 2015.

Det är därför viktigt att hanteringen av dagvatten görs på bästa sätt, så att avlett dagvatten har en naturlig renhetsgrad när det släpps, för att det på sikt ska vara möjligt att klara normen. Idag består planområdet i princip uteslutande av asfaltsyta. Detaljplanen ställer krav på att dagvatten som uppstår på trafikytor (parkeringar etc.) skall ledas över infiltrationsytor. Därmed kommer dagvatten att tas omhand lokalt i större utsträckning än vad som sker idag och därmed bidra till en bättre dagvattenhantering med ökad rening och minskad risk för översvämningar.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten



Exempel på anlagd infiltrationsyta på parkeringsplats.

VA-ledningar finns framdragna i Ljungadalsgatan och Lagergatan. Men de anslutningar av spillvatten, dagvatten och vatten som behöver göras, bör ske mot Lagergatan där ledningsförutsättningarna är bättre än i Ljungadalsgatan. Västra mark har hög belastning på sitt ledningsnät. Därför finns risk för översvämningar i ledningsnätet när stora dagvattenmängder belastar ledningsnätet, t.ex. vid kraftigt skyfall. För att få en hållbar hantering av dagvattnet inom planområdet gäller det alltså att minska de ytor som är direkt kopplade till kommunens

ledningsnät. Därför ska dagvatten som uppstår på trafikytor (parkeringar etc.) ledas över infiltrationsytor där det fördröjs och renas.

Lokalt omhändertagande av dagvatten kan ske på olika sätt. Exempelvis kan man anlägga parkeringsplatser med genomsläppliga markbeläggingsmaterial samt gräsytor, skåldiken och s.k. "raingardens" (en slags väl-dränerad växtbädd). Lämpliga lösningar för dagvattenhanteringen fastläggs slutligen i bygglovskedet och bör då samrådats med Tekniska förvaltningen.

Upplysningsvis meddelas att Växjö kommun arbetar med en dagvattentaxa där de fastighetsägare som fördröjer dagvatten enligt ställda krav kan få reducerad dagvattentaxa.

Värme

Fjärrvärme finns framdraget i Ljungadalsgatan och Lagergatan. Området kan anslutas till dessa ledningar. Den fjärrvärmeledning som det är utlagt ett u-område för, är idag inte tryggsad genom ledningsrätt. Ansökan om ledningsrätt bör göras av och bekostas av ledningshavaren.

EI

Nya byggnader kan anslutas till elledningar som finns framdragna längs med Ljungadalsgatan och Lagergatan.

Tele

Genom området går opto- och kopparkablar i ett stråk i nord-sydlig riktning. Dessa kan behöva flyttas österut för att bebygga fastigheten. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploitören/fastighetsägaren.

Avfall

Avfallshantering ska ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Utrymmen för sortering av avfall etc. skall följa "*Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar*", Tekniska förvaltningen 2003-05-06.

Posthantering

Posthantering behandlas vidare i bygglovskedet.

Konsekvenser av planens genomförande

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom enkelt planförfarande och målet är att den ska antas under 2014.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från dess att detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar inte någon allmän platsmark. Utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren.

Fastigheten inom planområdet är privatägd.

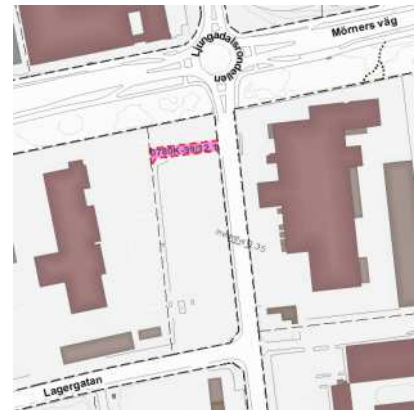
FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen innefattar fastigheten Juveleraren 3 i sin helhet.

I planområdets norra del berörs en ca 7 meter bred markyta av ett utfartsservitut (0780K-99/32.1).

Servitutet innebär en rätt för fastighet Juveleraren 11 att använda området som utfart över fastighet Juveleraren 3. Detta innebär att den mark som berörs av servitutet därmed ej kan bebyggas. Om berörda parter önskar, kan servitut omprövas för att exempelvis placeras i ett annat läge. Detta görs då genom att lantmäteriförrättning söks. För att servitutet ska omprövas krävs dock att alla berörda fastighetsägare är eniga och överens om att ompröva servitutet. I annat fall måste man i samband med bygglov anpassa sig till den begränsning i bygggrätt som finns i och med servitutet. Bygglov på den markerade servitutsmarken får alltså endast ges under förutsättning att trafikanläggning för utfart från fastigheten Juveleraren 11 har kommit till stånd i ett annat läge på fastigheten, eller motsvarande.



Rosa markering visar utfartsservitut över norra delen av Juveleraren 3.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen kommer inte att ha några utgifter i samband med detaljplanen. Utbyggnad inom fastigheten bekostas av privat fastighetsägare. Eventuell flytt av ledningar skall bekostas av berörd fastighetsägare. Eventuell marksanering bekostas av berörd fastighetsägare. Eventuell lantmäteriförrättning bekostas av fastighetsägaren.

TEKNISKA FRÅGOR

Eftersom det finns risk för att delar av marken kan vara förorenad skall markarbeten föregås av markundersökning. Om förorening påträffas skall denna åtgärdas innan bygglov ges.

Området ansluts till befintligt kommunalt VA-nät. De anslutningar av spillvatten, dagvatten och vatten som behöver göras, bör ske mot Lagergatan där ledningsförutsättningarna är bättre än i Ljungadalsgatan. Dagvatten som uppkommer på trafikytor (parkeringar etc.) skall tas om hand inom kvartersmark och ledas över infiltrationsytor där det fördröjs och renas. Det är viktigt att kvartersmarkens dagvattensystem utformas för maximal fördröjning och infiltration och på ett sådant sätt att risken för dagvattenföroreningar direkt till systemet minimeras. Se avsnitt om *Teknisk försörjning*.

Inom planområdet ligger ett antal olika typer av underjordiska ledningar. Vissa är skyddade med s.k. *u-område*, vilket innebär att dessa ej får byggas över och skall vara tillgängliga för underhåll mm. Den fjärrvärmeledning som ligger under u-området, är idag inte tryggad genom ledningsrätt. Ansökan om ledningsrätt bör därför göras av ledningshavaren, som även bekostar sådan för rättning.

Vissa ledningar är ej skyddade i planen, bl.a. går ett stråk med teleledningar genom fastigheten i nord-sydlig riktning samt en privat dagvattenledning (servis) i områdets norra del i väst-östlig riktning. Om man vill bygga på/invid dessa ledningar kan de behöva flyttas. Eventuell flytt av ledningar inom privata fastigheten bekostas av fastighetsägaren.



Genom området går ett par ledningar som ej är skyddade i plan, för att ge en mer flexibel byggrätt. Beroende på var ny bebyggelse placeras kan dessa ledningar behöva flyttas.

KONSEKVENSER PÅ FASTIGHETSNIVÅ

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Juveleraren 3	-Planområdet får en utökad byggrätt (fler antal våningar möjligt) och utökat antal användningsområden (kontor). -Markundersökning och eventuell marksanering. -Eventuell flytt av ledningar -Eventuell lantmäteriförrättning om man vill ompröva befintligt servitut.	I planområdets norra del ligger ett servitut som ger grannfastigheten Juveleraren 11 rätt att ha utfart över fastighet Juveleraren 3. Om berörda fastighetsägare vill ompröva servitutet skall lantmäteriförrättning sökas.	-Fördröjning av dagvatten inom fastigheten. -Markarbeten ska föregås av markundersökning. -Eventuellt kan teleledningar och privat dagvattenledning inom fastigheten behöva flyttas för att ge utrymme för byggnader.
Utanför planomr.			
Juveleraren 8 Bagaren 7 Bagaren 10 Växjö 8:2 Växjö 8:3	Nej.	Nej.	Nej.

<p>Juveleraren 11</p>	<p>Nej.</p>	<p>I planområdets norra del ligger ett servitut som ger fastigheten Juveleraren 11 rätt att ha utfart över fastighet Juveleraren 3. Bygglov på den markerade servitutsmarken får endast ges under förutsättning att trafikanläggning för utfart från fastigheten Juveleraren 11 har kommit till stånd i annat läge. Om berörda fastighetsägare vill ompröva servitutet skall lantmäteriförrättning sökas.</p>	<p>Eventuellt kan privat dagvattenledning som går över fastighet Juveleraren 3 fram till fastighet Juveleraren 11 behöva flyttas om bebyggelse placeras över/intill ledningens läge. Sådan åtgärd skall dock bekostas av exploatören (Juveleraren 3).</p>
------------------------------	-------------	---	---

STADSBYGGNADSKONTORET
2013-11-06

Markus Hulenvik
Planarkitekt

Dnr 2013BN0508

	Negativ påverkan.			Positiv påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Stor	Måttlig	Liten			
Miljö									
Miljö kvalitetsnormer							X		Dagvatten kommer att tas omhand lokalt i större utsträckning. Luft och buller bedöms ej bli påverkade av planen.
Miljömål								X	Området bedöms inte försvåra kommunens arbete med att uppnå de uppsatta miljömålen.
Hållbar utveckling							X		Området innebär förtätning i ett av stadens verksamhetsområden på en idag asfalterad yta.
Riksintressen									
Naturvård								X	
Rörligt friluftsliv								X	
Kulturmiljö								X	
Kulturmiljö o landskapsbild									
Stads- landskapsbild			X						Planen tillåter hög bebyggelse (22 m) i ett stadens verksamhetsområden. Intilliggande bebyggelse är av storskalig karaktär. Stadssilhuetten bedöms inte påverkas.
Fornminnen								X	Inga fornlämningar finns registrerade i området.
Kulturmiljöprogram								X	
Kulturhistorisk miljö								X	
Naturvårdsintressen									
Naturreservat								X	
Natura 2000								X	
Växt och djurliv							X		Idag är området asfalterat. Planen innebär annan markanvändning och kan medföra mer växtlighet i området.
Biotopskydd								X	
Påverkan på vatten									
Strandskydd								X	
Dagvatten							X		Västra mark har hög belastning på sitt ledningsnät. Idag är planområdet asfalterat. Eftersom planen innebär att dagvatten som uppstår på trafikytor (parkeringar etc.) ska ledas över infiltrationsytor leder planen till ökad rening och fördröjning av dagvatten.
Grundvatten								X	Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp.
Markförhållanden/föroreningar									
Förorenad mark			X						En dieseltank finns placerad inom fastigheten. Markarbeten skall därför föregås av markundersökning. Bygglov får inte ges innan eventuella markföroreningar har tagits bort.
Grundläggning								X	Jordarten i marken är normalblockig sandig-moig morän vilket bedöms som goda geotekniska förhållanden.

	Negativ påverkan.		Positiv påverkan		Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Stor			
Hushållning med resurser							
Befintlig infrastruktur						X	Befintlig infrastruktur används.
Vatten						X	Planen innebär ökat omhändertagande av dagvatten jämfört med dagens situation. Därmed bidrar planen till hushållning av resurser.
Mark						X	Förtätning på en asfalterad yta bedöms innebära positiv inverkan på hushållning av resurser.
Alstrande av avfall							
Under byggskedet			X				Kan förekomma.
Avfallssortering						X	
Hälsa							
Buller						X	Gatorna intill planområdet har hastighetsbegränsning 40 km/h. Inga störningskänsliga verksamheter planeras i planen (Kontor, handel, hotell, ej störande verksamhet). Planerad verksamhet bedöms ej heller innebära bullerpåverkan gentemot omgivningen.
Luftkvalitet						X	Luftberäkningar har gjorts. Dessa visar att luftkvaliteten bedöms som acceptabel. Gatorna intill planområdet har hastighetsbegränsning 40 km/h. Gaturummet är brett med stora öppna luftiga ytor. Planerad verksamhet bedöms ej heller innebära negativ luftpåverkan gentemot omgivningen.
Lukt						X	
Radon						X	Inga tecken på höga värden av radon har enligt kommunens digitala databas påträffats i området.
Strålning						X	
Risker och Säkerhet							
Trafik						X	Gatorna intill planområdet har hastighetsbegränsning 40 km/h och trafikeras av ca 3700 fordon/dygn. Ingen förhöjd trafikrisk bedöms i området.
Explosion						X	Planerad verksamhet bedöms ej innebära ökad risk för explosion.
Översvämning						X	Planen innebär ökat omhändertagande av dagvatten jämfört med dagens situation. Vilket innebär ökad fördröjning och minskad risk för översvämningar i området.
Ras o skred						X	
Farligt gods						X	Planen innebär handel, kontor, hotell och ej störande industri/hantverk. Dessa typer av verksamheter bedöms ej innebära ökade risker med farligt gods.

Negativ påverkan.		Positiv påverkan		Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
Stor	Måttlig	Liten	Stor			

Transportstrategimål									
Bilresor			X						Planen innebär att ett antal arbetsplatser och/eller besöksmål kan skapas på platsen. Det kan innebära bilresor till och från området för personal och besökare. Dock finns goda kollektivtrafikförbindelser samt att läget är så pass centralt att stadens invånare har möjlighet att ta sig med cykel till platsen.
Cykeltransporter							X		Läget är så pass centralt att det finns goda förutsättningar att ta sig med cykel till platsen. G/C-vägar finns fram till Ljungadalsgatan.
Gångtrafik									
Kollektivtrafik									Busshållplats finns nära planområdet intill Mörnens väg.
Planens influensområde									
ÖP							X		Området är utpekade som "stadsbebyggelse, omvandling/utredning". Västra mark föreslås långsiktigt förtätas och omvandlas med blandad stadsbygd. Detaljplanen bedöms vara i linje med ÖP's intentioner.
Gällande planer									Planläggningen berör en befintlig stadsplan. Planläggningen innebär att gällande bestämmelser utökas med högre höjd och möjlighet till fler användningsområden..
Pågående planläggning								X	
Mellankommunala intressen								X	

Kommunens bedömning			Handläggare:
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan		X	Markus Hulenvik
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan			
Genomförandet riskerar ge betydande miljöpåverkan			Datum: 2013-11-06
Andra lokaliseringalternativ bör utredas			

MKB behövs inte	X
-----------------	---

MKB behövs	
------------	--

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

Illustration

Skiss på byggnadsvolym.

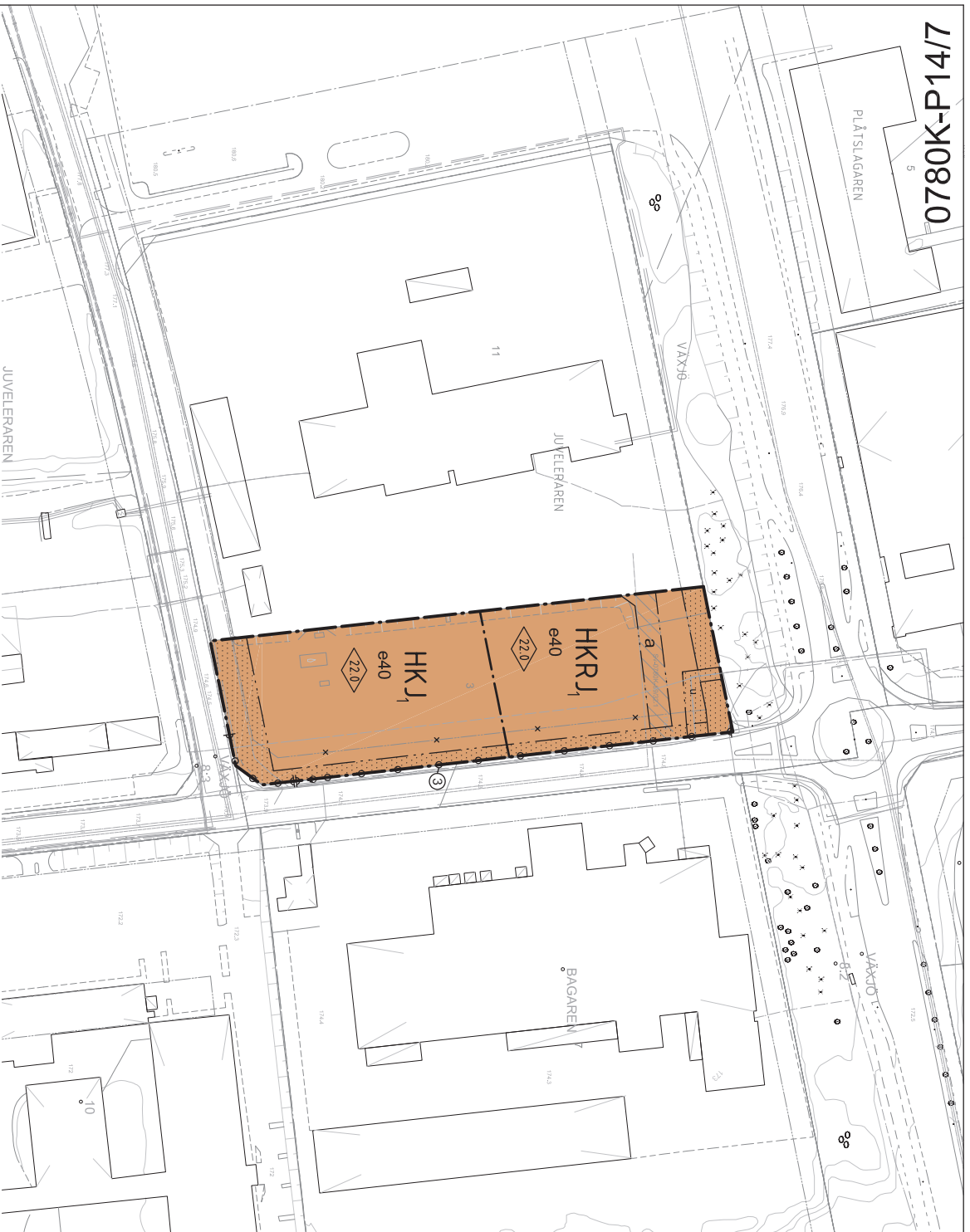
Detta är en tidig skiss/perspektiv på möjliga byggnadsvolymer. Observera att detta inte är slutgiltigt utförande av platsen.

Detaljer kring placering och utformning av byggnader, mark och miljöer preciseras i samband med eventuellt framtida bygglov.



Utdrag ur utredningsskiss i inkommen planansökan.

Illustration: ArkitektBolaget Kronoberg AB



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns
- Utgående plangräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- HKR1, HKJ1, HKL1 Handel, kontor, hotell och ej sårande industri
- Handel, kontor och ej sårande industri

UTNYTTJANDEGRAD

- e100 Största byggnadsarean i procent av fastighetsarean

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej loppföres

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Körbanor utifrån får inte anordnas
- Max antal utifrån på markerad stråda

Dagvatten på trafikerade ytor, såsom parkering och inifrån skall ledas över infiltrerbara ytor, för fördröjning och rening.

Parkeringsbehov skall lösas inom kvartersmark.

UTFORMNING

- Högsta tillåtna byggnadshöjd



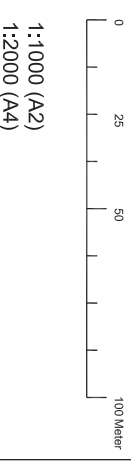
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandelen får ut 5 år efter det att planen varit lagd fram.

Byggnad får endast ges om markens ämning är, behövande för säkerställt genom att markförövning har avslutats eller en skivdels- eller säkerhetsgräns har utvisats.

Byggnad får endast ges under förutsättning att trafikledning är utförd från fastigheten Juveleraren 11 har kommit till stånd.

- Antagen av Byggnadsnämnden 2014-02-26 § 33
- Byggnadsnämndens sekr.....
- Laga kraft 2014-03-26
- Byggnadsnämndens sekr.....



1:1000 (A2)
1:2000 (A4)

Beteckningar

- Gåsar, öfr fastigheter, samfälligheter och stiftelseinnehavare samt gräns öfr konsterstakt
- Trafikgräns, allmänna gräns öfr fastigheter och stiftelser samt gräns öfr konsterstakt, samt med kvartersnamn
- Serielusgräns
- Egenskapsgräns
- Basarethus karaktär eller husly resp. tak
- Uhus karaktär eller husly resp. tak
- Övrig byggnad karaktär eller husly resp. tak
- Transformatorbyggnad
- Häck, stämmur
- Staket, stödmur
- Väg
- Slätt
- Nåtkurva
- Avvägd markhöjd
- Polygonpunkt
- 1:13 Växjö
- Tecknet
- Samfällighet resp. gemensamsanläggning
- Sr1 gr4
- Sr1 L
- Serielus (punkt, linje resp. yta)
- Leidingssätt (punkt, linje resp. yta)
- Gemensamsanläggning (punkt, linje resp. yta)
- Fornnime
- Flämsmärke
- Spilvattenledning
- Vattenledning
- Dagvattenledning
- Högspänningsledning i mark
- Högspänningsledning i luft
- Teleledning i mark
- Öppningshål

Vatten- och avloppslinjer utdragna av Växjö kommun

Väg: 2014/04

Grunderna över JUVELERAREN 3 Västra mark Växjö kommun

Uppdragsnr 2013-010

Uppdragsledare: [Blank]

Uppdragsledare: [Blank]

Uppdragsledare: [Blank]

Uppdragsledare: [Blank]

Detaljplan för:
Juveleraren 3
Västra Mark
Växjö kommun



Stadsbyggnadskontoret 2013-11-06

Markus Hulmanik, Planråd