

Handläggare
Kerstin Ivansson
Planarkitekt
0470- 436 67

LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2016-12-12 Dnr 2015BN1349 Dpl 214

Byggnadsnämnden antog detaljplanen för Sjösås 1:44, Braås i Växjö kommun den 27 oktober 2016 §263.

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft 2016-11-17



Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

För kännedom till:
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten
Sökande/berörda

Handläggare

Kerstin Ivansson

Planarkitekt

Tel. 0470- 436 67

Utlåtande

2016-09-29

Dnr2015BN1349

Dpl214

Detaljplan för Sjösås 1:44 i Braås, Växjö kommun

Syftet med detaljplanen är att ändra gällande detaljplan med markanvändningen handel till skola och bostad för att möjliggöra för en förskola inom området. Detaljplanen för Sjösås 1:44 har under perioden 2016-08-22 tom. 2016-09-22 enligt 5 kap PBL varit utställd för granskning. Underrättelse om granskning har skickats till sakägare samt samtliga och kommunala förvaltningar. Under granskningstiden har handlingar funnits tillgängliga på Växjö kommuns kontaktcenter (reception Björnen) samt på stadsbiblioteket i Växjö. Planhandlingarna har även funnits tillgängliga digitalt på Växjö kommuns hemsida.

Yttrande utan synpunkter

Länsstyrelsen Kronobergs Län

Kvarstående synpunkter från samråd och/eller granskningsskedet som ej, eller endast delvis, blivit tillgodosedda

Inga kvarstående synpunkter.

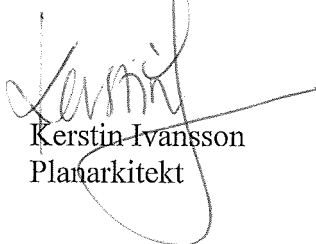
Justeringar av planen efter granskning

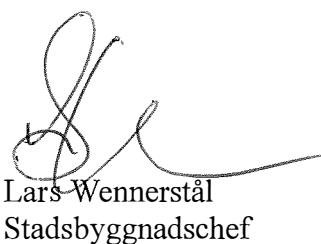
Inga justeringar.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Med hänvisning till utlåtande 2016-09-29 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget än de justeringar och förtydligande som angetts ovan. Detaljplaneförslaget upprättat 2016-07-04 antas enligt 5 kap PBL.

STADSBYGGNADSKONTORET


Kerstin Ivansson
Planarkitekt


Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

STADSBYGGNADSKONTORET

Detaljplan för
Sjösås 1:44 i Braås, Växjö kommun

Växjö
kommun

Europas grönaste stad

Antagen av BN 2016-10-27 § 263

Dnr:2015BN1349

Byggnadsnämndens sekr.....



Lagakraft 17 november 2016

2016-07-04

Kerstin Ivansson
Planarkitekt
Tel. 0470- 436 67

2015BN1349

SJÖSÅS 1:44, Braås i Växjö kommun

PLANENS SYFTE

Handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning
- Planbeskrivning med redovisning av planens genomförande

Syfte

Syftet är att ändra gällande detaljplan med markanvändningen handel till skola och bostad för att möjliggöra för en förskola inom området.

Plandata

Läge och areal

Planområdet ligger i Braås nordvästra del, 3 mil nordost om Växjö. Planområdet omfattar en areal på cirka 3800 m².

Markägoförhållanden

Marken ägs av fastighetsbolaget Vidingehem AB.



Bild med avgränsning av planområdet

STADSBYGGNADSKONTORET

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Inga restriktioner i gällande översiktsplan för Växjö kommun, antagen av kommunfullmäktige den 20 oktober 2005.

Detaljplaner

Gällande byggnadsplan för området är fastställd den 25 maj 1971 och medger en markanvändning för handel inom aktuellt planområde. En ändring av byggnadsplanen har skett den 21 mars 2001 med syftet att avveckla vägföreningar inom området. Genomförandetiden för byggnadsplanen med dess ändring 2001 har gått ut.

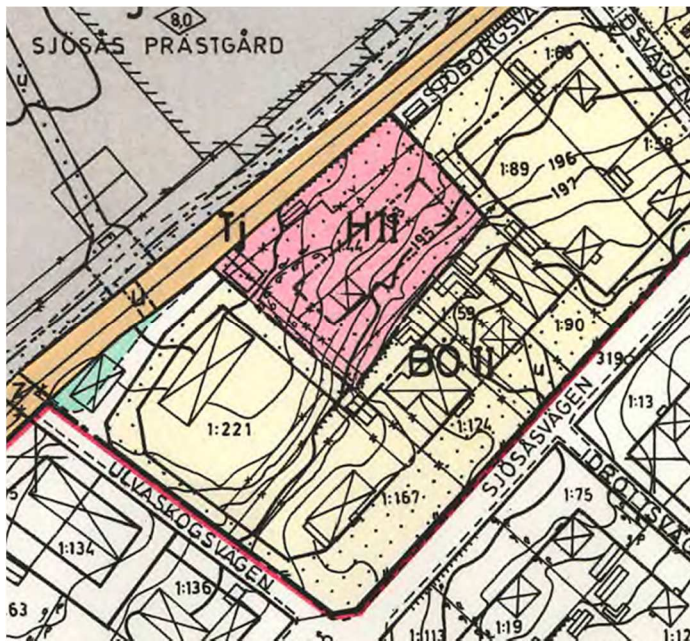


Bild där planområdet i gällande plan är markerat med rött och H II som medger en markanvändning för handel i två våningar.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och natur

Planområdet består utav en bebyggd tomt med anlagd parkering, gräsmatta och planteringar. Det finns inga registrerade föroreningar eller fornminnen inom området. Området ligger inte inom högriskområde för radon.

Bebyggelse

I anslutning till planområdet finns en blandad bostadsbebyggelse från olika tidsepoker och storlekar. Mittemot planområdet ligger en industri, Volvo som byggdes år 1957 och används än idag för produktion och montering av delar till fordon. Inom planområdet finns en kontorsbyggnad som är uppförd år 1970, men som även använts till försäljning av arbetskläder. Det finns inga handlingar som tyder på att tomten har varit bebyggd innan dess.

STADSBYGGNADSKONTORET

Offentlig och kommersiell service

Braås erbjuder en enklare service som täcker de dagliga behoven så som skola, vårdcentral och matbutik.

Tillgänglighet

"Råd och riktlinjer - bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet" framtagna av stadsbyggnadskontoret 2006 tillämpas för att uppnå godtagbar tillgänglighet för alla med nedsatt rörelseförmåga.

Gator och trafik

Planområdet angörs via en mindre lokalgata, Sjöbergsvägen, som är sammankopplad från Sjösåsvägen genom Ulvaskogsvägen. Trafikmängden i anslutning till planområdet består utav bostadstrafik. All parkering löses inom den egna fastigheten.

Friytor

Planområdet ligger i närheten av rekreationsområden. Inom ett avstånd på 300 meter ligger en badplats, camping, småbåtshamn och en hembygdsgård. Sjösås ängs naturreservat nås även inom en kilometer.

Teknisk försörjning

Inom planområdet finns det ett flertal ledningar. Befintlig byggnad är ansluten till så väl vatten och avlopp som fjärrvärme, el, dagvatten och bredband. Samtliga ledningar är servisledningar och går att flytta vid en byggnation.

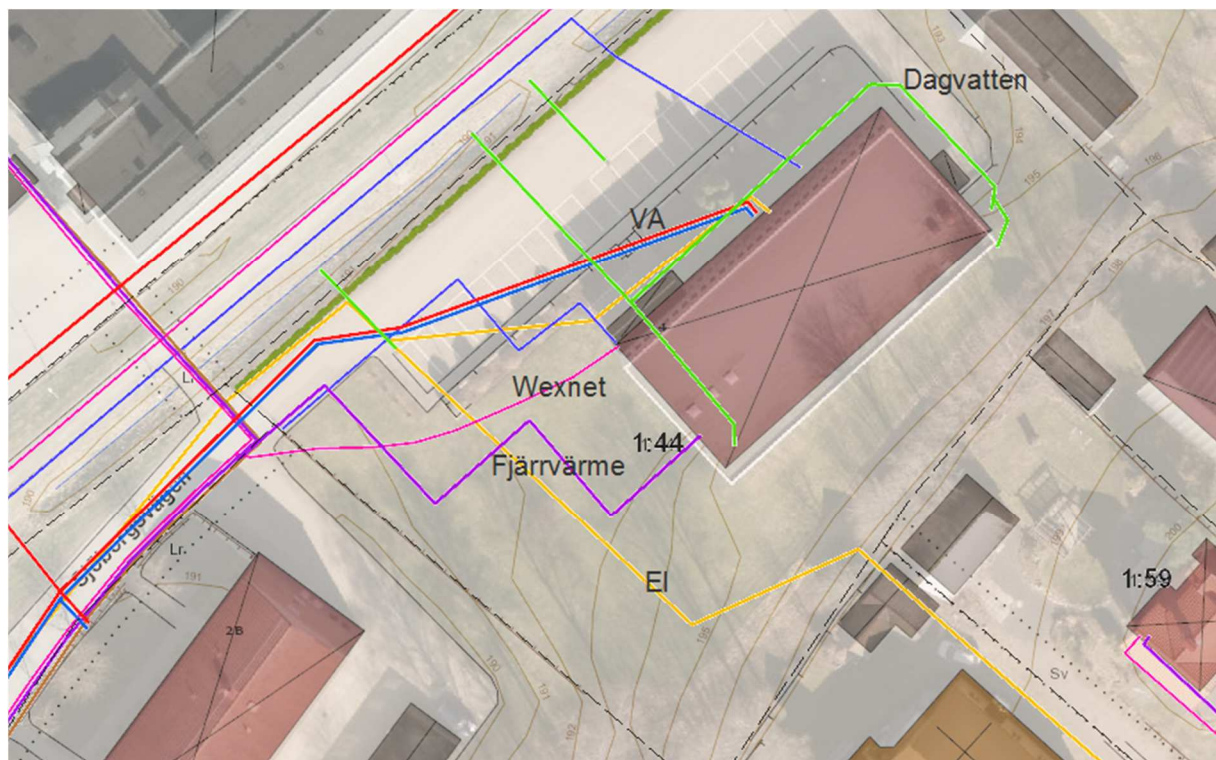


Bild över befintliga ledningar inom planområdet

STADSBYGGNADSKONTORET

Planförslag

Detaljplanen medger en markanvändning för skola och bostadsändamål i högst tre våningar med en största tillåtna byggnadsarea på 30 % av fastigheten. Bebyggelsen är även reglerad genom ett kryssmarkerat område mot angränsande verksamhet för att ny bebyggelse inte skall komma närmare än befintlig. Detta för att befintlig verksamhet inte skall få nya begränsningar vid ett genomförande av detaljplanen. Inom kryssmarkerat område får uthus, garage och plank uppföras. Detaljplanen angörs genom befintlig in- och utfart via Sjöbergsvägen. Befintliga ledningar kan komma behövas flyttas vid en nybyggnation. Detta bekostas av exploatören.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Störningar

Förordning om miljö kvalitetsnormer för luft reglerar förekomst av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, för partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren i utomhusluft. Flertalet ämnen regleras via gränsvärdesnormer. Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljö kvalitetsnormerna. Växjö kommun kontrollerar luftkvaliteten kontinuerligt och har även gjort en större beräkning av luftkvaliteten som redovisas i rapporten ”Tätortsprogram i Kronobergs län resultat 2007-2014”. Dock finns inte Braås tätort med som mätpunkt, men liknande förutsättningar finns i Lammhult som för planområdet där kommunen har mätt luftkvaliteten och resultatet visar att riktvärdena klaras med god marginal. Utifrån det resultatet och en bedömning av trafikmängden i området samt angränsande verksamhets tillstånd bedömer Växjö kommun att planförslaget klarar riktvärdena för miljö kvalitetsnormerna för luft.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster

Miljö kvalitetsnormerna för vatten anger vilken vattenstatus som ska uppnås vid en viss tidpunkt. Statusklassningen är i vattenförvaltningen ett sätt att beskriva vattnets kvalitet. Målet i vattenförvaltningen är att vattnet ska uppnå god status samt att inte försämra vattnets status, utgångspunkten är god status. Angränsande sjö har god status idag och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att för vattnets status försämras. Se tabell nedan:

Örken

	<i>Status idag</i>	<i>Miljö kvalitetsnormer (nuvarande)</i>	<i>Miljö kvalitetsnormer (föreslagna)</i>
Ekologisk	God	God 2015	God
Kemisk	God	God 2015	God

Buller

Industrin på fastigheten Sjösås 1:262, Volvo har följande riktvärden i deras tillstånd för ekvivalent ljudnivå utomhus vid närmaste bostäder att förhållas sig till:

50 dB(A) dagtid (kl.06.45-18.00)

45 dB(A) kvällstid (kl.18.00-22.00)

40 dB(A) nattetid (kl.22.00-06.45)

Mätningar görs årligen och buller från fläktar, interna transporter samt provkörning av fordon ingår i mätningen. Tillståndet omfattar även fastigheten Drevs-Rödje 1:14 där större delen av deras verksamhets bedrivs. Inom fastigheten Sjösås 1:262 som angränsar till planområdet bedrivs testning och provning av komponenter till dumprar, för utrustning av specialfordon

STADSBYGGNADSKONTORET

samt service verksamhet. Enligt tillståndet är detta ingen omfattande verksamhet och Länsstyrelsen bedömer att verksamheten inte kommer att ge upphov till störningar av betydelse för människors hälsa och miljö. *Tillståndet är utfärdat av Länsstyrelsen 2007-09-17, ärendenummer 551-9799-06.*

Enligt Boverkets vägledning ”*Industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder 2015:21*” anges att vid skolor, förskolor och vårdlokaler är det önskvärt att ha en ljudnivå om högst 50 dB(A) (ekvivalentnivå dagtid) på de delar av gården som är avsedd för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. För nya bostäder utan särskild bulleranpassning anges 50 d(B)A dagtid, 45dB(A) kväll och 45 dB(A) natt.

Bullermätningar ifrån Volvos verksamhet april-maj 2015			
Mätpunkt	Dagtid 2015	Kväll 2015	Natt 2015
Ulvaskogsvägen	47,3	36,4	38,8
BRA 1 huvudkontor	46,8	37,3	37,9
Fritidsvägen	47,7	35	38,1
Campingen	48,1	36,2	38,1

Enligt de riktvärden som finns angett i tillståndet för Volvos verksamhet och Boverkets vägledning samt utifrån verksamhetens egna mätningar bedöms befintlig och kommande bebyggelse klara angivna bullervärden och anses därmed som lämplig utifrån dess placering.

Volvos verksamhet bedöms även kunna fortsätta driva sin verksamhet vid ett plangenomförande med hänvisning till 26 kap. 9a§ miljöbalken och ovanstående angivna bullervärden för omgivningsbuller i enligt med 1kap 4§ plan- och bygglagen.

Översvämning

Planområdet ligger inte inom risk för översvämning.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Tillgängligheten för räddningstjänsten ska beaktas och behandlas vidare i bygglov.

Planförslag

Planförslaget bedöms ha förutsättningar för att uppnå kommunens miljömål.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Handläggning och tidsplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och beräknas antas vintern 2016.

Genomförandetid

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

STADSBYGGNADSKONTORET

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen innefattar fastigheten Sjösås 1:44 och planförslaget medför ingen förändring av befintlig avgränsning.

Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser på fastighetsnivå.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Sjösås 1:44	Ja, flytt av ledningar bekostas av fastighetsägaren	Nej	Nej
Utanför planomr.			
Sjösås 1:221	Nej	Nej	Nej
Sjösås 1:262	Nej	Nej	Nej
Sjösås 1:124	Nej	Nej	Nej
Sjösås 1:59	Nej	Nej	Nej
Sjösås 1:90	Nej	Nej	Nej
Sjösås 1:89	Nej	Nej	Nej

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kostnader för att ta fram detaljplanen är reglerat i ett plankostandsavtal mellan Byggnadsnämnden och fastighetsägaren. Planavgift kommer inte att tas ut inom planområdet.

Fastighetsägaren bekostar eventuell flytt av ledningar inom området.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Ivansson
Planarkitekt

STADSBYGGNADSKONTORET

Bedömning av miljöpåverkan

Plan: Sjösås 1:44 i Braås

Dnr 2015BN1349

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Miljö						
Miljö kvalitetsnormer			x			
Miljömål			x			
Hållbar utveckling			x			
Riksintressen						
Naturvård					x	
Rörligt friluftsliv					x	
Kulturmiljö					x	
Annat					x	
Kulturmiljö o landskapsbild						
Stads- landskapsbild			x			
Fornminnen					x	
Kulturmiljöprogram					x	
Kulturhistorisk miljö					x	
Annat					x	
Naturvårdsintressen						
Naturresevat					x	
Natura 2000					x	
Växt och djurliv					x	ändring av befintlig byggnad och område
Biotopskydd					x	
Annat					x	
Påverkan på vatten						
Strandskydd					x	
Dagvatten			x			befintlig byggnad är påkopplad på dagvatten ledning
Grundvatten					x	
Annat					x	
Markförhållanden/föroreningar						
Förorenad mark					x	
Grundläggning					x	
Annat					x	
Hushållning med resurser						
Befintlig infrastruktur	x					befintlig anlutning används
Vatten			x			
Mark			x			
Alstrande av avfall						
Under byggskedet					x	Befintlig byggand skall användas
Avfallssortering					x	
Hälsa						
Buller			x			
Luftkvalitet			x			
Lukt			x			
Radon					x	
Strålning					x	
Risker och Säkerhet						
Trafik			x			Trafiken bedöms att bli mer än vid kontorsverksamhet men mindre är vid handel som tidigare plan medger.
Explosion			x			
Översvämning			x			
Ras o skred			x			
Farligt gods			x			
Annat			x			
Social bedömning						
Integration		x				föskola med barn
Funktionsblandning					x	
Offentliga platser					x	
Hälsa					x	
Tillgänglighet	x					Ligger i centrala Braås, god tillgänglighet cykel och bil
Trygghet					x	

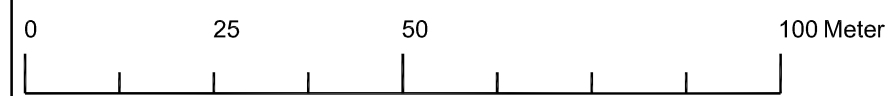
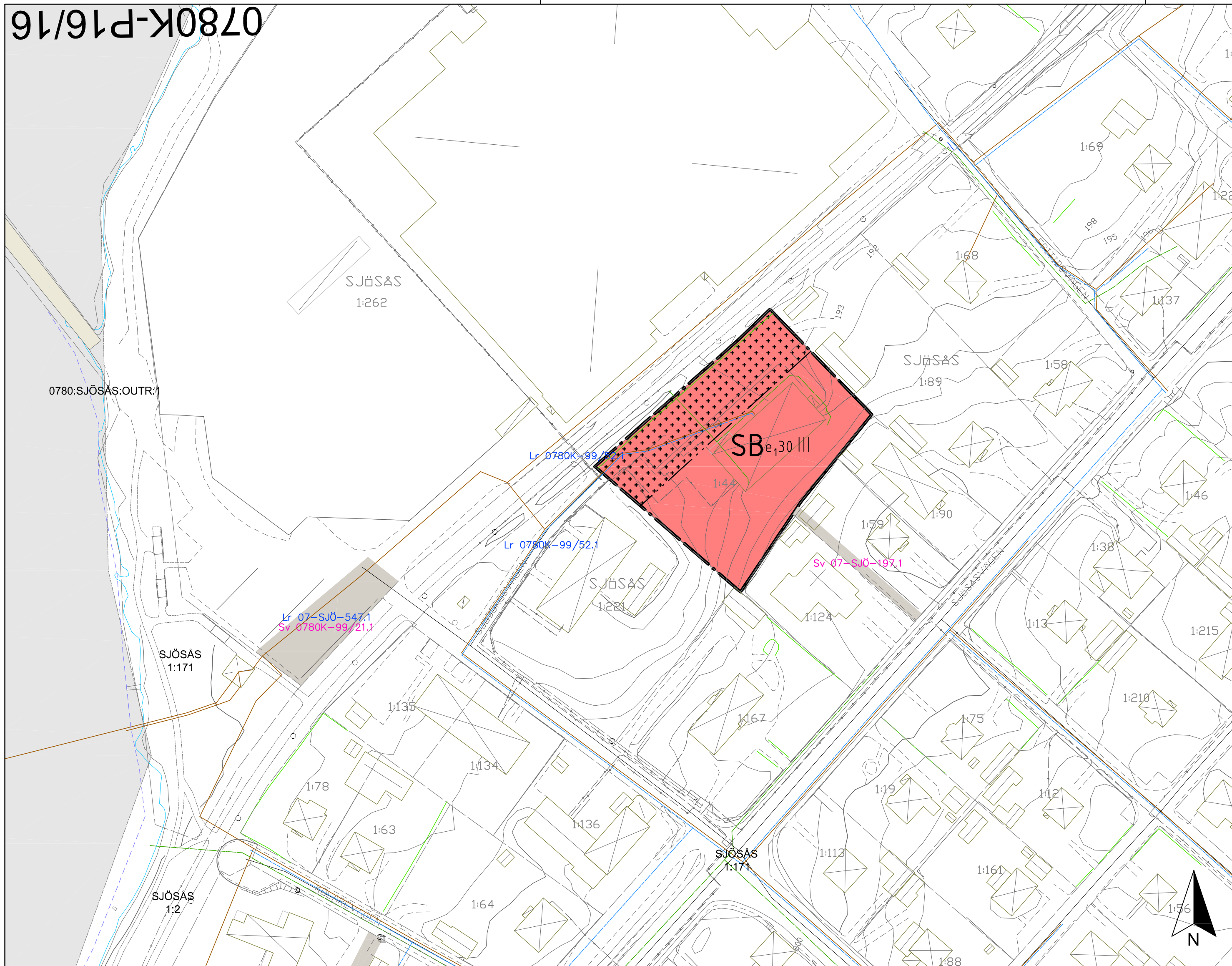
Barnperspektiv			x			Området kan användas till både bostad och skola
Flexibilitet			x			
Demokrati					x	
Transportstrategimål						
Bilresor			x			något mer trafik än vid kontorsverksamhet
Cykeltransporter	x					goda förutsättningar
Gångtrafik	x					goda förutsättningar
Kollektivtrafik			x			
Planens influensområde						
ÖP			x			nämn ej i ÖP
Gällande planer			x			ändring från handel till skola & bostad
Pågående planläggning					x	
Mellankommunala intressen					x	

Kommunens bedömning			Handläggare: Kerstin Ivansson
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan			Datum:2016-04-14
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan	x		
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan			
Andra lokaliseringalternativ bör utredas			

MKB behövs inte

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.



Skala 1:1000



PLANBESTÄMMELSER

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

- GRÄNSER**
 ——— Planområdesgräns
 - - - - - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
 SB Skola och Bostäder
- UTNYTTJANDEGRAD**
 e,30 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
- BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
 Marken får endast bebyggas med uthus, garage och plank
- UTFORMNING**
 III Högsta antal våningar

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Antagen av Byggnadsnämnden
 2016-10-27 § 263
 Byggnadsnämndens sekr.....
 Laga kraft
 2016-11-17
 Byggnadsnämndens sekr.....

PLANAVTAL

Dnr.2015BN1349

Detaljplan för:
SJÖSÅS 1:44
Braås
Växjö kommun



Stadsbyggnadskontoret 2016-07-04
 Kerstin Ivansson, Planarkitekt

A2

0780K-P16/16

Beteckningar

- | | | |
|---|---------------------------|---|
| — — — — — Gräns för fastighet, samfällighet och sämreledningsområde samt gräns för kvarterstrakt | — — — — — Hålk, stensmur | ••••• Servlut (punkt, linje resp. yta) |
| — — — — — Traktgräns, alternativ gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn | — — — — — Staket, stödmur | — — — — — Ledningsrätt (punkt, linje resp. yta) |
| — — — — — Traktgräns, osäker i sjö (bokat enl. jbl 1:5) | — — — — — Våg | ••••• Gemensamhetsanläggning (punkt, linje resp. yta) |
| — — — — — Gräns för fiskesamfällighet | — — — — — Slänt | — — — — — Fjärrvärmeledning |
| — — — — — Servlutgräns | — — — — — Nivåkurva | — — — — — Spilvattenledning |
| — — — — — Egenskapsgräns | — — — — — 1:200 | — — — — — Vattenledning |
| — — — — — Bostadshus karterat efter husliv resp. tak | — — — — — 1:1 | — — — — — Dagvattenledning |
| — — — — — Uthus karterat efter husliv resp. tak | — — — — — VÄXJÖ | — — — — — Högspänningsledning i mark |
| — — — — — Övrig byggnad karterat efter husliv resp. tak | — — — — — S:1 gac1 | — — — — — Teleledning i mark |
| — — — — — Transformatorbyggnad | — — — — — Sv Lr | — — — — — Optokabel |
| | | — — — — — Standlinje |

Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2016-03-03

Grundkarta över SJÖSÅS 1:44, Braås Växjö kommun

Upprättad 2016-03-02

Emil Ingvarsson, mätningssingenjörs
 Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSFRUNGS_FRAMSTÄLLNINGSMETOD

PLANSYSTEM SWEREF 99 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	ÄRENDENUMMER 16MK0051
-------------------------------	----------------------	--------------------------

SKALA 1:1 000