

Handläggare
Patrik Karlsson
Planarkitekt
0470 - 436 21

Laga kraftbevis

Datum 2014-09-24 Dnr 2012BN0469 Dpl 214

Byggnadsnämnden antog 2014-08-27 § 154

SKÄRVET 6 MM, SÖDER, VÄXJÖ KOMMUN

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft 2014-09-23.

Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

För kännedom till:
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten

Detaljplan
SKÄRVET 6 M. M. VÄSTER
VÄXJÖ KOMMUN



Laga kraft 2014-09-23

Pehr Ånelius
Stadsbyggnadskontoret
2014-03-10
Reviderad 2014-08-01

UTLÅTANDE

Dnr 2012BN0469 Dpl 214

Detaljplan SKÄRVET 6 MM, SÖDER, VÄXJÖ KOMMUN

Detaljplanen upprättas i första hand för att möjliggöra bebyggelse av stadskarakter i en central del av Växjö stad. Området är i gällande planer avsett för småindustriändamål, men "förrådstomten" utmed Söderleden som tidigare varit militärförråd är ej planlagd.

Detaljplanen har varit utställd för granskning 2014-04-14 --- 2014-05-12.

Utan synpunkter:

E.on elnät
Kommunstyrelsen
Regionförbundet

Med synpunkter:

Länsstyrelsen

"Länsstyrelsen har 2013-08-15 lämnat samrådsyttrande i ärendet."

Länsstyrelsen konstaterar att förändringar har gjorts gällande högsta våningshöjd, kvartersmarkens användning och utbredning. Konsekvenser på fastighetsnivå redovisas i planbeskrivningen.

Träd inom planområdet

På plankartan har nu tillkommit en planbestämmelse som reglerar utökat bygglov för avverkning av träd som på en meters höjd över marken har en omkrets på minst 60 cm. Inom Växjö 10:12 har användningen Natur utökats mot angränsande bostäder.

Länsstyrelsen erinrar att det inom planområdet kan finnas trädrader som kan utgöra allér. Om så är fallet omfattas dessa träd av biotopskydd och en dispens kan krävas ifall träden skadas.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap Miljöbalken

Länsstyrelsen lämnade i samrådsyttrandet synpunkter på att dagvattenhanteringen borde tydliggöras. Kommunen har nu förtydligat detta och det finns en mer genomarbetad text om hur miljö kvalitetsnormer för vatten följs. På plankartan finns en utökad planbestämmelse gällande dagvattnet.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Farligt gods

I norr gränsar planområdet till järnvägen Växjö-Alvesta, som är led för farligt godstransporter. Kommunen har bemött länsstyrelsens synpunkter med att ett bebyggelsefritt område på 30 meter säkerställs i planen.

Kommunen hänvisar även i planen till den riskutredning som tidigare tagits fram för framtida bebyggelse inom Bäckaslöv, *Fördjupad riskanalys Bäckaslövsområdet 2011*. I enlighet med de slutsatser som ges i riskanalysen finns nu på plankartan en planbestämelse som anger att entréer och friskluftsintag ska orienteras söderut och att fläktar lätt ska kunna stängas av.

Den utredning som kommunen hänvisar till för sitt beslut om bebyggelsens avstånd till järnvägen med farligt gods skall i så fall gälla som ett underlag för den nu aktuella planen och ingå i planhandlingarna.

Buller

När det gäller buller framgår av planbeskrivningen att utifrån prognostiserad trafik på järnvägen 2020 och 4 meter högt bullerskydd ligger den ekvivalenta ljudnivån på 50-55 dBA för byggnader 30 meter från järnvägen. På plankartan anges *Bullerskydd minst 4 m mot järnvägen*.

Länsstyrelsen anser inte att den bullerutredning som finns till planen är fullt tillräcklig. För att bullret ska kunna bedömas behöver både vägtrafiken och järnvägstrafiken redovisas. Det finns inga bullerberäkningar med till planen som bekräftar att ljudnivån 55 dBA inte överskrids. I bullerberäkningen framgår det heller inte vilka våningar som beräkningarna är gjorda på.

Kommunen motiverar ett ev. avsteg från bullerriktvärdet (55 dBA vid fasad) med att allmänt hänvisa till områdets centrala läge, ordnad kvarterstruktur och ny tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer.

Länsstyrelsen anser att motiveringen bör tydliggöras utifrån det aktuella planområdet. Länsstyrelsen erinrar även om att det än så länge inte kan ställas krav på att ett angivet bullerskydd ska uppföras innan bygglov ges.

KOMMENTAR: Riskutredningen (Fördjupad riskbedömning, Bäckaslövsområdet WSP 2011-10-06) biläggs detaljplanen. Kommunen kompletterar planen med en uppdaterad bullerutredning trafik/järnväg. Ett förtydligande redovisas i planhandlingen hur kommunen motiverar avstegsregeln. Trafikverket bedömer att området ligger i ett område där avstegsregler kan vara aktuella att tillämpa, se yttrandet nedan.

Värend's Räddningstjänst

Det är olämpligt att svårevakuerade vårdbyggnader (BBR:s verksamhetsklasser 5B-5D) placeras närmast järnvägen.

Inom fastigheterna Skärvet och Ymer bör kvartersytan närmast järnvägen användas till parkeringsplatser, förrådshus, garage o.d., för att erhålla så långt avstånd som möjligt från järnvägen till bostäder.

Riskreducerande åtgärder enligt riskanalysen förutsätts att genomföras.

Skyddsavståndet (minst 30 meter) mellan järnväg och bebyggelse bör gälla även efter förläggning av dubbelspår.

KOMMENTAR: Stadsbyggnadskontoret bedömer att det finns utrymme för räddningstjänsten att komma till den planerade bebyggelsen även från järnvägssidan, på så sätt kan nödutgångar ordnas på flera sätt. Det slutliga beslutet i frågan hur en evakuering kan genomföras prövas i kommande bygglov/bygganmälan. Det kan innebära att vissa utrymmen inte bör inredas till personer som har svårt att själva sätta sig i säkerhet.

Alhansa fastigheter

Yrkande 1

Vi önskar att den markareal som finns mellan den södra tomtgränsen för Aslög 1 och den blivande GC-vägen söder därom tillförs vår fastighet.

Motiv: Den föreslagna placeringen av en ny rondell innebär ett större intrång (ca 500 m²) / norra delen av vår fastighet. Samtidigt erhåller vi ett mindre område (ca 100 m²) / den sydvästra delen. Det innebär ett nettobortfall ca 400 m² som på ett negativt sätt kan påverka framtida möjligheter att lösa parkerings frågan inom fastigheten, beroende på aktuell verksamhet. Vår begäran öppnar för en möjlighet att tillskapa ett antal öppna bilplatser / den södra delen, det är tekniskt möjligt att hantera nivåskillnaden mot C-vägen med en stödmur. Den föreslagna lösningen innebär dessutom att kommunen slipper framtida skötsel av detta markområde.

Yrkande 2

Vi önskar att beteckningen "C" i planbestämmelserna för kvarteret Aslög ändras till CDUP vilken enligt planförslaget gäller för kvarteret Ymer. Om så är möjligt vill vi också att beteckningen "K" tillförs för att göra det möjligt att bygga kontor.

Motiv:

Vårt förslag innebär att detaljplanen / detta kvarter får en något mer flexibel användning inför framtiden. På så sätt behöver inte planen ändras om sådana behov skulle uppstå. Vår bedömning är att tilläggen ovan inte strider mot det syfte med detaljplanen som kommunen redo visat, inte heller att enskilda intressen åsidosätts.

Vi hoppas att det ska vara möjligt att tillgodose våra önskemål.

KOMMENTAR: Detaljplanen revideras så att Aslög 1 kan utökas ytterligare söderut mot den föreslagna gång- och cykelvägen. Den föreslagna planbestämmelsen "C" innebär att det inom fastigheten går att söka bygglov för verksamheter som bör ligga centralt eller på annat sätt är lätta att nå för många människor, t.ex. butiker, service, kontor, biograf, hotell, föreningslokaler m.m. Det är däremot inte avsett att skola, vårdlokaler, lagerbyggnader skall uppföras inom områden med denna beteckning.

Kvarteret Aslög ligger omgärdat av trafik från flera håll och angörs från söder via Infanterigatan som i kommande planförslag är en återvändsgata för biltrafik. Därför anser stadsbyggnadskontoret att fastigheterna inte är lämpade för störningskänslig verksamhet såsom skola och vårdboende. Det är inte heller lämpligt med verksamheter som lagerhållning/parkering vilket kan innebära leveranser med större fordon som alstrar "tung trafik" eller på annat sätt ger upphov till ett ökat trafikflöde på Infanterigatan.

Tekniska nämnden

Det gröna stråk som i planen är benämnt natur måste vara 20 meter brett för kunna bevaras och utvecklas, men framför allt för att det skall vara möjligt att kunna sköta driften av området. Det är även okej att stråket har en varierande bredd från 10 meter i den norra delen till 20 meter i den södra.

KOMMENTAR: Det föreslagna naturområdet kommer att utökas, vilket ger en något minskad exploatering inom fastigheten.

Fastighetsägare Ragnar Lodbrok 3

Hej!

Vi var igår nere på biblioteket för att kolla in ritningarna på Kvarteret Skärvet! Tyvärr fick vi ingen bra bild på vilka förändringarna är i förhållande till dagens ritning! Det fanns heller ingen samrådshandling på biblioteket på detta kvarter utan bara på de två andra byggnadsområdena!

Tyvärr hålls inte 40 km/h idag som det har sänkts till på södra järnvägsgatan och hur blir det då när trafikmängden ökar? Gågata?

Vi är mycket oroliga för trafikbullret som idag är mycket högt och då detta kommer att ökas rejält med alla nybyggnationerna så är frågan: hur kan bullret minskas åt vårt håll? Såg i en text att bullernivån mätts på vårt område och frågan är vad som är ok för det är en hårt trafikerad väg dygnet runt och dagtid går det bilar hela tiden (mycket gasande) och bussar också nu!

När gjordes denna bullernivåmätning? Trafiken på Södra Järnvägsgatan har ökat bara det senaste året då storgatan har varit avstängd för reparation och de har hänvisats hit istället via tunneln under Söderleden! Folk såg en chans att slippa rödlysen och kör mer däröver idag!

Byggs staket/plank/garage på kvarteret på andra sidan av södra järnvägsgatan så kommer bullret från bilar att studsas mot oss istället!

Vi tycker det hade varit en mycket bättre ide att lägga södra järnvägsgatan parallellt med järnvägen istället fram till rondellen som ska byggas på Söderleden! En bullervall kunde byggas mot bostadsområdet från järnväg/bilväg och en stor trevlig gräsmatta hade blivit en central plats i det nya kvarteret som då hade länkats fint ihop med det gamla kvarteret!

Vi är mycket oroliga över denna mycket ökade biltrafik som kommer att ske framöver och något måste göras för vår inne-/utemiljö!! Hoppas på svar inom kort!!

KOMMENTAR: Stadsbyggnadskontoret har lämnat allt utställningsmaterial till biblioteket efter våra ordinära rutiner. Enligt kungörelsen har handlingarna även kunnat ses hos kommunen och via kommunens hemsida. Det redovisade trafikbullret har tagits fram med ett hjälp av trafikprognoser i en datamodell av området. En ny datakörning skall göras under augusti 2014 för en ytterligare kontroll av bullernivåerna. Uteplatser inom bostadsfastigheter skall kunna ordnas så att bullerstörningar inte överskrider 55dBA. För att minska bullernivåerna har hastigheten och val av vägbeläggning en viss inverkan.

Den föreslagna sträckningen av Södra järnvägsgatan är till större delen i överensstämmelse med fastställt planprogram för Bäckaslöv.

Trafikverket

Följande synpunkter lämnas på planförslaget:

- I kvartersgräns mot järnvägen bör det av säkerhetsskäl ställas krav på stängsel i detaljplanen.

- En viss oklarhet råder beträffande områdets bullerexponering från järnvägen och av vilken effekt vällen mellan järnvägen och det föreslagna bostadsområdet ger. I planhandlingen redovisas ingen fullständig bulleranalys för järnvägsbullret inom området där bostadsbebyggelse föreslås. Det är också oklart på vilket våningsplan de redovisade bullervärdena som anges avser eller hur högt bullervällen ger skärmande effekt. En optimal bullervall längs järnvägen borde vara längre än vad som här är möjligt eftersom korsningarna med Söderleden i Väster och Södra Ringvägen i öster ger begränsningar i vallens möjliga utbredning. Området närmast Söderleden och Södra Ringvägen exponeras sannolikt därför av högre bullernivåer än de områden som ligger mitt för vällen.

Trafikverket föreslår två kompletteringar till planbestämmelserna:

- Bullerskydd minst 4 meter högt bör kompletteras med ett skydd som skall vara minst 4 meter över överkant räls.

- Att det under byggnadsteknik anges att uteplatser skall ordnas i anslutning till bostaden där bullernivån är högst 45 dB(A) ekvivalent och maxnivån högst 70 dB(A).

I planhandlingen föreslås att avsteg kan göras från riktvärdena för buller. Trafikverket gör bedömningen att planområdet ligger inom ett område där avstegsreglerna kan vara aktuella att tillämpa.

Kommunen är planerande myndighet. De riktvärden som finns för trafikbuller och som anges i regeringens proposition 1996/97:53 ska följas vid planering av ny bebyggelse för att uppnå en god boendemiljö. Skulle kommunen välja att tillämpa någon form av avstegshantering samtidigt som god boendemiljö fortfarande kan uppnås så anser Trafikverket att kommunen ansvarar för eventuella bullerstörningar i framtiden till följd av dessa avsteg. Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering kommer Trafikverket att överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.

KOMMENTAR: Planbestämmelserna justeras enligt ovan. I övrigt har trafikverkets synpunkter noterats.

Sammanfattning med förslag på åtgärder

Inkomna synpunkter föranleder en revidering av detaljplaneförslaget:

- Aslög 1 utökas med ytterligare ca 370 + 102 m² mot Infanterigatan/Söderleden.
- Naturområdet väster om fastigheterna utmed Kaptensgatan utökas i de södra delarna. Exploateringsgraden anges nu som 30 % av fastighetsytan vilket motsvarar tidigare angivelse i granskningshandlingen.
- Planbestämmelserna förtydligas vad gäller bullerskyddets nivå över järnvägsspåret och kompletteras med stängselskydd utmed järnvägen.
- Samt att gällande fastighetsplan, Skärvet 0780k-P83/24 upphävs.

I övrigt biläggs ”Fördjupad riskbedömning för Bäckaslövsområdet” samt en uppdaterad bullerutredning som visar på den kumulativa effekten från väg/järnväg.

Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter från samråd och granskning finns från följande fastighetsägare:

Samrådsskedet

Juno 2, 3, 4, 5, 7-8 avseende våningshöjden.

Granskningsskedet

Ragnar Lodbrok 3 avseende Södra Järnvägsgatans läge och buller från en ökad trafikmängd.

Förslag till beslut

Detaljplan för Skärvet 6 m.m. upprättad 2014-03-10 reviderad 2014-08-01 antas enligt 5 kap 27 § PBL.

Exploateringsavtal skall vara undertecknat av kommunen och fastighetsägare till Aslög 1 och 2 innan detaljplanen antas.

Tomtindelning inom kvarteret Skärvet 0780K-P83/24 upphävs.

STADSBYGGNADSKONTORET

2014-08-01

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Pehr Ånelius
Planingenjör

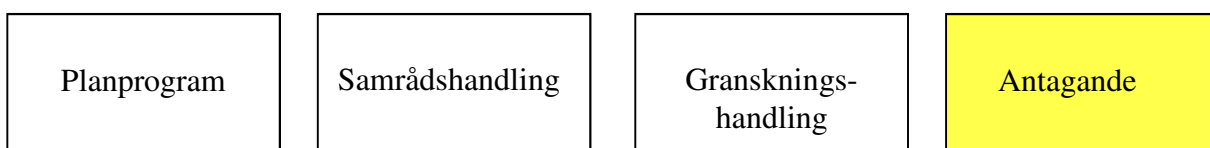
Antagen BN 2014-08-27 § 154
BN sekr:.....

PLANBESKRIVNING

PLANFÖRFARANDET

Inom kommunen får mark- och vattenområdets användning, bebyggelse och byggnadsverk regleras med detaljplaner efter 4 kap. PBL.¹

Förslag till detaljplan skall på ett tydligt sätt innehålla bestämmelser för hur mark och vatten skall användas och hur bygglov kan lämnas. Förslaget skall samrådas i skilda skeden med berörda sakägare, myndigheter, och allmänheten. Kommunen bedömer att den här upprättade planhandlingen uppfyller ställda krav på en samrådshandling.



Detaljplanen bygger på tidigare upprättat och antaget planprogram för Bäckaslöv byggnadsnämnden 2012-02-29 §29.

PLANENS INNEBÖRD, BAKGRUND OCH SYFTE

Detaljplanen upprättas i första hand för att möjliggöra bebyggelse av stadskarakter i en central del av Växjö stad. Området är i gällande planer avsett för småindustriändamål, men ”förrådstomten” utmed Söderleden som tidigare varit militärförråd är ej planlagd.

PLANHANDLINGAR

Planhandlingarna utgörs av plankarta med bestämmelser, illustration, planbeskrivning samt en behovsbedömning för att klargöra huruvida ett plangenomförande kommer att medföra en betydande miljöpåverkan eller inte.

FÖRENLIGT MED MILJÖBALKEN

Planområdet tillhör inte något av de områden som är särskilt utpekade i miljöbalkens 4 kap. Kommunen anser vidare att den mark som ingår i planområdet är lämpat för ett genomförande i enlighet med planens syfte. (MB 3 kap) Under rubriken miljö kvalitetsnormer, redovisas hur dessa avses att bli uppfyllda.

PLANDATA

Planområdets avgränsning och areal

Planområdet avgränsas i väster av Söderleden, av järnvägen i norr, och mot Södra Järnvägsgatan och bebyggda fastigheter söderut. Området är något mindre än 10 hektar.

Markägoförhållanden

Kommunen äger all mark inom planområdet utom de två fastigheterna inom kvarteret Aslög som är i privat ägo.

Nuvarande markanvändning

¹ PBL – Plan- och bygglagen (2010:900)

Inom kvarteret Aslög finns idag verksamheter som är i överensstämmelse med gällande plan. Tidigare bebyggelse inom kvarteret Skärvet och fastigheterna Ymer 4 och 5 har rivits. Barackerna utmed Söderleden är till viss del tömda.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Ett av byggnadsnämnden, 2012-02-29 § 29, godkänt "Planprogram för Bäckaslöv" ligger till grund för planens utformning och innehåll.

Översiktsplanen

I kommunens översiktsplan från 2012 pekas området ut som "ett område längs järnvägen, ett område mellan den centrala stadskärnan och Bäckaslöv". Här ska vi prioritera bostadsbyggande där lokaler kan finnas i bottenvåningen och med entréer direkt från gatan. Vi kan ge stadskärnan möjlighet att expandera här. Järnvägen i norr är utpekad som riksintresse. Planförslaget är alltså förenligt med översiktsplanen för Växjö stad.

Detaljplaner

Gällande detaljplaner

Inom och invid planområdet gäller följande detaljplaner:

Gällande detaljplaner

Inom och invid planområdet:

0780K-99 Kv. Skärvet, Minnet, 1953-11-06

0780K-232 Kv Iris 1964-03-25

0780K-P81/23 Skärvet 1981-12-21

0780K-P164 Kv. Ymer, 1993-06-17

0780K-P01/7 Kv. Minnet, 2001-02-19

Genomförandetiden har gått ut för berörda detaljplaner inom planområdet.

Tomtindelning

Gällande tomtindelning inom Kv. Skärvet 0780K-P83/24, avses upphävas genom denna plans antagande.

Riksintresse

Planområdet gränsar till riksintresset järnvägen Växjö – Alvesta med tillhörande sidoområde.

Kommunens miljömål

Ett nytt miljömålssystem håller nu på att utvecklas, och bygger på regeringens generationsmål, det vill säga att vi till nästa generation skall lämna över ett samhälle där de stora miljöproblemen i Sverige är lösta. Generationsmålet innebär att miljöproblemen skall lösas inom en generation där energifrågan, den biologiska mångfalden, människors hälsa, hushållning med resurser, anpassad konsumtion är några av de områden som är "belysta".

Av de sexton nationella miljö kvalitetsmålen är "Begränsad klimatpåverkan" - "Frisk luft" - "Giftfri miljö" - " Levande sjöar och vattendrag" - "God bebyggd miljö" mål som på något sätt kan kopplas till den föreslagna exploateringen.

Växjö kommun, har som ett komplement till dessa, antagit ett styrande "Miljöprogram" med de tre profilmrådena "Leva Livet", "Vår Natur" och "Ett fossilbränslefritt Växjö" – med utgångspunkt från de regionala miljömålen. De eftersträvansmål som kommunen har satt upp bygger

även på ett engagemang från kommuninnevånare.

Genom

- att höja medvetenheten om och öka agerandet för en hållbar produktion och konsumtion med att
 - 1: minska uppkomsten av avfall
 - 2: återanvända avfall
 - 3: öka materialåtervinningen
 - 4: energiutvinna eller att avfall läggs på deponi.
- att öka inköp av miljöanpassade varor och tjänster
- att förvalta naturen för att öka den biologiska mångfalden och skapa god tillgänglighet
- att minska övergödning och onaturlig försurning i sjöar och vattendrag
- att värna ett rikt skogs- och odlingslandskap
- att använda energi från förnybara energikällor
- att ställa om till ett fossilfritt transportsystem
- att använda energi på ett effektivt sätt

Kommunens grönstrukturprogram

I kommunens grönstrukturprogram föreslås ett nytt grönstråk längs järnvägen inom planförslaget norra del. Planförslaget berörs till viss del även av en utpekad spridningskorridor genom staden, inom vilken satsningar bör göras på blomrika marker, brynmiljöer, pionjärmiljöer och äldre ädellövträd.

Behov av MKB

Stadsbyggnadskontoret redovisar i en särskild behovsbedömning att planens genomförande inte medför en betydande miljöpåverkan, vilket innebär att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Natur

Planområdet innefattar en mindre park utmed södra sidan av Södra järnväggsgatan mellan Södra Ringvägen och Bäckaslövsvägen. Denna park avses bestå och utökas något mot Södra Järnväggsgatans kommande sträckning. Inom övriga delar av planområdet har skilda verksamheter satt sina spår. Östra delen av Skärvet 6 kan idag ses som en ”avskalad” tomt som nyligen sanerats för framtida markanvändning. I väster har en tidigare bostadstomt vuxit igen. Här finns idag en blandning av buskar och lövträd, där det kan finnas grönska att spara för framtiden även om det mesta kommer att försvinna i samband med planens genomförande. För avverkning av större träd krävs särskild ansökan om lov. Inom Växjö 10:2, baracktomten, finns en del större träd, mestadels löv, utmed fastighetsgränsen i öster.

Geologi

Hela området som utgörs av en normalblockig sandig-moig-morän är relativt flackt, med en svag sluttning mot sydväst. Ur radonsynpunkt är området att betrakta som normalradonmark och ny bebyggelse skall därmed uppföras radonskyddat.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar varpå schakt och anläggningsarbeten kan påbörjas utan att något särskilt tillstånd enligt kulturminneslagens 2 kap krävs.

Avrinningsområde

Planområdet avvattnas mot Södra Bergundasjön, vilket bedöms gälla både yt- och grundvatten. Då större delen av planområdet kan betraktas som hårdgjord yta med avseende på nuvarande markanvändning finns goda förutsättningar för att avvattningen inte ska utgöra några större problem. Vattnet kommer att föras över till Bäckaslövs våtmark, se vidare under dagvatten.

Förorenad mark

Inom kvarteren Skärvet och Ymer har tidigare bl.a. funnits oljedepåer och skrottningsverksamhet. I samband med att verksamheterna har upphört, har det utförts markundersökningar och vidtagits saneringsåtgärder där verksamheterna bedrivits. Målsättningarna med saneringarna har varit på Ymer att klara Naturvårdsverkets generella riktvärden för mindre känslig markanvändning (MKM) och på Skärvet att klara generella riktvärdena för känslig markanvändning (KM). På några platser har kvarlämnats högre föroreningshalter än de generella riktvärdena med hänvisning till framräknade platsspecifika riktvärden och svårighet att vidta saneringsåtgärder. Det område militären lämnat, förrådstomten i söder, är enligt generalläkarmyndigheten ej förorenat.

Skulle nya föroreningar upptäckas, eller åtgärder vidtas i kvarlämnade föroreningar inom Ymer och Skärvet, gäller upplysningsskyldighet och saneringsanmälan till miljö- och hälsoskyddsnämnden. Allmänt för hela planområdet gäller att uppgrävda jord- och schaktmassor är att betrakta som avfall och beroende på omhändertagandet kan det finnas behov av provtagning.

Bebyggelse

Befintliga förhållanden inom planområdet

Gällande detaljplaner reglerar hur marken får användas idag. Kvarteren Skärvet och Aslög är avsedda för småindustri med en byggnadshöjd om tio respektive åtta meter.

Inom kvarteret Ymer medges en byggnadshöjd om fyra våningar för småindustri och kontor. Samtliga områden är utsatta för störningar från järnväg och/eller gatutrafik.

Inom Aslög 1 och 2 finns idag lokaler som är anpassade för verksamhetsändamål. Inom Växjö 10:2 finns ett tiotal förrådsbyggnader som tidigare använts av regementet. I övrigt är planområdet obebyggt.

Befintliga förhållanden i omgivande kvarter

Planområdet gränsar till Söders småskalighet, huvudsakligen bebyggt för bostäder i en- och tvåfamiljhus. I korsningen Södra Järnvägsgatan/Södra Ringvägen finns en bilfirma med tillhörande serviceverkstad. Andra typer av arbetsplatser och skolor finns också inom stadsdelen Söder.

Rekreation

Planområdet har förutom i västra delen av fastigheten Skärvet 6 varit hägnat under en längre tid och endast den ovan nämnda trädbevuxna delen av området har använts för att rasta hundar. Söder om förrådstomten, Växjö 10:2, finns naturen in på knutarna med nära avstånd till bland annat "kala höjden", här finns också gångstråk som leder ner till Växjösjön.

På andra sidan Söderleden ligger Bokhultets naturreservat, här kan man promenera, uppleva naturens skilda årstider. Reservatet är instiftat bl.a. för att säkerställa områden för rekreation för stadens invånare.

Trafikförhållandena idag

Alla gator i området är idag öppna för biltrafik. Efter den senaste hastighetsöversynen är högsta fart på Söderleden 60 km/h och på övriga gator i området 40 km/h. Den befintliga tunneln under Söderleden används idag för biltrafik till Bäckaslövsområdet, även om det finns möjlighet

att korsa Söderleden via Södra Järnväggsgatan och därefter ta in på Gamla Bäckaslövsvägen vid Tekniska förvaltningens förrådstomt.

Korsningen Södra Järnväggsgatan/Infanterigatan med anlutningar från Kaptensgatan och Bäckaslövsvägen är idag inte bra ur trafiksäkerhetssynpunkt och får i planförslaget en annan utformning.

All parkering sker inom respektive fastighet. Gång- och cykelvägar finns utmed Söderledens östra sida och på Södra Järnväggsgatan båda sidor utom på sträckan mellan Söderleden och Infanterigatan. För de oskyddade trafikanterna norrut över bommarna vid Södra Ringvägen finns endast gångbanor på båda sidor vägen. Området trafikeras inte av kollektivtrafik.

Störningar

Störningar, buller, i området kommer dels från trafiken framför allt på Söderleden dels från trafiken på järnvägen. Med den redan nu uppbyggda bullervallen mot järnvägen ska bostadsbebyggelse kunna uppföras inom Skärvet 6.

Hårt belastade gator kan även ge upphov till höga PM 10-halter (dammpartiklar) med kännedom om områdets öppna karaktär bedöms att luftföroreningar kan hanteras i området, se vidare under planens genomförande.

Detaljplanens genomförande

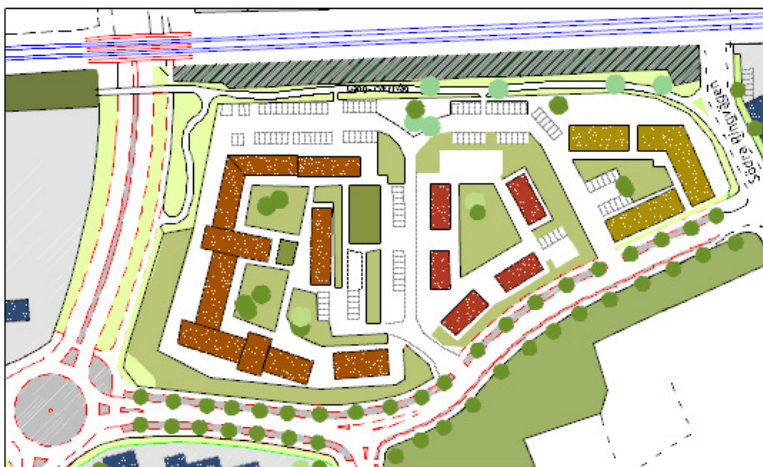
Natur

Ett mindre stråk utmed gränsen till kvarteret Juno föreslås som "natur". Det innebär att flera av de större träden och buskvegetationen kan stå kvar i området. Större träd får inte tas ner utan lov inom kvarteret Skärvet.

Bebyggelse enligt planförslaget

Planområdet skall ses som ett avslut av stadsdelen Söder mot Bäckaslöv. Den föreslagna föreslås få bebyggelsen skall ges en struktur och formgivning som på ett anpassat sätt möter den befintliga bebyggelsen utmed Kaptensgatan. Ett högre våningstal ut mot Söderleden ger stadsdelen ett nytt ansikte format efter 2000-talets arkitektur som en kontrast till vad som finns där idag. Ett bebyggelsefritt område omfattande 30 meter skall lämnas utmed järnvägen.

Det är viktigt att tillvarata centralt belägen mark för stadsbebyggelse främst för bostäder och kontor. Även mindre, icke störande verksamheter, kan vara möjliga såsom vårdinrättningar och lokaler för offentlig verksamhet. Störningar från järnväg och angränsande vägar avskämmas så att tysta gårdsmiljöer anläggs för en bra boendemiljö.



Skärvet 6 - här kan en blandad bebyggelse uppföras, ca 200 bostäder

Inom kvarteret Skärvet föreslås ny bebyggelse, ca 200 lägenheter, två till högst fyra våningar, där våningstalet med fördel kan få variera för att på så sätt skapa en mer livfull arkitektur.

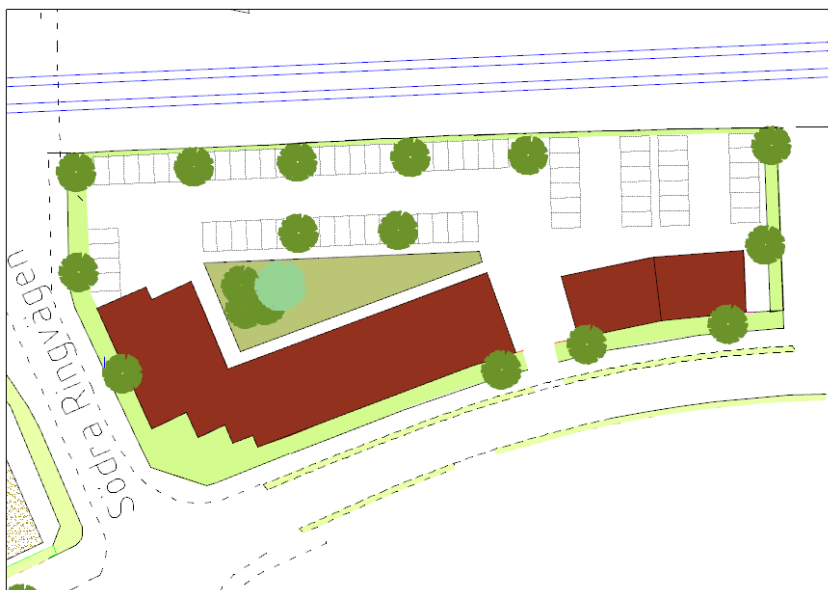
Buller från Söderleden skall inte omintetgöra balkonger på byggnadernas västsida. Tysta gårdsmiljöer med en prunkande grönska stärker boendemiljön och ger möjligheter till sköna utevistelser.

Kvarteret Skärvet ökar något i yta beroende på den föreslagna omläggningen av Södra Järnväggsgatan. Totalt blir fastigheten ca 25500 m² vilket ger byggrätten 8900 m² på mark, BYA.

Fastigheten kan delas på tre bebyggelsegrupper alla med angränsning från Södra Järnvägsgatan. Då den östra delen av kvarteret idag kan ses som en rivningstomt kan det med stor fördel vara så att utbyggnaden påbörjas här för att ”läka” ihop staden från tidigare skeden.

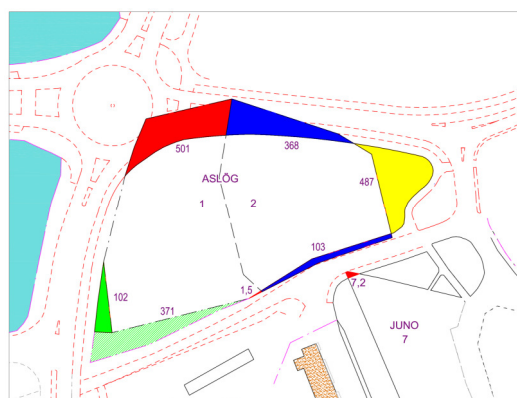
Planbeteckningen B-D-C-S medger att det på fastigheten får finnas lokaler för bostäder, vårdanläggning, handel, kontor och skol/förskola. En fyra meter hög jordvall skyddar bebyggelsen mot järnvägen ur bullersynpunkt.

Kvarteret Ymer föreslås i planen för centrumverksamhet upp till 40 % av fastighetsarean, men här skulle även en mindre icke störande verksamhet kunna finnas till exempel en cykelhandlare med en mindre verkstad. Marken 30 meter närmast järnvägen får ej byggas på grund av risken vid en eventuell olycka. Parkering och enstaka förråd kan dock tillåtas på ett avstånd av 17 meter enligt trafikverkets ”Transportsystemet i samhällsplaneringen – oktober 2013”.



Kvarteret Ymer – i gällande detaljplan avsett för småindustri och kontor föreslås nu för handel och kontor – byggrätten 8-9000 BTA är i stort sett densamma.

Även inom kvarteret Aslög föreslås centrumverksamhet upp till fyra våningar inom 40 % av tomtytan i stället för småindustri med en byggnadshöjd upp till åtta meter enligt gällande plan.



Intrång föreslås i kvarteret Aslög. Planförslaget innebär att Aslög 1 skall avstå 501 m² och erhålla 102 + 371 m². Aslög 2 skall avstå 471 m² och erhålla 487 m². Inom Juno 7 görs ett mindre intrång på 7,2 m² för gångbana.

Nuvarande verksamhet består tills vidare men det innebär en mer flexibel användning av fastigheten än vad nu gällande plan medger. Byggnadshöjden fyra våningar ger också en ökad

byggrätt - bruttoarea - mot vad som tillåtet i dag, trots det intrång som den föreslagna ändringen av Södra Järnvägsgatan medför för de båda fastigheterna.

Den bebyggda delen av Växjö 10:2 utmed Söderleden, nuvarande förrådstomten, föreslås främst för bostäder men även handel, kontor och skola blir tillåtet. Byggnadshöjden närmast Söderleden föreslås till högst fyra våningar. Bebyggelsen som möter villakvarteren i öster föreslås till högst två våningar. Våningshöjderna har valts med hänsyn till skuggningen, som blivit störande om högre bebyggelse uppförts inom fastigheten. Området kan ses som två blivande fastigheter med angöring från vändplatsen vid Infanterivägen i norr. Bebyggs båda fastigheterna med bostäder kan det här bli ca 150 lägenheter.



Växjö 10:2 föreslås för bostäder, handel, kontor och skola, bebyggelse närmast villorna i öster föreslås i högst två våningar.

Lek

Ett mindre lekutrymme för de små barnen ska utformas inom fastigheten, vilket följer intentionerna i kommunens grönstrukturprogram. En mindre kommunal lekplats är Mimer på Söder på cirka 200-300 meter ifrån planerad bostadsbebyggelse. Avståndet till "Kala Höjden" som vintertid kan vara en attraktiv för pulka- och skidåkning är cirka 1 kilometer. Till båda dessa platser kan man ta sig utan större konflikter med biltrafik.

Service

Offentlig service, sjukvård, förskola, låg- och mellanstadie skola finns idag inom stadsdelen Söder. Kommersiell service finns till viss del inom Söder men närheten till centrum och Handelsplats I11 är ungefär lika långt, ca 1 km, och här finns ett rikligt utbud av dagligvaror och varor som utgör sällanköpshandel. En förskola kan bli aktuell att bygga i området.

Tillgänglighet

Nivåmässigt finns inga stora höjdskillnader inom kvartersmark och på så sätt kommer en god tillgänglighet att kunna ordnas. Däremot klaras inte kravet för avfarten från cykelbron över Söderleden och ut på gång- och cykelvägen söderut. Möjligheten att ordna tillgänglighetskravet är då att ta en omväg genom kvarteret eller ut mot Södra Ringvägen i öster. Höjdförhållandena vid tunneln under Söderleden blir ungefär som i nuläget.

Barnperspektivet

Det är av stor vikt att barn har en bra boendemiljö med trygghet och möjlighet till sysselsättning på skilda sätt. Inom kvartersmark finns förutsättningar att bygga på ett sådant sätt att attraktiva och trygga miljöer skapas för de barn som kommer att ha sin hemvist här. Närheten till naturen i söder ger också möjligheter för spännande upplevelser.

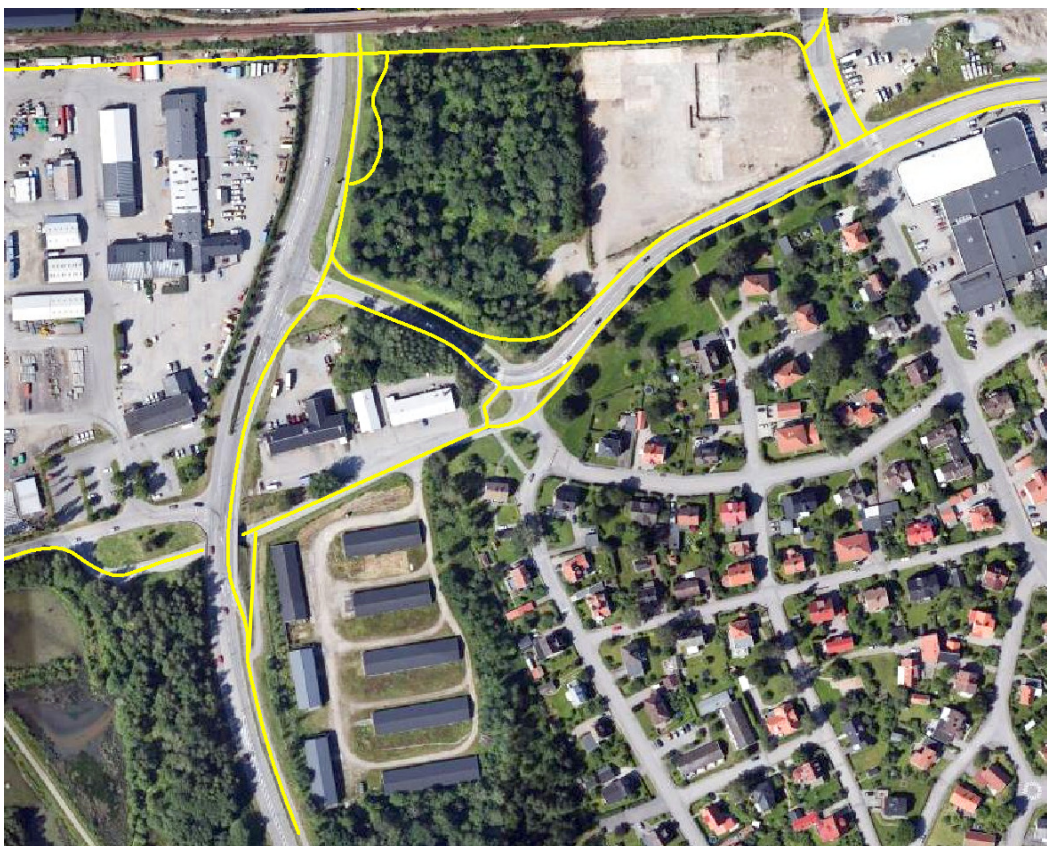
Med de planerade gång- och cykelstråken till omlandet bör inte konflikter med biltrafik uppkomma. Det är också viktigt att förskola/skola för de mindre barnen finns i närområdet för att på så sätt skapa den bästa tryggheten med närhet till hemmet, detaljplanen ger denna möjlighet. Både bra och mindre bra platser för denna verksamhet finns och det är därför viktigt att val av plats reserveras i ett tidigt skede vid utbyggnaden av området.

Gator och trafik

Cykeltrafik

Planområdet bedöms ha en hög tillgänglighet för cykel. Separata gång- och cykelvägar finns och kommer att byggas ut så att man når söderut mot Teleborg, västerut mot handelsområde I11, Samarkand och Räppe, norrut mot Västra mark och Hovshaga. Österut mot centrum finns separat gång- och cykelväg utmed Södra Järnvägsgatan. Parallellt med järnvägen är planerat en "höghastighetsbana" för cykel. Det innebär att en ny bro behöver byggas över Söderleden, cykelvägen börjar/slutar i höjd med Södra Ringvägen och skall förbinda bostadasområdet Bredvik med stadens centrala delar. Denna sträckning följer det i grönstrukturprogrammet utpekade grönstråket.

Infanterigatan kommer att stängas av för biltrafik genom tunneln, som i framtiden endast är avsedd för gång- och cykeltrafik. I den del av vägen som används biltrafik föreslås gångbanor på båda sidor av gatan. En vändplats ordnas vid infarten till "förrådstomten" Växjö 10:2.



Gul markering den föreslagna dragningen för separata gång- och cykelbanor.

Biltrafik

Biltrafiken till planområdet kommer att ske som i nuläget med undantag för att tunneln under Söderleden stängs av för biltrafik och endast som för gång- och cykelbana.

För att öka trafiksäkerheten i korsningen Infanterigatan/Södra Järnvägsgatan flyttas Södra Järnvägsgatan cirka 20 meter norr ut. I korsningen Söderleden/Södra Järnvägsgatan föreslås en ny rondell. Denna trafikpunkt föreslås ca 30 meter söder om nuvarande korsning.

På så sätt höjd – och lägesanpassas korsningen till kommande infart till Bäckaslövsområdet i väster. Ett alternativ till rondell är att korsningen regleras med trafikljus.

Kollektivtrafik

Länstrafiken Kronoberg, som ansvarar för kollektivtrafiken inom Växjö stad, trafikerar nu Södra Järnvägsgatan med förbindelse mot resecentrum och Teleborg/Vikaholm.

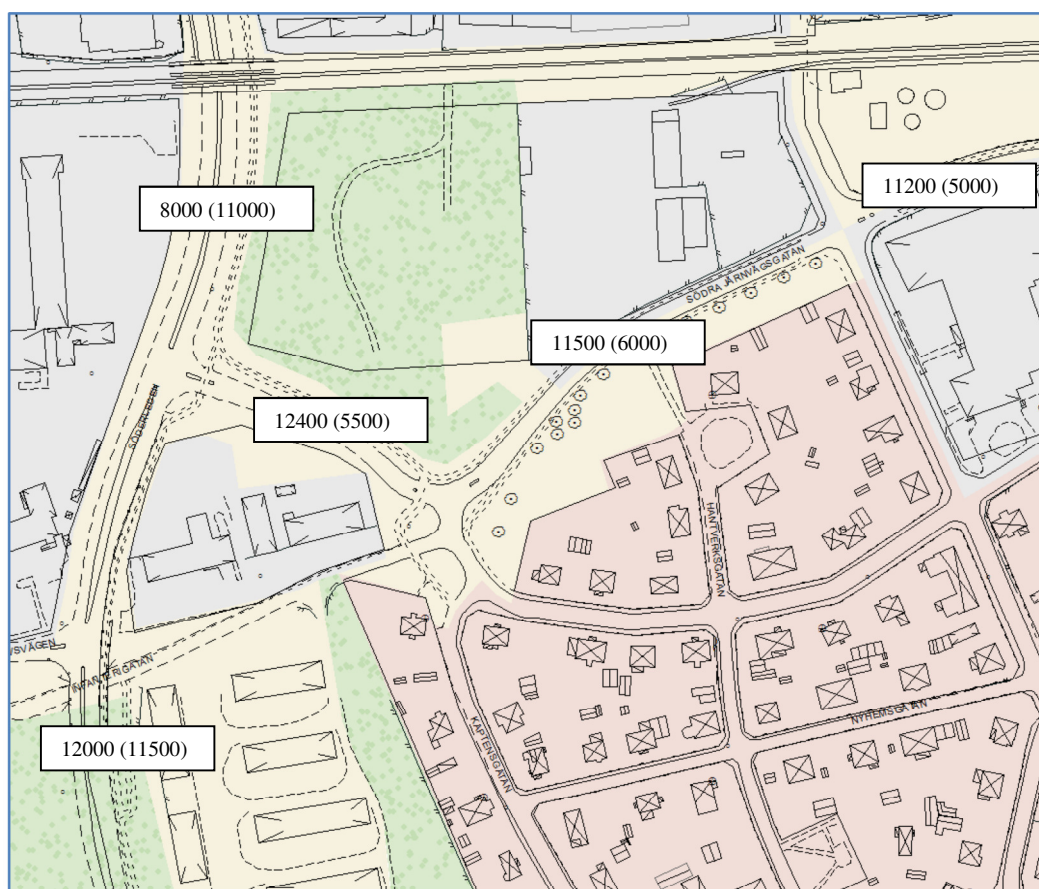
Parkering

Erforderligt antal parkeringsplatser skall ordnas inom varje fastighet. I den till planen redovisade illustrationen är det möjligt att uppfylla kommunens krav om 0,5 parkeringsplatser i markplan per lägenhet. Uppkommer ett större behov av parkeringar bör det övervägas om parkering är möjlig under mark eller att parkering sker i byggnadernas markplan.

Störningar

Vägtrafik

Bullerberäkningar av trafiken från omkringliggande gator har gjorts av miljö- och hälsoskyddskontoret i Växjö kommun. Utredningen bygger på den förväntade trafiken på gatorna i överskådlig framtid, 2030, där en utbyggnad av väg genom Bäckslöv och resecentrum med flera objekt har stor betydelse för trafikmängden i området.



Antalet fordon som beräknas trafikera området i överskådlig framtid. Nuläget inom parentes.

För att klara bullerstörningarna i bostadskvarteren föreslås att bebyggelsen uppför med tyst sida, vilket är ett avsteg från huvudregeln för hantering av buller, se nedan.

Hantering av buller vid planering av bostäder

Huvudregel vid planering av nya bostäder

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

Detaljplanen bör säkerställa att den slutliga bebyggelsen genom yttre och inre åtgärder kan utformas så att kraven i Boverkets Byggregler uppfylls.

Detaljplanen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller.

Detaljplanen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.

Avsteg från huvudregeln

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

- Inom centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvarters-struktur.

Avsteg kan också motiveras vid komplettering:

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

Principer för intresseavvägning

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

Vid ekvivalent bullernivå 55–60 dBA -Nya bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vidfasad uppgår till 55–60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.

Vid ekvivalent bullernivå 60–65 dBA -Nya bostäder bör endast i vissa fall medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i vart fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50 dBA. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtligavåningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upptill 55 dBA vid fasad, normalt för lägenheter i de övre våningsplanen. 50 dBA bör dock alltid uppfyllas för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdsytor.

I den bullerberäkning som kommunen tagit fram se bilagda bullerkartor kan en tyst sida med en högsta nivå om 45 dBA åstadkommas inom de föreslagna bostadskvarteren och enligt beräkningarna kan bebyggelsen uppföras så att den ekvivalenta bullernivån mot gata inte överstiger 60 dBA.

Kommunens motiv att åberopa avstegsregeln är att det aktuella planområdet är ett centrumnära förtätnings- och omvandlingsområde med god närhet till naturen, kommunal service och till centrum med dess kulturutbud, handel och resecentrum.

Genom planbestämmelserna regleras att bostadsenheter i bullerstört område skall ha tillgång rum lokaliserade till tyst sida. I de lägen där bostäder inte kan ordnas med tyst sida medger planen andra möjligheter för markanvändning bl.a. handel och kontor.

Järnvägen

Järnvägen Växjö - Alvesta utgör riksintresse för kommunikationer. För att klara trafiken denna bandel krävs det att banan inom en snar framtid byggs ut till dubbelspår. De trafikprognoser som använts för att beräkna buller från järnvägen avser trafiken 2020. Bullerstudier har gjorts av WSP dels för kvarteret Minnet på norra sidan om spårområdet dels för framtida bebyggelse inom Bäckaslöv. Stadsbyggnadskontoret har använt dessa beräkningar till grund för de åtgärder som föreslås för att minska buller från järnvägen till en acceptabel nivå för de boende. En fyra meter hög bullerskärm utmed spårområdet föreslås för att skydda den planerade bebyggelsen inom kvarteret Skärvet. Den ekvivalenta ljudnivån kommer då att ligga mellan 50-55 dBA för byggnader på ett avstånd om 30 meter från järnvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och spillvattenavlopp finns framdraget till planområdet. En komplettering av anslutningspunkter kan behövas inom all kvartersmark.

Dagvatten

Vatten i ett bostadsområde kan liksom det gröna berika boendemiljön. Dagvatten från planområdet kan med fördel hanteras i ett trögt system. Det är endast ett fåtal dagar under året som nederbördsmängden i Växjö är större än 10 mm vilket innebär att de små nederbördsmängderna kan hanteras inom fastigheten. Det dagvatten inom planområdet som leds bort kommer till Bäckaslövs våtmark och vidare ut i Södra Bergundasjön som ingår i Mörrumsåns avrinningsssystem. Se vidare under miljö kvalitetsnormer för vatten.



För att få en jämnare belastning i våtmarken är det bättre att släppa vatten från planområdet utan fördröjning. Skulle det fördröjas kan det komma till våtmarken i ett skede då vatten från övriga delar av avrinningsområdet kommer fram. Det är kommunens bedömning att takvatten och dräneringsvatten kan släppas som ett relativt rent vatten direkt i ledningsnätet, och renas i våtmarken innan det når recipienten. Avrinning från övriga hårdgjorda ytor bör däremot ske mot anlagda skåldiken och översilas mot anlagda dammar där vattnet samlas upp och fördröjs och ges möjlighet att infiltrera/sedimentera. En del av detta vatten kan även försvinna genom avdunstning.

Dagvattenbrunnar skall endast i undantag place-

ras i hårdgjord yta och bara ta emot vatten vid höga flöden.

Vid normala nederbördsförhållanden kommer på detta sätt hanteringen av dagvatten att kunna hanteras på ett bra sätt inom respektive fastighet.

Avfall

Uppkomsten avfall skall sorteras i enlighet med kommuns direktiv inom respektive fastighet.

Värme

Det är ur ett hållbarhetssynpunkt viktigt att uppvärmning av fastigheter görs på ett sätt så att mängden fossil koldioxid näst intill inte uppkommer. Ur hållbarhetssynpunkt föreslås att ett ställningstagande görs i samband med projektering av tillkommande bebyggelse där en jämförelse görs mellan ett traditionellt byggnadssätt med passivhus/lågenergihus. Fjärrvärme finns framdraget i området.

EI

En transformatorstation finns idag invid parkområdet utmed Södra Järnväggsgatan. För en utbyggnad av området krävs ytterligare transformatorstationer. En föreslås i norr vid den planerade cykelbron och en i söder inom Växjö 10:2.

Miljökvalitetsnormer

Luft

Miljökvalitetsnormer finns för bensen, bly, kolmonoxid, kvävedioxid, ozon, svaveldioxid och partiklar, PM₁₀ PM_{2,5}. Utsläppen till luften kommer främst från trafik på hårt trafikerade gator. Den ekvivalenta halten i luften blir högre om luftomsättningen är låg. För det aktuella planområdet bedöms att luftomsättningen i nuläget är god beroende på dess öppna omgivningar och att MKN för luft därmed inte överskrids. Det kan däremot vara svårare att med den prognostiserade trafiken klara det nationella och regionala miljömålet att PM₁₀-halten inte får var större än 15 mikrogram per kubikmeter.

Vatten

Miljökvalitetsnormerna för vatten innebär att allt ytvatten skall ha en god ekologisk status senast 2015. Dagvatten från planområdet får därför inte släppas vidare till recipienten på ett sådant sätt att miljökvalitetsnormen för vatten inte kan uppnås. Med föreslagna åtgärder, att dagvatten skall ha en nära naturlig renhetsgrad innan det släpps vidare från fastighet, bedöms att miljökvalitetsnormen för vatten kan uppnås.

Södra Bergundasjön har i mätningar 2009 en dålig ekologisk status och vattenmyndigheten har förlängt tiden för att uppnå god ekologisk status till år 2021. Övergödning av sjön är en av de parametrar som måste åtgärdas för att uppnå god ekologisk status, det är därför viktigt att föreslagna hantering av dagvatten från planområdet kommer till stånd.

Exklusive kvicksilver har sjön uppnått god kemisk ytvattenstatus 2009 / 2015.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Administrativa/organisatoriska frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Handläggning

Planprövningen görs med normalt planförfarande i enlighet med 5 kap PBL.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän plats inom planområdet.

Ansvarsfördelning för planens genomförande

Kommunen ansvarar för planens genomförande tillsammans med fastighetsägare inom kvarteret Aslög.

Fastighetsrättsliga frågor

Den föreslagna detaljplanen ersätter den fastighetsplan som i dag gäller inom kvarteret Skärvet 0780K-P83/24. Den mark som i planen föreslås som allmänplatsmark ägs av Växjö kommun.

I övrigt innebär ett plangenomförande att befintliga fastighetsgränser genom fastighetsförrättning justeras i enlighet med detaljplanen. Kostnaden för denna förrättning avseende Aslög 1 och 2 bekostas av respektive fastighetsägare.

För allmänna underjordiska ledningar inom kvartersmark skall ägaren till ledningen ha rätt att underhålla dessa, vilket skall säkras med ledningsrätt till förmån för ledningsägaren. Dessa områden är på plankartan markerade med ett "u".

Ekonomiska konsekvenser

Kommunens kostnader för planens genomförande kommer i första hand från fastighetsförvärv samt genom anläggande av

- en ny cirkulationsplats i Söderleden samt ombyggnad av Södra Järnvägsgatan i höjd med Infanterigatan, samt kostnader för intrång i närliggande fastigheter.
- anläggande av bullerskydd mot järnvägen
- ny gång- och cykelväg dels utmed Södra Järnvägsgatans norra sida dels för broanslutning över Söderleden för att ansluta till planerade cykelstråk inom Bäckaslöv med förbindelse mot Räppe/Bredvik.

Kommunens intäkter vid försäljning av tomtmark bedöms balansera kostnaderna ovan. Vid en utbyggnad som svarar mot den högsta exploateringen bedöms att planen kan ge ett överskott. Det bör även påpekas att cirkulationsplatsen i Söderleden och "cykelmotorvägen" utmed järnvägen utgör kostnader som inte generas av denna plan och skall ses som övergripande investeringar i infrastrukturen.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Skärvet 6	Lantmäterikostnader för kommande fastighetsbildningar. Intäkter vid försäljning av tomtmark. Fastigheten får ett mervärde med ändrad användning.	Nuvarande tomtindelning upphör. Avregistrering ska ske i fastighetsregistret. Till fastigheten förs mark från Växjö 10:9 och 10:11. Fastigheten avstår även mark till kommunal gatufastighet 10:9 och 10:11. Exploateringsfastigheten kan delas i flera fastigheter för att uppnå planens intentioner.	Hantering av dagvatten i överensstämmelse med plankartan.
Ymer 4 och 5	Fastigheterna får ett mervärde med ändrad	Tillförs mark från Växjö 10:11.	Hantering av dagvatten i överensstämmelse med

	användning trots minskad byggrätt mot järnvägen.		plankartan.
Aslög 1 och 2	Fastigheterna får ett mervärde med ändrad användning trots minskad byggrätt beroende på markintrång för ny vägdragning. Ersättning kan erhållas, avtal tecknas med kommunen.	Båda fastigheterna ombildas i enlighet med föreslagen plan och avstår mark till kommunal gatufastighet och tillförs mark från Växjö 10:2 och 10:9.	Hantering av dagvatten i överensstämmelse med plankartan.
Växjö 10:2	Fastigheten får genom planläggning ett mervärde mot nuläget.	Växjö 10:2 är en av kommunens stora fastigheter vilken avstår mark till föreslagna bostadsfastigheter i enlighet med detaljplanen. Naturmarksområde och gata ligger kvar inom fastigheten.	Hantering av dagvatten i överensstämmelse med plankartan. Omläggning av gatumark.
Juno 7	För ett mindre intrång mot Infanterigatan kan ersättning erhållas, vilket skall regleras i avtal med kommunen.	Genom fastighetsreglering avstår Juno 7 cirka 7 m ² till kommunens gatufastighet.	Påverkas ej.
Växjö 10:11	Se under Aslög 1 och 2 samt Skärvet 6.	Fastigheten tillförs mark från Aslög 1 och 2. Avstår mark till exploateringsfastigheten Skärvet 6.	Omläggning av gatumark.
Växjö 10:9		Fastigheten avstår mark till Skärvet 6 och erhåller gatumark från Aslög 1 och 2.	Omläggning av gatumark.
Växjö 10:10	Påverkas ej.	Påverkas ej	Tas i anspråk för bullerskydd.
Utanför planomr.			
Fastigheterna Juno 2,3,4,5,6,8 och 9	Påverkas ej	Påverkas ej	Påverkas ej

--	--	--	--

Sociala konsekvenser

Detaljplanen skall ses som en förtätning av bebyggelsen centralt i Växjö stad vilket kan ge en ökad trygghet då mer folk kommer att röra sig i området. Den planerade bebyggelsen blir också en länk i det stråk som förbinder Bäckaslöv med centrum. Ny bostadsbebyggelse för ett nära avstånd till offentlig och kommersiell service. För de mindre barnen i området finns skola och bra friytor för lek inom stadsdelen Söder. Som helhet kan ett bra boende skapas i området som bidrar till mindre omsättning i lägenhetsbestånden, vilket även det skapar en ökad trygghet.

Behovsbedömning / Miljökonsekvenser

Enligt bestämmelserna i Plan- och Bygglagen, Miljökonsekvensförordningen samt Miljöbalken 6 kap skall kommunen göra en miljöbedömning, och ta ställning till om en detaljplans genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan eller inte. Det innebär att detaljplanens syfte skall vara förenligt med miljöbalken och plan- och bygglagen, avseende hushållning med mark och vatten, och att marken skall vara lämplig för det ändamål detaljplanens avser. Stadsbyggnadskontoret anser att det avsedda området är lämpligt för de i planen utpekade användningsområdena.

Riksintresse

Planen gränsar mot järnvägen som är ett riksintresse, men bedömningen är att med den föreslagna bullervallen uppkommer inga konflikter. Det bedöms vidare att banområdet har utrymme för ytterligare i trafikerat spår när dubbelspåret mellan Växjö-Alvesta är fullt utbyggt.

Natura -2000

Mot natura-2000 området Bokhultet som är avsatt som ett naturreservat för vistelse och rekreation bedöms att Söderleden är en kraftfull barriär och att den föreslagna exploateringen därmed inte påverkar reservatet på ett negativt sätt, även om besöksfrekvensen ökar något.

Miljökvalitetsnormer

Enligt de beräkningar som tagits fram för luftkvaliteten i en överskådlig framtid klaras miljökvalitetsnormerna för luft och vatten, medan miljömålet för PM₁₀ kan vara svårt att nå med beräknad trafikmängd och dagens lagstiftning vad gäller bl.a. dubbdäck.

Hållbar utveckling

Området ligger centralt i Växjö med närhet till alla slag av stadens utbud av arbetsplatser, kommunikation och service. Upplysta gator och stråk ger god trygghet för de planerade bostäderna. Närhet till skola och friytor för lek ger barn i området möjlighet att få en bra uppväxtmiljö. Ny cykelväg utmed järnvägen västerut ger goda möjligheter för en omställning av transportmedel.

Stadsmiljö/gestaltning

Ny modern bebyggelse ersätter nuvarande baracker inom Växjö 10:2, och nya byggnader uppförs inom Skärvet 6, vilket kommer att ge stadsdelen Öster en sammanhållen stadsbebyggelse som länkar ihop centrum med Bäckaslöv. Dock kommer större delen av lövskogsområdet närmast järnvägen att tas i anspråk för nya hus.

Naturvårdsintresse

Marken inom västra delen av Skärvet ger den okänsliga fågelfaunan möjlighet till födosök och häckning i övrigt bedöms inte området ha några höga naturvärden. Närheten till Bokhultet bedöms inte påverka reservatet då Söderleden utgör en kraftfull barriär.

Fornlämningar

Berörs ej

Förorenad mark

Förorenad mark inom området saneras och är därefter lämpad för föreslagen markanvändning.

Vatten

Dagvattenhanteringen inom området föreslås i ett trögt system med uppsamling i lågpunkter som fördröjningsmagasin. Vattnet renas till viss del inom fastigheterna, i Bäckaslövsvåtmark och påverkan på recipienten, Södra Bergundasjön blir ungefär som i nuläget.

Bullerstörningar

Bullerstörningar från trafiken hanteras i planförslaget på så sätt att det med bebyggelseutformningen skapas gårdsmiljöer med ”tyst sida” – bullerskärm mot Söderleden kan bidra till att skapa än bättre ljudmiljöer.

Planens influensområde

Mellankommunala intressen berörs ej. Planen är i överensstämmelse med kommunens översiktsplan och upprättat planprogram för Bäckaslöv.

Revideringen av detaljplanen innebär jämfört med granskningshandlingen:

att fastigheten Aslög 1 tillförs ytterligare mark mot Infanterigatan.

att naturområdet väster om fastigheterna vid Kaptensgatan utökas, speciellt i södra delen.

att bullerskydd mot järnvägen relateras till överkant järnvägsräls.

att järnvägsområdet skall avskiljas med stängsel.

att gällande fastighetsplan för Skärvet upphävs genom planens antagande.

I övrigt förtydligas hur avsteg kan göras från gällande bullerregler.

Samråd efter revideringen har gjorts med fastighetsägare till Aslög 1. Övriga inom planområdet berörs ej av ovan gjorda revideringen.

Bedömning

Förslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser.

Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 18 § PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 §§ bedöms därför inte vara nödvändig.

STADSBYGGNADSKONTORET

2014-03-10

Reviderad 2014-08-01

Pehr Ånelius
Planingenjör

Pehr Ånelius
Planingenjör