

Handläggare
Marina S. Martinsson
Planarkitekt
0470-436 76

Laga kraftbevis

Datum 2014-03-28 Dnr 2012BN0347 Dpl 214

Byggnadsnämnden antog 2014-02-26 § 34

TRÅDAN 23, 24 och 27, ÖSTER, VÄXJÖ KOMMUN

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2014-03-05 enligt 11 kap. 10 § Plan- och Bygglagen (PBL) att inte överpröva kommunens beslut om att anta detaljplanen.

Beslutet har vunnit laga kraft 2014-03-25

Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

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

Handläggare
Marina S. Martinsson
0470-436 76

2014-01-23
UTLÅTANDE

Dnr 2012BN0347 Dpl 214

Detaljplan TRÄDAN 24 mfl, Öster, Växjö kommun

Syftet med detaljplanen är att riva de befintliga byggnaderna på fastigheterna Trädan 23, 24 och 27 och istället möjliggöra nya byggnader innehållande bostäder, verksamhetslokaler och gemensamhetslokaler.

Detaljplanförslaget har under tiden 2013-10-26 t.o.m. 2013-11-18 enligt 5 kap. PBL varit utsänt till sakägare samt statliga och kommunala förvaltningar för granskning. Under samma tid har handlingarna också funnits tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret, kommunens kontaktcenter, Stadsbiblioteket samt på kommunens webbsida.

Inkomna yttranden med synpunkter

- Länsstyrelsen i Kronoberg
- Vinkeln 5
- Trädan 23, 24 och 27
- Gemensamt från Dungen 14, Rågången 7, Skiften 3, 4, 5, 6, Vinkeln 3 och 19 samt Trädan 28
- Myren 15

Inkomna yttranden utan synpunkter

- Kommunstyrelsens arbetsutskott
- Posten
- Räddningstjänsten (*Räddningstjänsten har inget nytt att framföra utan hänvisar till tidigare yttranden.*)

INKOMNA SYNPUNKTER

Länsstyrelsen i Kronoberg

”Länsstyrelsen har 2012-11-27 lämnat samrådsyttrande i ärendet.

Bebyggelsens anpassning till stadsbilden

Kommunen har bemött tidigare synpunkter avseende den nya bebyggelsens anpassning till befintliga bostäder genom att sänka bebyggelsens höjd närmast gatorna till 3 respektive 4 (5) våningar och längre in på fastigheterna tillåta upp till 6 våningar.

Länsstyrelsen vill här erinra om att denna högre bebyggelse arkitektoniskt bör anpassas till områdets karaktär med befintliga villor och lägre hyreshus. I ett av de illustrerade fotomontagen visas en byggnad med upp till 8 våningar vilket ger en felaktig bild av planens bestämmelser.

Förorenad mark

På plankartan finns nu en administrativ bestämmelse som anger: Bygglov får inte ges förrän det har redovisats hur ev. markföroreningar ska saneras på ett sådant sätt att markens lämplighet för byggande säkerställs 4 kap 14 § PBL.

Länsstyrelsen är positiv till att ovan angivna planbestämmelse tillkommit. Dock bör det framgå tydligare av planbeskrivningen var inom planområdet de olika föroreningarna kan finnas och vad dessa kan bestå av. Med tanke på att det tidigare bedrivits ett antal olika miljöfarliga verksamheter inom området borde det redan i samband med detaljplanens framtagande genomföras grundliga markundersökningar för att underlätta den framtida projekteringen av den planerade bebyggelsen.

Dagvattenhantering

På plankartan finns en upplysning om att gröna gårdar ska finnas i anslutning till bostadsbebyggelse samt att tak och/eller gårdsytor även ska användas för fördröjning av dagvatten.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL

Länsstyrelsen har inga invändningar avseende de frågor som kan vara överprövningsgrundande enligt 11 kap 10 § PBL.”

Kommentar:

Planbeskrivningen kompletteras med information under *Natur - Förorenad mark*, bl. a. om var i kvarteret MIFO fas 1-inventeringar har gjorts.

Illustrationen som visar 8 våningar, ändras i planbeskrivningen, för att stämma överens mer med plankartan.

Det noteras att Länsstyrelsen inte har några invändningar avseende de frågor som kan vara prövningsgrundande.

Kommunstyrelsens arbetsutskott

”Arbetsutskottets beslut

Arbetsutskottet tillstyrker utställningsförslag för detaljplan för Trädan 23, 24 och 27 på Öster, Växjö.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har skickat rubricerat ärende till kommunstyrelsen för yttrande. Syftet med förslaget är att riva de befintliga byggnaderna på fastigheterna Trädan 23, 24 och 27 och istället möjliggöra bostäder, verksamhetslokaler och gemensamhetslokaler för framtida boende inom kvarteret.

Beslutsunderlag

Kommunchefen har i en skrivelse, den 31 oktober 2013, lämnat ett förslag på yttrande. Kommunstyrelsen hade under samrådet synpunkter på byggnadshöjd och tillgång till en god utemiljö, Detta har tillgodosetts i utställningsförslaget. Kommunchefen har inga synpunkter på utställningsförslaget.”

Kommentar:

Noteras.

Posten

”Angående Trädan 23, 24 och 27 på Öster i Växjö hänvisar vi till detaljplanen: Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. Det finns med i detaljplanen. När byggnationen blir aktuell räknar vi med att medverka och få information om vilka som bygger.”

Kommentar:

Noteras.

Vinkeln 5

”Härmed framför jag att byggnad högre än tre våningar ej bör tillåtas.”

Kommentar:

På fastigheten Trädan 27 tillåts, på delen närmast gatan, högst tre våningar. Vad gäller fastigheterna Trädan 23 och 24 har tillåtet våningsantal, efter samrådet, minskat från sex till fyra våningar närmast korsningarna Alpgatan-Skyttegatan och Vildparksgatan-Skyttegatan. På övriga delar, indragna från gatorna, är bedömningen att det kan vara lämpligt med en högre byggnadshöjd, i det här fallet upp till sex våningar.

Trädan 23, 24 och 27

”Undertecknad representerar fastighetsägarna till berörda fastigheter samt är upphovsman till utställt detaljplaneförslag. Vi har följande invändningar alternativt begäran om klargöranden.

Trädan 23, 24

Det utställda planförslaget för Trädan 23 och 24 anger att hörnhusen mot Alpgatan respektive Vildparksgatan kan byggas i 4 våningar mot gatan med en takfotshöjd om ca 12 meter. Centrumbyggnaden anges till att kunna byggas i 6 våningar med en takfotshöjd om ca 18 meter. I samma förslag anges att mellan byggnaderna ska anläggas en sammanhängande grön gård. “Gården skall ligga upphöjd i förhållande till gatan och blir på det sättet halvprivat”.

Följande invändningar alternativt begäran om klargöranden:

1. Hur beräknas den angivna höjderna 12 respektive 18 meter, från gatan eller från den upphöjda gården?

a. Vad avser hörnhusen är dessa antagna som bostäder i samtliga våningsplan. Den upphöjda gården kan antas ha en höjd motsvarande 0,7-1 meter ovan gatan. I det fall den angivna takfotshöjden beräknas från gatans nivå kommer varje våningsplan vid 4 våningar att omfatta ca 2,75 meter inräknat mellanbjälklag. För att erhålla en god inomhusmiljö i bostäder krävs 2,60 meter i takhöjd. Mellanbjälklag om endast 15 cm förslår således inte. Beräknas däremot takfotshöjden från den upphöjda gården antas 12 meter räcka för 4 våningar. Vi önskar således ett klargörande av beräkningsgrunden alternativt att byggnadshöjden justeras till 13 meter.

b. Vad gäller centrumbyggnaden antas bottenvåningen i denna byggnad utgöras av verksamhetslokal tillsammans med den sammanbyggda bakre längan.

Verksamhetslokalerna kräver en högre takhöjd inomhus (3-3,5 meter) relativt bostadslägenheterna. Således återstår endast 13,5 meter att bygga 6 våningar på eller 2,25 meter per våningsplan inklusive mellanbjälklag. I det fall höjden skall räknas från gatan bör således en byggnadshöjd om 20 meter tillåtas alternativt 19 meter om takfotshöjden räknas från gården. Vi önskar således ett klargörande i denna del alternativt en justering av den angivna höjden till 20 meter.

Trädan 27

Invändning relativt planförslaget för fastigheten:

- 1. Då övrig bebyggelse i kvarteret är eller tillåts vara upp till 4 våningar ut mot gatan anser vi att det inte finns argument för att på just på denna fastighet endast tillåta 3 våningar mot gatan. Vi önskar således att planförslaget justeras i denna del till att tillåta 4 våningar mot gatan med en takfotshöjd om 12 meter.*
- 2. Noterar att på denna fastighet förutsätts varje våningsplan kunna vara upptill 3 meter. Alltså borde samma beräkningsgrund avseende varje våningsplans höjd för bostäder även gälla Trädan 23 och 24.”*

Kommentar:

De höjder, som nämns i planbeskrivningen, står med för att illustrera vilka höjder man kan vänta sig när det på plankartan står ett visst våningsantal. Höjderna grundar sig på Boverkets byggregler (BBR), i vilka man kan läsa att rumshöjden i bostäder ska vara minst 2,40 meter. Rumshöjden i lokaler avsedda för ett större antal personer får ej underskrida 2,70 meter, exempel på sådana lokaler är publika lokaler och undervisningslokaler. I bygglovskedet ska man i första hand rätta sig efter bestämmelserna på plankartan, planbeskrivningen är ett hjälpmedel för att tolka plankartan. I det här fallet ska man rätta sig efter högsta våningsantal.

För att förtydliga ändras 12 m till 13 m och 18 m till 19 m i planbeskrivningen, gällande förväntad höjd, men siffrorna i sig har ingen juridisk betydelse.

Vad gäller fastigheten Trädan 27, är motiveringen till att tillåta maximalt tre och sex våningar, att det kommer främja en variation i bebyggelsen.

Gemensamt yttrande från fastigheterna Dungen 14, Rågången 7, Skiften 3, 4, 5, 6, Vinkeln 3 och 19 samt Trädan 28

”Vi är positiva till att detaljplanen ändras och ger möjlighet till fler bostäder inom området. I dec 2012 yttrade vi oss till kommunen över samrådshandlingen, v g se tidigare insänd handling. Vi anser dock inte att våra synpunkter har beaktats tillräckligt.

Vi menar att nuvarande detaljplanförslag bortser från återkommande prioriteringar i kommunens egna översiktsplaner för stadsdelen Öster och Växjö stad från 2012, och även från tidigare ÖP antagna 2005 och 1994. Stadsdelen Öster har i tidigare översiktsplaner ansetts ha värdefulla karaktärsdrag och beskrivits bl. a. som “Trädgårdsstad”. Det nu planerade kvarteret Trädan med plats för fler boende behöver smälta in bättre inom Östers bebyggelse. Senaste översiktsplanen 2012 anger: “I en växande stad är kunskapen om stadens karaktärsdrag en viktig utgångspunkt när vi diskuterar förtätning inom den byggda miljön. Inte minst för att tillvarata och stärka stadens värden - i motsats till att bygga bort stadens identitet.” Aktuellt planeringsområde Trädan är idag i behov av en upprustning och det är positivt att ändra användning från industri/handel till bostäder. Det är dock viktigt att inte bara prioritera snäva, kortsiktiga ekonomiska intressen på bekostnad av närområdets karaktär. Vi vill att nya bostäder ansluter till närområdets karaktär och ger mervärde långsiktigt. Även byggstil, byggnadshöjd och naturvärden behöver vägas in.

- De föreslagna byggnaderna avviker kraftigt i byggnadshöjd och stil från omgivande bostäder inom närområdet. Höga och dominerande byggkomplex passar dåligt in i denna del av Öster.*

I stadsbyggnadskontorets egen bedömning av miljöpåverkan ser de en "stor påverkan av stads- och landskapsbild". Vi ser att stadsdelområdet förändras påtagligt med planering för nya, avvikande, stora och höga bostadskomplex, gränsande mot befintliga småhus och hyresbostäder på maximalt tre våningar.

Länsstyrelsen påtalar i sitt samrådsyttrande att det är "angeläget att stor hänsyn tas till stadsbilden och omgivande bebyggelse".

Länsstyrelsen uppmärksammar även kommunen på att "konsekvenserna för samtliga fastigheter som berörs av detaljplanens genomförande ska redovisas", vilket även vi anser är viktigt.

Kommunstyrelsens arbetsutskott har också uttalat att "sex våningar blir en stor karaktärsskillnad mot områdets karaktär idag, som bör omprövas med hjälp av visualiseringar" och fortsättningsvis "våningshöjden och därmed antalet bostäder bör också vägas mot möjligheten att skapa intressanta och attraktiva utemiljöer inom kvarteret". Vi stöder detta förslag från kommunstyrelsen för en fördjupad beredning så att områdets värdefulla karaktär bevaras och utvecklas, både vad gäller bostäder och utemiljö.

• Vi anser därför att:

1. Byggnadernas totalhöjd måste begränsas på Trädan 23, 24 och 27 så att den ansluter till och inte är högre än omgivande fastigheter inom kvarteret, med en maximal takfotshöjd runt 9 meter och med max 3 våningsplan (plus 1 eventuell takvåning).

2. Husens volym, karaktär och formspråk anpassas så att de harmoniserar med närmiljön.

3. Det är angeläget att bygga på ett sätt som ansluter till Östers speciella karaktär bl.a. som "Trädgårdsstad" med speciella byggnadsstilar och stora naturvärden.

4. Kommunen beskriver hur kvarteret Trädan och Birkagatan får en ny utformning med planteringar och platsbildning, utifrån Växjö kommuns grönstrukturprogram 2006.

• Med många nya lägenheter (75-85) kommer trafikmängden att öka markant. I kommunens bedömning av miljöpåverkan anger stadsbyggnadskontoret att "trafikmängden bedöms inte öka". Vi ifrågasätter riktigheten i denna bedömning! Därtill kommer nuvarande brist på bilparkering dagtid i området (med bl.a. vårdcentral och apotek) samt frekvent fortkörning (över 30 km) på relativt smala gator med trottoar bara på ena sidan och förskola på Alpgatan.

1. Vi efterfrågar därför en realistisk beskrivning av framtida trafiksituation och parkeringsbehov, redan nu i detaljplaneskedet, med tanke på den omfattande ökning av antalet bostäder som planeras.

• Detaljplanehandlingarna behöver förtydligas och kompletteras:

1. I planförslaget beskrivs antalet tillåtna våningsplan (t.ex. upp till 6 våningar i mittersta bostadshuset på Trädan 23-24). Det framgår inte om takvåningar får byggas utöver de 6 våningarna. Är det så att kommunen nu i detaljplan eller i ett senare skede ämnar reglera ev ytterligare våningar i form av takvåningar och hur detta i så fall påverkar hushöjd och boendemiljön i området? Tydligare planeringsunderlag behövs angående reell planerad huskroppshöjd för alla de berörda bostadshusen (Trädan 23, 24 och 27).

2. Vi efterfrågar en korrigerad illustration/visualiseringar nerifrån gatumiljö, på de föreslagna mycket höga huskropparna gentemot omgivande låg bebyggelse. Tidigare illustration i föregående samrådshandling 2012-11-01 stämde inte och behöver justeras (se våra tidigare kommentarer).

3. Nuvarande bebyggelses takfotshöjd är inte riktigt beskriven och illustrerad i granskningshandlingarna: Takfotshöjden är överdrivet hög på Skyttegatan 7. Kommunen har mätt höjden från mer än 1 meter nedanför gatuplanet (sluttande källarnerfart mot hus) varför den reella takfotshöjden ovan gatuplanet är cirka 8,0 meter (inte 9,25).

4. Skuggbilder visar skuggbildning på flera kringliggande fastigheter framför allt under det mörkare halvåret, pga den planerade höga byggnadshöjden. Stadsbyggnadskontoret anger att skuggbildning bedöms som "acceptabel". Hur många drabbas och under hur lång tid av dygnet?

Tider för skuggbildning behöver kompletteras (sommartid fram till kl 20) och flera bilder är mörka och svårtydbara, särskilt under det mörka halvåret då husskuggorna blir större.

Sammanfattningsvis värnar vi om stadsdelen Östers värdefulla miljö och karaktärsdrag. Det är viktigt att skapa nya ändamålsenliga och samtidigt fina boendemiljöer framöver, både för dem som idag bor i området och för dem som flyttar in."

Kommentar:

Bedömningen som gjorts under samråd och granskning av planförslaget, är att det är lämpligt att uppföra en högre bebyggelse i kvarteret Trädan, där den befintliga bebyggelsen är av varierande höjd och form. Justeringar har dock gjorts av det ursprungliga förslaget, då högsta tillåtna våningsantal har sänkts i de södra fastigheternas hörn.

I plankartan ersätts bestämmelsen "(V) Antal våningar som kan prövas mot inre delar av kvarter" med möjlighet att pröva en vindsvåning med maximal takvinkel (45°) mot gatan. Det innebär att eventuell vindsvåning blir indragen. Ändringen innebär inte högre antal våningar i planförslaget.

Byggnaderna regleras med högsta våningsantal.

De tre aktuella fastigheterna har i dagsläget i princip ingen grön miljö, vilket i planförslaget är ett krav då bostäder planeras att uppföras där. Gröna gårdar med planteringar ska finnas på samtliga tre fastigheter och en trädrad längs med gatan planeras på Trädan 27. Förutom nyttan en grön miljö är för de boende i området, finns det dessutom behov av grönytor för att omhänderta dagvatten.

Krav ställs i planen på att all parkering ska ske inom den egna fastigheten. Byggherren ska i bygglovet kunna redovisa hur parkeringsbehovet ska tillgodoses. Övriga trafikfrågor behandlas inte av detaljplanen, utan vidarebefordras till tekniska förvaltningen.

Illustrationen som visar ett 8-våningshus på Trädan 23 och 24, ändras i planbeskrivningen, för att stämma överens mer med plankartan, dvs. ett 6-våningshus.

Stadsbyggnadskontorets bedömning rörande skuggstudien är att viss skuggning kommer ske under vissa, korta perioder, men att påverkan på omgivande fastigheter inte anses bli oacceptabel.

Myren 15

"Efter att fått del av nämnda handling lämnas följande synpunkter: (Trädan 23 och 24)

1/ Byggnadshöjden

2/ Beskuggning/solstudie

3/ Trafik och parkering

4/ Sammanfattning

1/ Byggnadshöjden

Det noteras med tacksamhet att kommunens handläggare i sin kommentar till Länsstyrelsens Yttrande med Synpunkter begränsat höjden på de två hörnfastigheterna å TRÅDAN 23 och 24.

Citat Länsstyrelsen: sid. 4 : Bebyggelse. För kvarteren Trädan 23 och Trädan 24 medges att tre byggnader kan uppföras inom kvartersmarken och att husen sammanbinds med en länga i två plan. För det mellersta huset medges sex våningar och för de två yttre husen regleras tre till sex våningar.

Citat Kommunen: sid. 6 : Kommentar: För att få en bebyggelse som smälter in bättre, sänks byggnadshöjden närmast ut mot gatorna, medan byggnaderna tillåts en högre höjd längre in på fastigheterna. Resultatet blir att byggnaderna på detta sätt blir mindre dominerande i stadsbilden och upplevs som mindre omfattande, sett från närliggande fastigheter och gator.

Samma åsikt har delgetts av Kommunstyrelsens arbetsutskott:

Citat sid 7: Sex våningar blir en stor karaktärsskillnad mot områdets karaktär idag som bör omprövas med hjälp av visualiseringar.

Efter att ha delgetts dessa synpunkter från Kommunstyrelsens arbetsutskott, ges kommentaren:

Citat sid 7: I förslaget som skickas ut på granskning föreslås en våningshöjd ut mot Alpgatan, Skyttegatan och Vildparksgatan på 4 våningar, medan det blir tillåtet att bygga högre längre in på fastigheten. Genom att ha en lägre byggnadshöjd utåt, upplevs byggnaderna som mindre dominerande i stadsbilden, sett från närliggande fastigheter och gator.

Till närboende hyresgäster och de 10-tal berörda fastighetsägare som uttryckt samma synpunkter som Kommunstyrelsens arbetsutskott, ges en liknande kommentar:

Citat sid 12: Tanken är att fasaderna ut mot gatan ska byggas i 4 våningar, medan det blir tillåtet att bygga högre in mot gården. Genom att ha en lägre byggnadshöjd utåt, upplevs byggnaderna som mindre dominerande i stadsbilden, sett från närliggande fastigheter och gator.

Denna kommentar väcker förvåning. Tomten är långsmal och det är därför inte möjligt att uttrycka en skillnad mellan "utåt och in mot gården". Ingen del av hörnbyggnaderna mot Skyttegatan - Vildparksgatan och Skyttegatan - Alpgatan kan anses ligga "in mot gården". Snarare mot mittbyggnaden. En femte våning blir i alla händelser synlig från gatan. Enligt skissen överst sidan 21, helt synlig från Skyttegatan med även från andra sidan Alpgatan och Vildparksgatan.

Uppförandet av en sådan byggnad skulle göra att den bifogade solstudien helt faller som gällande handling.

2/ Beskuggning/Solstudie:

På den nya kompletterade solstudien som framtagits anges hörnbyggnaderna i 4 våningar, utförda med ett svagt sluttande kuvärtak, medan den centrala runda byggnaden i 6 våningar har platt tak. De sk. gemensamhetslokalernas höjd kan inte uttydas.

Om det slutliga bygglovets anger högre höjd än vad som anges på solstudien, faller ju denna helt som giltig handling.

På sidan 21 ges olika illustrationer vad det gäller utförande, och särskilt takkonstruktion. Det understryks att "illustrationens syfte är att redovisa volymer och inte arkitektur" men takens utformning bidrar till stor del av ett hus volym. Det förutsätts att ett högre sadeltak absolut inte kan komma ifråga med tanke på de klart uttalade kommentarerna om att byggnaderna bör vara "mindre dominerande i stadsbilden". Ett lågt sluttande kuvärtak skulle bäst smälta in i kvarteret.

De egna observationerna om solbestrålning av fastigheten Myren 15, som gjorts i nuvarande situation, framvisar klart att en högre bebyggelse än den som finns för närvarande kommer att ta bort eftermiddagssolen under perioden september till mars, vilket är en lång period av året. En solstudie gjord i riktning mot öster hade klarare visat den beräknade beskuggningen av fasaden på Myren 15. Den 15 april, mellan 15:30 och 17:30 beskuggas fasaden helt på Myren 15. Om taket fortfarande är solbelyst, så ligger ändå den västra fasaden helt i skugga. Vad ska då inte kunna sägas om perioden september till mars! Under vinterhalvåret är ju solen ytterst viktig. (Studien kl. 18:00 den 15 december borde väl gälla gatubelysningen? ☺)

3/ Trafik och Parkering:

Avsaknad av besöksparkering är märklig. Kommer hemtjänst och anhöriga att använda en underjordisk parkering? Frågan är om det kommer att finnas plats.

Det har nämnts att gemensamhetslokalerna kan tänkas vara öppna för aktiviteter även för allmänheten. (Likt Pensionärernas hus f.n.) Som kringboende understryker vi att parkeringarna under nuvarande aktiviteter är helt fyllda. Tekniska nämndens uttalande väntas med intresse!

Förvånande att detta uttalande inte finns redan i nuvarande handling. En utomhusparkering anges för Trädan 27, men inget anges för Trädan 23, 24, trots "gemensamhetslokaler".

Den ökande trafiken är också en fråga som ytterligare bör beaktas. Uttalandet att det inte innebär en förändring väcker stor förvåning. Angivelsen om infart vid minst 10 meters avstånd från korsningen är i sig ett erkännande av problematiken med stor trafiktillströmning.

4/ Sammanfattning.

Byggnadernas höjd förväntas att inte överstiga 4 våningar totalt, med lågt sluttande tak. Platt tak på hörnbyggnaderna skulle upplevas som stora klossar och inte smälta in i den omgivande bebyggelsen. Den centrala byggnaden kan inte överstiga 6 våningar. Projektets omfattning kommer trots detta beaktande att starkt förändra Östers karaktär! (Tragiskt.)

Parkeringsproblematiken som redan är stor måste få ett klarare utlåtande, liksom trafiksituationen och förväntad utbyggd kollektivtrafik. Utan närmare ansluten busslinje blir privatbilismen alltför störande."

Kommentar:

Bedömningen som gjorts under samråd och granskning av planförslaget, är att det är lämpligt att uppföra en högre bebyggelse i kvarteret Trädan, där den befintliga bebyggelsen är av varierande höjd och form. Justeringar har dock gjorts av det ursprungliga förslaget, då högsta tillåtna våningsantal har sänkts i de södra fastigheternas hörn.

I plankartan ersätts bestämmelsen "(V) Antal våningar som kan prövas mot inre delar av kvarter" mot möjlighet att pröva en vindsvåning med maximal takvinkel (45°) mot gatan. Det innebär att eventuell vindsvåning blir indragen. Ändringen innebär inte högre antal våningar i planförslaget.

Krav ställs i planen på att all parkering ska ske inom den egna fastigheten. Byggherren ska i bygglovet kunna redovisa hur parkeringsbehovet ska tillgodoses. Övriga trafikfrågor behandlas inte av detaljplanen, utan vidarebefordras till tekniska förvaltningen.

Illustrationen som visar ett 8-våningshus på Trädan 23 och 24, ändras i planbeskrivningen, för att stämma överens mer med plankartan, dvs. ett 6-våningshus.

Stadsbyggnadskontorets bedömning rörande skuggstudien är att viss skuggning kommer ske under vissa, korta perioder, men att påverkan på omgivande fastigheter inte anses bli oacceptabel.

Under samrådet inkomna yttranden utan synpunkter:

- Arbete och välfärd
- Polismyndigheten i Kronobergs län
- Regionförbundet Södra Småland
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Trädan 27
- Trädan 29 - Hyresbostäder i Växjö AB

Under samrådet inkomna yttranden med synpunkter:

- Länsstyrelsen i Kronobergs län
- Kommunstyrelsens arbetsutskott
- Lantmäterimyndigheten
- Tekniska nämndens arbetsutskott
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Kulturnämnden
- Värends räddningstjänst
- Växjö Energi Elnät AB
- Dungen 14
- Myren 15, 16
- Rågången 6
- Skiften 3, 4, 5 och 6
- Trädan 25, 28
- Vinkeln 3 och 19

JUSTERING AV PLANEN EFTER UTSTÄLLNING

Mindre justeringar av planförslaget har gjorts efter granskningen för att förtydliga planens intentioner.

- På plankartan ersätts bestämmelsen ”(V) Antal våningar som kan provas mot inre delar av kvarter” med möjlighet att pröva en vindsvåning med maximal takvinkel (45°) mot gatan. I praktiken innebär det att samma antal våningar tillåts som i granskningsförslaget, men förtydligt.
- Planbeskrivningen kompletteras med information under *Natur - Förorenad mark*, bl. a. om var i kvarteret MIFO fas 1-inventeringar har gjorts.
- En illustration och en sektion ändras i planbeskrivningen, för att stämma överens mer med plankartan.

Kompletteringarna förtydligar planens intentioner och anses därmed inte vara någon revidering av planen i formell mening att det krävs ny granskning.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Inkomna synpunkter under samråd och/eller granskningskedje som ej tillgodosetts till fullo finns från:

- Fastighetsägare Dungen 14
- Fastighetsägare och hyresgäster Myren 15
- Fastighetsägare Rågången 6
- Fastighetsägare Rågången 7
- Fastighetsägare Skiften 3
- Fastighetsägare Skiften 4
- Fastighetsägare Skiften 5
- Fastighetsägare Skiften 6
- Fastighetsägare Trädan 23, 24 och 27
- Fastighetsägare Trädan 28
- Fastighetsägare Vinkeln 3
- Fastighetsägare Vinkeln 5
- Fastighetsägare Vinkeln 19

FÖRSLAG TILL BESLUT

- Med hänvisning till utlåtande 2014-01-23 ska framförda synpunkter inte föranleda ändring av det för granskning utställda planförslaget
- Detaljplaneförslaget upprättat 2014-01-23 antas av byggnadsnämnden enligt 5 kap 5:27 § PBL

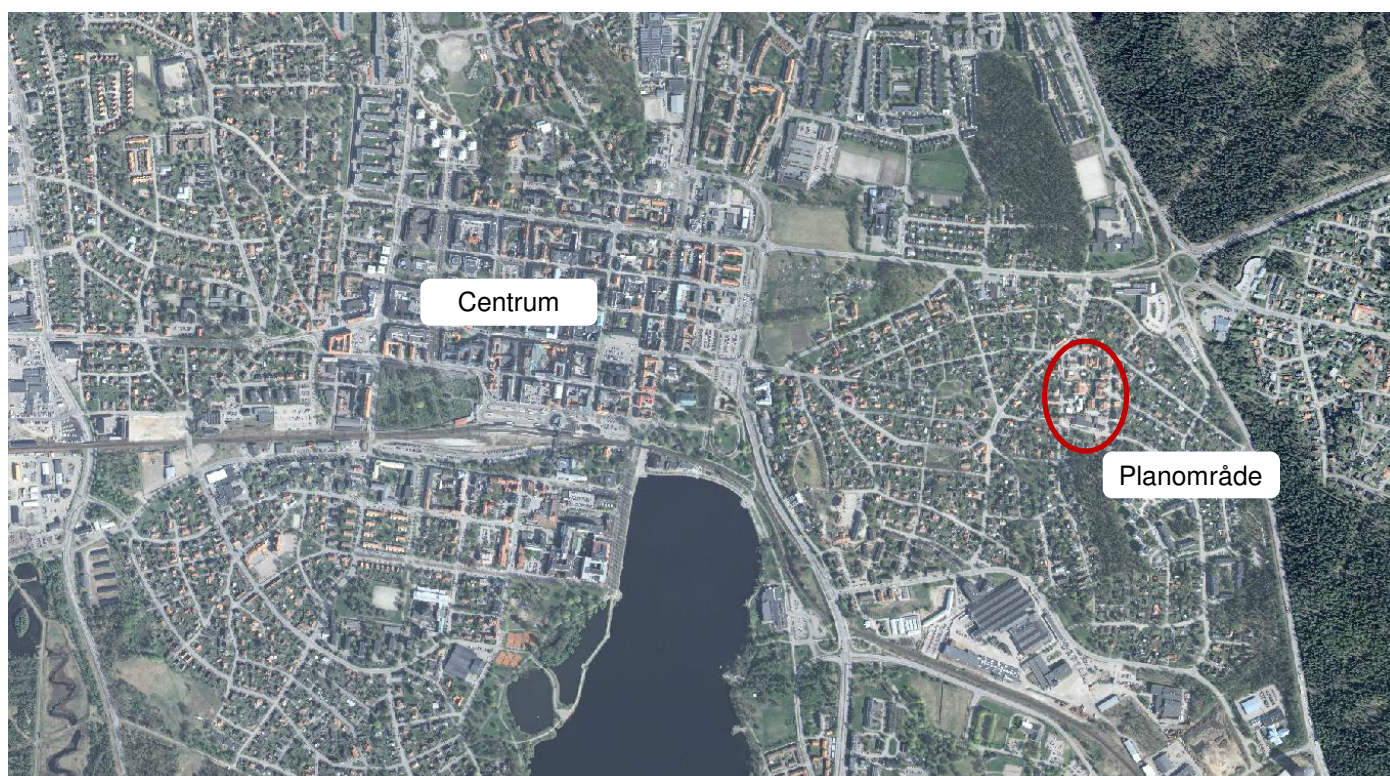
STADSBYGGNADSKONTORET
2014-01-23

Marina S. Martinsson
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Detaljplan

TRÄDAN 23, 24 OCH 27, ÖSTER,
Växjö kommun



Antagen av byggnadsnämnden
2014-02-26 § 34
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr 2012BN0347 Dpl 214

Detaljplan för TRÄDAN 23, 24 och 27, Öster, Växjö kommun

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Avsikten med planen är att riva de befintliga byggnaderna på fastigheterna Trädan 23, 24 och 27 och istället möjliggöra nya byggnader innehållande bostäder, verksamhetslokaler och gemensamhetslokaler för framtida boende inom kvarteret.

HANDLINGAR

Detaljplanen innefattar plankarta, planbeskrivning, behovsbedömning samt solstudie.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger inom kvarteret Trädan, i stadsdelen Öster och omfattar de tre fastigheterna Trädan 23, 24 och 27. Den sammanlagda arealen är ca 5500 m².

Markägoförhållanden

All mark inom planområdet är i privat ägo.

FÖRENLIGT MED MILJÖBALKEN

Planområdet tillhör inte något av de områden som är särskilt utpekade i miljöbalkens 4 kap.

Mark och vatten ska inte användas på ett olämpligt sätt.



TIDIGARE STÄLLNINGSSTAGANDEN

Översiktsplanen

I den gällande översiktsplanen för Växjö stad (antagen i februari 2012), ingår området i ”*Den blandade stadsbygden – Stadsbebyggelse, förtätning*”. I huvudsak är användningen i den blandade stadsbygden bostäder, handel, kontor och annan verksamhet som är förenlig med bostäder. Det ska eftersträvas en blandning av boendeformer i småhus och flerfamiljshus i olika storlekar och ägandeformer.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Planområdet är idag detaljplanelagt och berörs av detaljplan ”Kv Trädan mm” (0780K-P75), upprättad i december 1989. Den gällande planen medger handel och kontor för de aktuella fastigheterna. De angränsande fastigheterna i samma detaljplan har användningen handel, kontor och bostäder.

Genomförandetiden för den gällande detaljplanen har gått ut.

Tomtindelning

Planområdet berörs av tomtindelning ”Del av Kv Trädan” (0780-K866), upprättad 1969. Fastighetsindelningsbestämmelserna upphör att gälla för fastigheterna Trädan 23, 24 och 27 i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

Grönstrukturprogrammet

Planområdet ligger nära ”Vildparken”, som är ett stråk av sparad naturmark. Parken är utpekad som mark med höga naturvärden och är i grönstrukturprogrammet även utpekad som särskilt värdefull för rekreation i sin helhet.

Inom planområdet finns idag få gröna ytor och större delen av marken är hårdgjord, vilket försvårar hanteringen av dagvatten. Då det finns risk för översvämningar på ledningsnätet är det viktigt att anlägga gröna gårdar i anslutning till ny bebyggelse, bl a för att fördröja dagvattnet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig bebyggelse

Inom de aktuella fastigheterna är användningen, enligt den gällande detaljplanen, handel och kontor, vilket innebär att det inte finns några bostäder där. Dock har flera angränsande fastigheter användningen ”bostäder”.

Den befintliga bostadsbebyggelsen i kvarteret är uppförd i två och tre våningar med en vindsvåning och ansluter väl till omkringliggande fastigheter. Fastigheterna innehållande handel och kontor är bebyggda med hus i en till två våningar med en extra vindsvåning.



Befintliga byggnader på Trädan 23 och 24. Byggnaderna hyser idag ett flertal företag, några av lokalerna står dock tomma.



Befintliga byggnader på Trädan 27. Lokalerna står idag tomma. I bakgrunden på den andra bilden syns vårdcentralen i kvarteret.

I den södra delen av planområdet (Trädan 23 och 24) finns ett flertal företagslokaler. Några av dem står i dagsläget tomma. I den norra delen (Trädan 27) har det tidigare funnits en verkstad, men idag bedrivs ingen verksamhet där.

Gränsande till de aktuella fastigheterna ligger, förutom bostadshus, vårdcentral, förskola och ett däckföretag.

Som en referens till den planerade bebyggelsens höjd, kan man jämföra med befintliga byggnader i området:



*Ovan: Skyttegatan 7, takfotshöjd 9,25m (exkl. vindsvåning)
Till höger: Birkahuset, takfotshöjd 9,5m (exkl. vindsvåning)*



Foto: Arkitektbolaget, Växjö

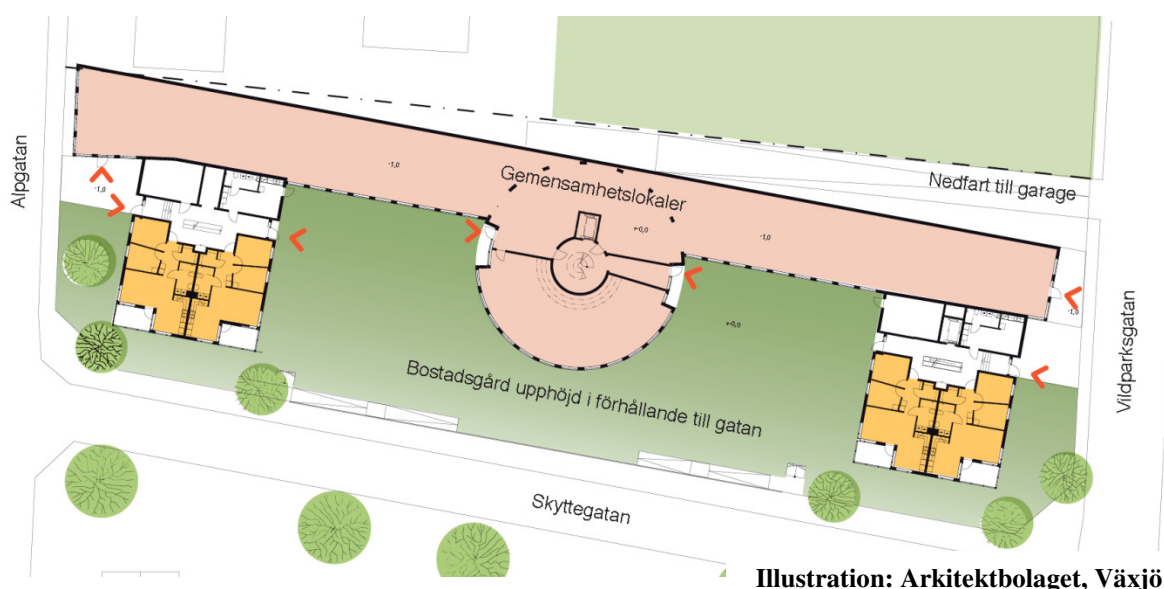
Planförslag – Trädan 23 och 24

De befintliga byggnaderna på fastigheterna Trädan 23 och 24 föreslås rivras för att ge plats för tre bostadshus, som ska vara sammankopplade genom en lägre länga, innehållande verksamhets- och gemensamhetslokaler för att serva de boende. Tanken är att fasaderna på de två hörnhusen, ska byggas i 4 våningar ut mot gatan (takfotshöjd ca 13 m), medan det blir möjligt att pröva att en vindsvåning, som blir indragen då högsta tillåtna takvinkel blir 45°. Genom att ha en lägre byggnadshöjd utåt, upplevs byggnaderna som mindre dominerande i stadsbilden, sett från närliggande fastigheter och gator.

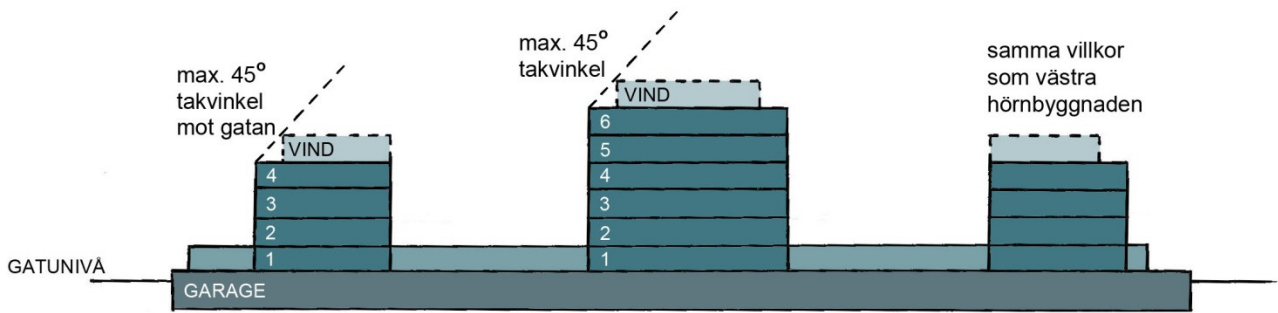
Planförslaget föreslår en högre bebyggelse, än vad gällande plan medger, och det är viktigt att arbeta med de planerade byggnadernas arkitektoniska uttryck för att bilda en helhetskaraktär. För att skapa en mjukare siluett, bör man jobba med varierande höjder och indragna takvåningar. Längan, som kopplar samman de tre bostadshusen, ska hållas låg, för att tillåta ljusinsläpp mellan och förbi byggnaderna.

Det mittersta av de tre bostadshusen, som får byggas i upp till sex våningar (takfotshöjd ca 19 m), placeras mer tillbakadraget från gatan, för att möjliggöra en sammanhängande, grön gård mellan byggnaderna. Möjlighet finns att pröva ett indraget vindsplan. Gården ska ligga upphöjd i förhållande till gatan och blir på det sättet halvprivat. Under byggnaderna och den planterade gården, anläggs ett parkeringsgarage och förrådsutrymmen. Garaget nås via en nedfart från Vildparksgatan. För att öka tillgängligheten är målsättningen att garageplanet ska kunna nås med hiss från alla våningar.

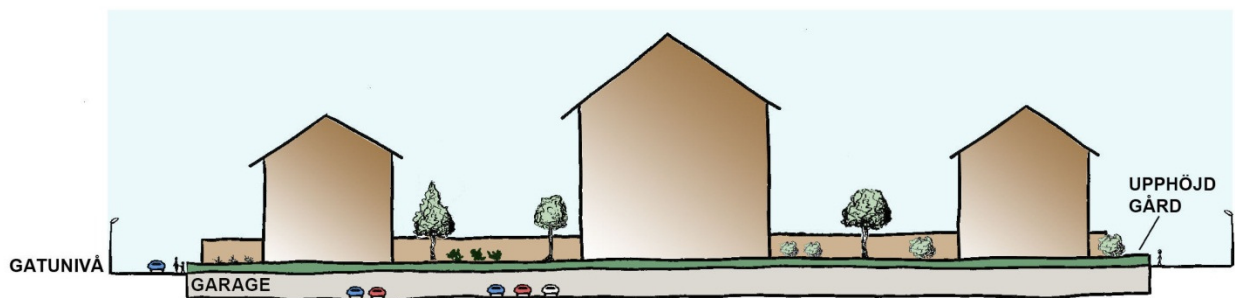
Särskilda krav på den nya bebyggelsen, exempelvis gällande brandsäkerhet, kan krävas med hänsyn till verksamheten som bedrivs norr om Trädan 24, där det idag finns en däckverkstad. Förutsatt att verksamheten, fortsättningsvis bedrivs i kvarteret, ska angränsande byggnaders fasader vara i obrännbart material och ventilation ska vara avstängningsbar.



Planritning på förslag till ny bebyggelse på Trädan 23 och 24



Principsektion på föreslagen bebyggelse på Trädan 23 och 24, med våningsplaner utritade. Möjligheten att pröva en indragen vindsvåning, visas med streckad linje.



Sektion på föreslagen bebyggelse, sett från Skyttegatan. Förslagsvis placeras tre byggnader med öppna ytor mellan, som släpper förbi solljus och samtidigt skapas en intim, grön miljö på den upphöjda gården. Bilar parkeras i det underjordiska garaget.



Illustration på förslagen ny bebyggelse på Trädan 23 och 24. Observera att bilden visar en av flera möjligheter att bygga på. Takvåningarna byggs här i olika nivåer, högre inåt kvarteret och lägre ut mot gatan. Illustrationens syfte är att visa ett exempel på volymer, inte arkitektur. Husets utseende, material m.m. prövas i bygglovsskedet.

Planförslag – Trädan 27

Även på Trädan 27 föreslås befintliga byggnader rivas och där ges i planförslaget möjlighet för bebyggelse i tre våningar (takfotshöjd ca 9 m) på delen närmast Alpgatan och upp till sex våningar (takfotshöjd ca 18 m) längre in mot centrum av kvarteret. Möjlighet ges att pröva takvåningar. Högsta tillåtna takvinkel blir 45°. Enligt skissförslaget som lämnats in, föreslås en byggnad med parkeringen närmast gatan, men i detaljplanen ges också möjlighet för exempelvis två byggnader med parkering mellan byggnaderna.

Också på den här fastigheten läggs användningen ”bostäder” till, utöver bestämmelserna handel och kontor, som finns i den gällande planen.

För att få in mer grönska i kvarteret föreslås trädplantering längs med Alpgatan, som en fortsättning på trädraden som finns utanför förskolan i kvarteret. Det är också viktigt att det anläggs gröna ytor och planteringar i anslutning till bebyggelsen, både för rekreation och inte minst för att underlätta omhändertagande av dagvatten.

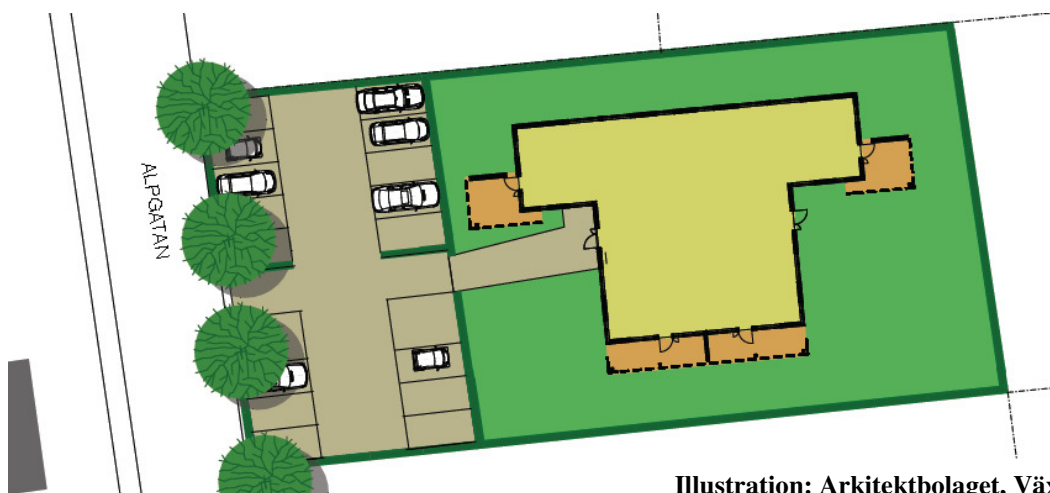


Illustration: Arkitektbolaget, Växjö

Planritning på förslag till ny bebyggelse på Trädan 27. Planen medger också andra lösningar vad gäller placering av byggnader och parkering.



Illustrationer: Arkitektbolaget, Växjö

Förslag till ny bebyggelse på Trädan 27 (bild 1). Planen medger även andra lösningar, som exemplet på den andra bilden, med två byggnader.

Offentlig service

Planområdet ligger nära Växjö centrum och dess servicefunktioner. I kvarteret, gränsande till Trädan 27, ligger en vårdcentral.

Kommersiell service

Planområdet ligger nära Växjö centrum och dess service. Närmaste livsmedelsaffär ligger mellan 400 och 500 m från de olika fastigheterna och en bensinmack ligger ca 300-350 m därifrån.

Tillgänglighet

"Råd och riktlinjer - bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet" framtagna av stadsbyggnadskontoret 2006 (rev. 2007-05-25) tillämpas för att uppnå godtagbar tillgänglighet för alla med nedsatt rörelseförmåga.

Natur

Mark och vegetation

Större delen av området består idag av hårdgjord mark. Grönytorna är få och utan högre naturvärden.

Geotekniska förhållanden

Då marken sedan tidigare är planlagd för bebyggelse och bebyggd, anses frågan om geotekniska förhållanden vara utredd och marken lämplig att byggas på. Däremot bör geoteknisk undersökning utföras i det fall källare anläggs, som föreslaget på Trädan 23 och 24.

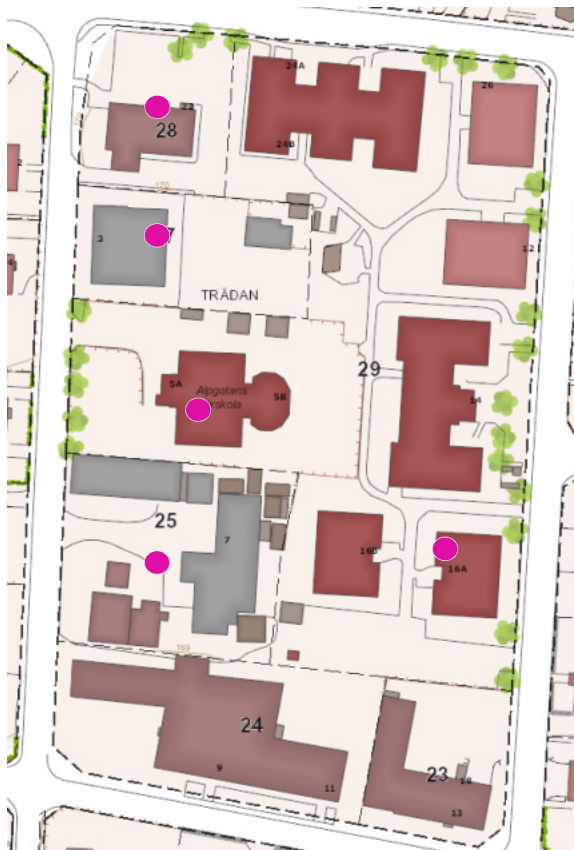
Förorenad mark

Då Trädan 27 tidigare har haft användningen "småindustri", har det gjorts en MIFO fas 1-inventering (Metodik för Inventering av Förorenade Områden) i vilken fastigheten bedömdes ha riskklassning svag 3:a (måttlig risk). Motiveringen var att det endast bedrivits industrilikhande produktion på platsen under några år på 1940-talets slut, i övrigt har mest verksamheten mer rört sig om hantverk. Användningen av kemikalier med måttlig eller hög farlighet har varit begränsad.

Utredningar har gjorts på fem fastigheter i kvarteret (se bild till höger med röda markeringar).

På Trädan 23 och 24 har industriverksamhet inte bedrivits och MIFO-inventering har heller inte gjorts.

Bestämmelse på plankartan anger att bygglov inte får ges förrän det har redovisats hur eventuella markföroreningar ska saneras på ett sådant sätt att markens lämplighet för byggande säkerställs (4 kap 14 § PBL).



Radon

Området bedöms som normalriskområde vad gäller markradon, vilket innebär att bebyggelse ska uppföras radonskyddat.

Friytor

Lek och rekreation

Planområdet ligger inom 400 meters avstånd till kvartersparkerna "Ekhöjden" och "Kvarndammsparken". "Vildparken", ett stråk av sparad naturmark, ligger inom 100 meters avstånd och ger möjlighet till lek och rekreation.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär ingen förändring i det omgivande gatunätet. Den nya bostadsbebyggelsen avser angöras mot Vildparksgatan (Trädan 23 och 24) samt mot Alpgatan (Trädan 27).

Hastigheten är låg på gatorna i området och man kan på ett trafiksäkert sätt ta sig till centrum, skolor och butiker i närområdet till fots eller med cykel.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Stadsbussar trafikerar Sandviksvägen och flera busshållplatser ligger på ett avstånd av 300-400m från planområdet (linjedragning år 2013).

Avståndet till resecentrum är ca 1500m.

Parkering

Enligt Växjö kommuns parkeringsnorm krävs 0,5 parkeringsplatser per bostad. Gatumarksparkering får enligt riktlinjerna (antagna av byggnadsnämnden 2009) inte tillgodoräknas för att tillgodose parkeringsbehovet, utan parkering ska ske på den egna fastigheten. Utemiljön och gröna gårdar ska prioriteras framför parkeringar, varför det kan vara lämpligt att, som i förslaget, anlägga parkeringar i garage under mark. Parkeringsbehovet och hur detta löses, hanteras i bygglovet.

I den södra delen av planområdet (Trädan 23 och 24) föreslås parkeringsplatser under marken, i ett parkeringsgarage med en hiss upp till alla våningsplan.

I den norra delen (Trädan 27) anläggs parkeringsplatser enligt förslaget i markplan.

Störningar

Buller

Vägarna intill planområdet trafikeras i första hand av lokaltrafik, vilket innebär låga hastigheter och begränsad trafikmängd. Den planerade bebyggelsen bedöms inte innebära så stor trafikökning att oacceptabla bullervärden uppnås.

Luft

Enligt Växjö kommuns beräkningar av luftföroreningar i Växjö tätort år 2006 ligger luftens partikel och föroreningsvärden på godtagbara nivåer under gällande MKN. Trafikmängden intill planområdet bedöms inte innebära oacceptabla föroreningsvärden för luft.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten och avlopp ska anslutas till det befintliga VA-nätet.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark, i ett trögt system, innan det får släppas ut i dagvattenledningar. Det innebär att vatten från tak och hårdgjorda ytor ska avledas över gräsytor och mark där infiltration är möjlig. Dagvattenhanteringen ska prövas i bygglovsskedet i samråd med tekniska förvaltningen.

Värme

Området kan anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

El

Anläggning för el finns utbyggd.

Barnperspektivet

Intilliggande gator är lokalgator med låg hastighet som bedöms som relativt säkra.

Närliggande grönområden ger goda förutsättningar för lek. En förskola ligger i kvarteret.

Räddningstjänsten

Tillgängligheten för räddningstjänsten ska beaktas och behandlas vidare i bygglov.

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. En samling av brevlådor vid husentréer efterfrågas av Posten.

Avfall

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

Konsekvenser av planens genomförande

Nationella miljömål

Planförslaget medverkar inte till att nationella miljömål inte kan uppnås.

Växjö kommuns miljömål

I Växjö kommuns reviderade miljöprogram (antaget av kommunfullmäktige 2010) anges en miljöpolicy och mål inom tre områden; Leva livet (konsumtion och avfall), Vår natur (Natur, biologisk mångfald, sjöar) och Fossilbränslefritt Växjö (energi och transporter).

Leva livet

Matavfall ska samlas in i planområdet för att tillverka biogas vilket leder till minskad miljöpåverkan.

Vår natur

Dagvattnet ska omhändertas i ett trögt system för att motverka att sjöar och natur påverkas negativt.

Fossilbränslefritt Växjö

Området ligger nära centrum och man kan lätt ta sig till affärer, skolor och service av olika slag till fots eller med cykel. Hållplatser för kollektivtrafiken finns nära. Fjärrvärme finns utbyggt och det är möjligt för planområdet att ansluta till nätet.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvalitet.

Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljökvalitetsnormer finns för luft och vatten. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara bestämmelserna.

BYGGLOV

I samband med bygglovprövningen ska följande särskilt beaktas:

Föroreningar i marken

Bygglov får inte ges förrän det har redovisats hur eventuella markföroreningar ska saneras på ett sådant sätt att markens lämplighet för byggande säkerställs (4 kap 14 § PBL).

Se vidare handlingen "Bedömning av miljöpåverkan".

PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande med målsättning att antas våren 2014.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning för ev. förlorad byggrätt.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

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

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Möjligheter finns att förändra fastighetsindelningen genom exempelvis avstyckning. Ansökan om fastighetsbildning sker till lantmäterimyndigheten av fastighetsägaren.

Gällande tomtindelning "Del av kv Trädan" med aktbeteckning 0780-K866, upprättad 1969, upphör att gälla för fastigheterna Trädan 23, 24 och 27 i och med att detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetskonsekvenser

Konsekvensen för Trädan 23, 24 och 27 är att gällande tomtindelning upphör att gälla och möjliggör ombildning av fastigheterna. Användningen och byggrätten påverkas.

Tomtindelningen, samt gällande detaljplan, fortsätter däremot att gälla för de fastigheter som inte ingår i detaljplaneförslagets planområde.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Trädan 23 och 24 Ägare: Trädan 23 & 24 i Växjö AB	Ja. Detaljplanen medger högre byggrätt, samt utökad användning (bostäder).	Ja. Gällande tomtindelning 0780-K866 upphör att gälla för fastigheterna.	Ja. Markförhållandena kan innebära att pålning krävs. Lösningar för att fördröja dagvatten behövs.
Trädan 27 Ägare: Trädan 27 i Växjö AB	Ja. Detaljplanen medger högre byggrätt, samt utökad användning (bostäder).	Ja. Gällande tomtindelning 0780-K866 upphör att gälla för fastigheten.	Ja. Markförhållandena kan innebära att pålning krävs. Lösningar för att fördröja dagvatten behövs.
Utanför planområdet			
Trädan 25 Ägare: Privat	Nej	Nej	Nej
Trädan 28 Ägare: A.K. Tvätt & Kylservice i Växjö AB	Nej	Nej	Nej
Trädan 29 Ägare: Hyresbostäder i Växjö AB	Nej	Nej	Ev. flytt av nätstation, i samråd med berörda parter.
Växjö 11:1 Ägare: Växjö kommun	Nej	Nej	Nej

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Samtliga kostnader för plangenomförandet belastar exploatören.

STADSBYGGNADSKONTORET

2014-01-23

Marina S. Martinsson
Planarkitekt

Bedömning av miljöpåverkan

Plan: Trädan 23, 24 och 27

Dnr 2012BN0347

	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	
Kulturmiljö o landskapsbild						
Stads- landskapsbild	x					Den verkstads- och industripräglade stadsbilden förändras och får ny bebyggelse i varierande höjd.
Fornminnen					x	
Kulturmiljöprogram					x	
Kulturhistorisk miljö					x	
Naturvårdsintressen						
Naturreservat					x	
Natura 2000					x	
Växt och djurliv				x		
Biotopskydd					x	
Påverkan på vatten						
Strandskydd					x	
Dagvatten				x		Krav ställs på hantering.
Grundvatten				x		Krav ställs på hantering.
Markförhållanden/föroreningar						
Förorenad mark				x		Marken ska saneras för den användning som detaljplanen medger.
Grundläggning				x		Markens byggbarhet anses utredd då marken är planlagd för bebyggelse och bebyggd. Geoteknisk undersökning bör utföras i det fall källare anläggs.
Hushållning med resurser						
Befintlig infrastruktur				x		
Vatten				x		
Mark				x		
Alstrande av avfall						
Under byggskedet			x			Vid byggnation kan visst avfall uppstå kring byggarbetsplatsen.
Avfallssortering				x		
Hälsa						
Buller				x		Trafikanterna bedöms skifta från besökande till verkstäder m.m. till boende i området. Se "Trafik"
Luftkvalitet				x		
Lukt				x		
Radon				x		
Strålning				x		
Risker och Säkerhet						
Trafik				x		Trafikmängden bedöms inte öka.
Explosion				x		
Översvämning				x		
Ras o skred				x		
Farligt gods				x		
Social bedömning						
Integration			x			Detaljplanen medger att en blandad typ av bostäder och ägandeformer tillförs inom stadsdelen.

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Funktionsblandning			x			Funktionsblandningen minskar om arbetsplatser/verkstäder försvinner till förmån för bostäder.
Offentliga platser				x		
Hälsa				x		
Tillgänglighet		x				Fler människor får möjlighet till centrumnära boende, i tillgängliga bostäder.
Trygghet				x		
Barnperspektiv				x		
Flexibilitet				x		
Demokrati				x		
Transportstrategimål						
Bilresor				x		Planområdet är centralt beläget med god tillgång till alternativa transportmöjligheter
Cykeltransporter				x		
Gångtrafik				x		
Kollektivtrafik				x		
Planens influensområde						
OP				x		Förenlig med OP:s intentioner
Gällande planer				x		
Pågående planläggning					x	
Mellankommunala intressen					x	

Kommunens bedömning		Handläggare:
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan	x	Marina S. Martinsson Datum: 2014-01-23
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan		
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.