

Detaljplan

Del av BERGKVARA 6:1, Räfte
Växjö kommun



Antagen av BN 2018-06-25 § 173

Laga kraftbevis

Datum 2018-07-23

Dnr 2017BN0686

Dpl 214

Detaljplan för

BERGKVARA 6:1, Räfte i Växjö kommun

Byggnadsnämnden beslutade 2018-06-25 § 173 att anta detaljplanen för Bergkvara 6:1 i stadsdelen Räfte.

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2018-06-28 enligt 11 kap 10 § att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har fått laga kraft 2018-07-22



Katarina Johansson
T.f. förvaltningschef

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

Utlåtande

Dnr 2017BN0686

Dpl 214

Detaljplan för Del av BERGKVARA 6:1, RÄPPE, Växjö kommun

Syftet med detaljplaneläggningen är att möjliggöra för verksamheter i området. Sökanden, som är markentreprenör, vill flytta sin verksamhet till Räfte och där uppföra enstaka byggnader innehållande kontor och personalutrymmen, samt iordningsställa ytor för upplag för sandlager, körytor och liknande.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2018-05-14 – 2018-06-08, enligt 5 kap. PBL, varit utsänt till sakägare samt statliga och kommunala förvaltningar för granskning. Under samma tid har granskningshandlingarna också funnits tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret, kommunens kontaktcenter, Stadsbiblioteket samt digitalt på Växjö kommuns webbsida.

Godkännanden/Yttrande utan erinran

- Polismyndigheten
- Region Kronoberg
- E.ON
- VEAB
- Miljö- och hälsoskyddsämnden

Yttrande med synpunkter

- Länsstyrelsen i Kronobergs län
- Lantmäterimyndigheten
- Värends räddningstjänst
- Kultur- och fritidsämnden
- Kommunstyrelsen

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Citat: "Länsstyrelsen har 2018-12-21 lämnat samrådsyttrande i ärendet.

Länsstyrelsen konstaterar att förtydliganden har gjorts avseende dagvatten och masshantering. Det framgår nu tydligare hur utformningen av fastigheten kommer att bli och var byggnationer främst kommer att vara.

Reglerad användning

Tidigare användning Z Verksamheter har ändrats till J Industri. Länsstyrelsen konstaterar att den ändrade markanvändningen stämmer överens med översiktsplanen.

Arkeologi

Länsstyrelsen tog den 9 maj 2018 beslut om en fördjupad förundersökning av området (431-5343-2017). Denna påbörjades 21 maj 2018.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL

Riksintresset Bergkvara gods

Området kring Råppe industriområde, asfaltverket och Kvällebergs skidspår utgör ett stort område med befintligt negativ inverkan på riksintresset. Enligt den fördjupade riksintressebeskrivningen för Bergkvara (2016) bör en viss utökning av verksamheterna kunna ske utan påtaglig skada. En förutsättning för en utökning av verksamheterna i detta område är att den så kallade centrumzonen i riksintresset inte påverkas visuellt samt att inte ytterligare vägar stängs av. Verksamheterna ska inte heller påverka gårdsmiljöerna Askummetorp och Ask.

Kommunens bedömning är att planerad byggnation i den nordöstra delen av planområdet i kombination med skogbevuxna partier innebär låg risk för visuell påverkan på riksintresset. I planbeskrivningen nämns också att massor som uppstår även kan användas för insyns- och bullerskyddande vallar.

Länsstyrelsen saknar fortsatt insynsskyddade partier mot söder och väster inom planområdet. De skogbevuxna partier som Växjö kommun hänvisar till i planbeskrivningen finns utanför planområdet och ingår i modernt skogsbruk. Försvinner dessa skogsområden, så blir den visuella påverkan påtaglig.”

Kommentar

För att ytterligare skydda riksintresset Bergkvara från påtaglig visuell påverkan läggs det in en egenskapsbestämmelse (m) i plankartan om att insynsskydd ska finnas längs med den södra och västra plangränsen. Exploatören kan inom det markerade området välja att bevara befintliga träd som insynsskydd och/eller anlägga exempelvis vallar eller plank.

Lantmäterimyndigheten

Citat: ”Befintliga markförlagda ledningar inom planområdet, hur ska dessa säkerställas?

I övrigt ingen erinran.”

Kommentar

Teleledningen som går genom området i öst-västlig riktning är inte säkrad genom ledningsrätt. Enligt uppgift från ledningshavaren, som inte haft någon erinran mot planförslaget, används ledningen inte längre. Exploatören önskar flytta befintliga ledningar för att kunna bebygga och markbereda inom planområdet. Flytt bekostas av exploatören.

Värends räddningstjänst

Citat: "*Flisning och upplag av brännbart material (flis)*

Av granskningshandlingen framgår det att träflisning kan förekomma. Denna verksamhet liksom upplag av träflis medför brandrisker (t.ex. självantändning) som bör beaktas. Tips på förebyggande åtgärder i samband med lagring av flis finns i rapporten Biobränsle och avfall - Brandsäkerhet i samband med lagring (SP/Brandforsk), rapporten går att finna på följande länk:

<http://publikationer.extweb.sp.se/user/default.aspx?lang=sv&Publld=9468#9468>

Försäkringsbranschen har även krav/rekommendationer avseende upplag och hantering av flis.

Hantering av explosiva varor

Räddningstjänsten hänvisar till samrådsyttrandet avseende risker och krav på skyddsavstånd eller andra skyddsåtgärder på grund av intilliggande hantering av explosiva varor.

Insatstid

Räddningstjänstens insatstid bedöms överstiga 10 minuter till planområdet. Detta kan ha betydelse för utformningen av byggnadernas utrymningsvägar.

Övrigt

I övriga frågor hänvisar räddningstjänsten till samrådsyttrandet."

Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras inför antagandet med räddningstjänstens information om brandsäkerhet i samband med träflisning m.m. Informationen vidarebefordras också till exploatören.

Upplysning skrivs in i plankartan om räddningstjänstens insatstid.

Gemensamt yttrande från E.ON och VEAB

Citat: "*Både E.ON Energidistribution AB (E.ON) och Växjö Energi Elnät AB (VEAB) för regionnätledningarna meddelar härmed att vi inte har något ytterligare att erinra utan hänvisar till tidigare samrådsyttrande daterat 2017-11-19."*

Kommentar

Stadsbyggnadskontoret bedömer att det gemensamt inskickade samrådsyttrandet från E.ON och VEAB blivit tillmötesgått och att E.ON och VEAB inte har något att erinra mot planförslaget.

Efter granskningen har det framkommit att l-områdets bredd i plankartan inte stämde överens med riktlinjerna i det gemensamma samrådsyttrandet från E.ON och VEAB. Bredden justeras inför antagande av detaljplanen, i enlighet med angivna mått i samrådsyttrandet.

Kultur- och fritidsnämnden

Citat: "*Eftersom granskningshandlingen ändrar betäckning från Z - verksamheter till J - industri vilket leder till en högre bullernivå vill kultur- och fritidsnämnden ytterligare framhålla vikten av att området endast inkluderar verksamheter med begränsad omgivningspåverkan då utvecklingsplaner finns för det närliggande friluftsområdet*

Kvälleberg. Ju bättre ljudmiljö vi kan erbjuda invånare i våra tätortsnära friluftsområden desto bättre. Om ljudspridning mot friluftsområdet går att begränsa genom placering av byggnader och olika funktioner är det att föredra.”

Kommentar

Avsikten är att försöka minimera störningar i samband med byggnation. Uppllysning skrivs in på plankartan om att det i samband med bygglov och andra prövningar särskilt ska beaktas hur körvägar, godshantering eller andra ljudkällor utformas och placeras, samt att de riktas åt de väderstreck där de medför minst påverkan på omgivningen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Citat: ”Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga ytterligare synpunkter utöver dem som lämnades i samrådsskedet.”

Kommentar

Noteras

Kommunstyrelsen

Citat: ”Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget och lämnar nedanstående synpunkter.

Kommunstyrelsen vill fortsatt framföra att området nordost om planområdet som av översiktsplanen är utpekade som område för rekreation och friluftaktiviteter, beaktas och att störningar kan minimeras.”

Kommentar

Det noteras att kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget. Uppllysning skrivs in på plankartan om att det i samband med bygglov och andra prövningar särskilt ska beaktas hur körvägar, godshantering eller andra ljudkällor utformas och placeras, samt att de riktas åt de väderstreck där de medför minst påverkan på omgivningen.

Under samrådet inkom godkännanden/yttranden utan erinran:

- Fastighetsägare till Bergkvara 6:1
- Växjö Fastighetsförvaltning AB
- TeliaSonera Access AB
- Växjö Energi Elnät AB
- Polismyndigheten

Under samrådet inkom yttranden med synpunkter:

- Länsstyrelsen Kronobergs län
- Tekniska nämnden
- Värends räddningstjänst
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Gemensamt yttrande från E.ON och VEAB
- Kultur- och fritidsnämnden
- Hovs Mark & Maskin AB
- Region Kronoberg
- Kommunstyrelsen

JUSTERING AV PLANFÖRSLAGET EFTER GRANSKNING

Följande justering av planförslaget, som inte ändrar planens syfte och intentioner, har gjorts efter granskningen:

- Egenskapsbestämmelse (m) läggs in i plankartan om att insynsskydd ska finnas längs med den södra och västra plangränsen.
- I-området längs med planområdets östra plangräns justeras i enlighet med angivna mått (då det framkommit att måtten inte stämde överens med riktlinjerna i det gemensamma samrådsyttrandet från E.ON och VEAB).
- Förtydligande har gjorts gällande vad som tillåts inom kryss-markerat område på plankartan.
- Upplysning skrivs in på plankartan om räddningstjänstens insatstid.
- Upplysning skrivs in på plankartan om att det i samband med bygglov och andra prövningar särskilt ska beaktas hur körvägar, godshantering eller andra ljudkällor utformas och placeras, samt att de riktas åt de väderstreck där de medför minst påverkan på omgivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras inför antagandet med räddningstjänstens information om brandsäkerhet i samband med träflisning m.m. Informationen vidarebefordras också till exploitören.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Inga kvarstående synpunkter, vilka inte till fullo har tillgodosetts, finns efter granskningen.

FÖRSLAG TILL BESLUT

- Med hänvisning till utlåtandet daterat 2018-06-14, ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget, än de justeringar som redovisas i utlåtandet.
- Detaljplaneförslaget upprättat 2018-04-30 antas av byggnadsnämnden enligt 5 kap. 27 § PBL.

STADSBYGGNADSKONTORET
2018-06-14

Marina S. Martinsson
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Antagen av byggnadsnämnden
2018-06-25 § 173
Tf. Förvaltningschef.....

Dnr 2017BN0686 Dpl 214

Detaljplan Del av BERGKVARA 6:1, Räfte, Växjö kommun

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplaneläggningen är att möjliggöra för verksamheter i området. Sökanden, som är markentreprenör, vill flytta sin verksamhet till Räfte och där uppföra enstaka byggnader innehållande kontor och personalutrymmen, samt iordningsställa ytor för upplag för sandlager, körytor och liknande.



HANDLINGAR

Detaljplanen innefattar plankarta, planbeskrivning och behovsbedömning.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet, som omfattar delar av fastigheterna Bergkvara 6:1 och Bergkvara 6:21 är ca 15 ha stort.

Markägoförhållanden

Bergkvara 6:1 är i privat ägo och Bergkvara 6:21 ägs av Växjö kommun. Exploatörens avsikt är att förvärva marken inom planområdet.

TIDIGARE STÄLLNINGSSTAGANDEN

Översiktsplanen

I den gällande översiktsplanen för Växjö stad (antagen i februari 2012), ingår området i "Verksamhetsområden" där den föreslagna användningen av marken i huvudsak är verksamheter som kan vara störande, miljöpåverkande, ytkrävande eller som genererar tung eller stor mängd trafik. Bostäder bedöms som olämplig användning i dessa områden. Inom de utpekade verksamhetsområdena bör utformning ske med omsorg, grönstråk och naturområden ska tas hänsyn till och tas med i planeringen samt att det är viktigt att beakta dagvattenhantering i planeringen och vid byggnation.

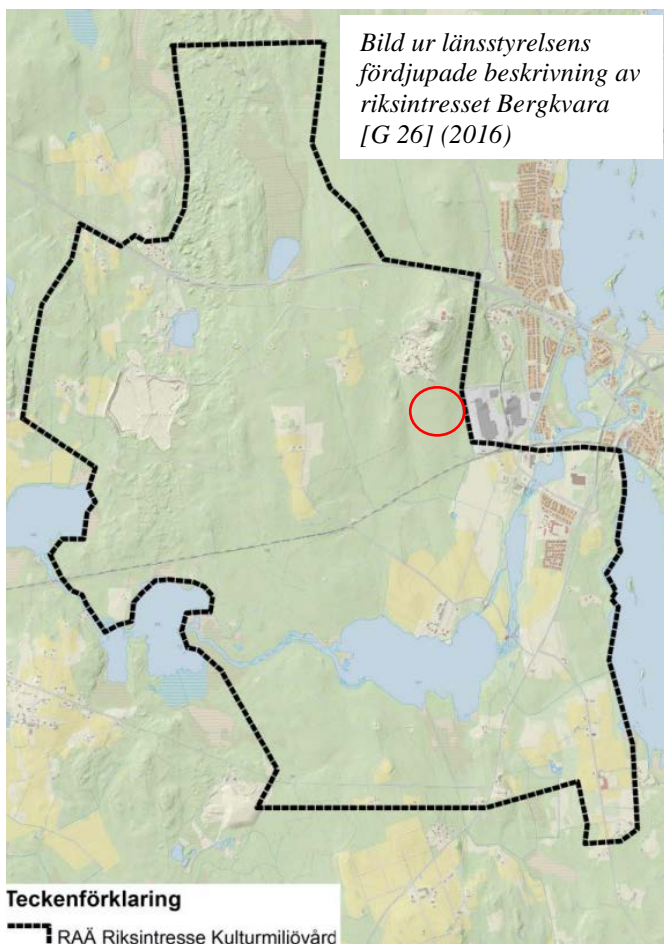
Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Området är tidigare inte detaljplanlagt. Öster om planområdet, omfattande bl. a. fastigheten Fröträdet 1, är marken planlagd för lagerändamål. Gällande detaljplan är "Kv. Fröträdet 1 m.m. i Räfte" upprättad 1987 (0780-P88/13). Norr, söder och väster om planområdet är marken inte planlagd.

Riksintresse

Planområdet (rödmarkerat på kartan nedan) ligger inom riksintresset för Bergkvara [G 26] inom den s.k. torpzonen, ett område av kulturhistoriskt intresse, men ligger utanför utpekade karaktärsområden.



I riktlinjerna i länsstyrelsens fördjupade beskrivning av riksintresset Bergkvara kan man läsa att "Området kring Räfte industriområde, asphaltverket och Kvillebergs skidspår utgör ett stort område med befintlig negativ inverkan på riksintresset. Uttrycken inom området är få men utvecklingen inom detta avgränsade område kan ytterligare påverka övriga delar av riksintresset, visuellt och genom ytterligare barriäreffekter. Befintliga negativa effekter kan minskas genom återöppnande av vägar samt ev. plantering av träridå söder om verksamhetsbebyggelsen. Stärk områdets friluftsliv genom att lyfta fram de vägrester, gårds- och torplämningar som ligger inom Kvillebergs skidspårsområde.

Viss utökning av verksamheterna i Räfte industriområde bör kunna ske utan påtaglig skada. En

förutsättning är dock att detta inte inverkar visuellt på centrumzonen, samt att inte ytterligare vägar stängs av. En förutsättning är även att verksamheten inte påverkar gårdsmiljöerna Askummetorp och Ask."

Planområdet ligger c:a 400 meter norr om kust till kustbanan som är av riksintresse för kommunikationer.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nuläge

Planområdet är idag obebyggt. I norr ligger ett asphaltverk med tillhörande mindre byggnader och upplag. Direkt öster om planområdet ligger ett knappt 30 hektar stort verksamhetsområde med större lagerbyggnader.

Planförslaget

Syftet med detaljplaneläggningen är att möjliggöra för verksamheter i området. Sökanden, som är markentreprenör, vill flytta sin verksamhet till området i Räppe och där uppföra enstaka byggnader innehållande kontor och personalutrymmen, samt iordningsställa ytor för upplag för sandlager, körytor och liknande.

Förslaget innebär att ca 15 hektar mark planläggs för *Industri (J)* med högsta tillåtna byggnadshöjd 15 meter. Gator (interna) samt anläggningar för teknisk försörjning får anläggas i området. Byggnader bör ha färdigt golv minst 30 cm ovan kvartersgata. Exploatörens avsikt är att använda större delen av området för lagring av olika typer av massor. Massor som uppstår kan även användas för insyns- och bullerskyddande vallar. De byggnader som planeras kommer att placeras nära in- och utfarter till förlängningen av Högsbyvägen i norr. Merparten av planområdet i söder och väster kryssmarkeras. Där får endast mindre komplementbyggnader, parkering, upplag och liknande anläggas. Slanter ska förläggas inom kvartersmark.

Bestämmelserna innebär att planerad byggnation kommer ca 600 meter från Askummetorp och ca 800 meter från Ask, däremellan finns skogsridåer som skyddar från insyn. Avståndet till riksintressets centrumzon i kombination med de skogbevuxna partierna bedöms innebära låg risk för visuell påverkan på riksintresset, men för att ytterligare skydda riksintresset läggs det in en egenskapsbestämmelse (m) i plankartan om att insynsskydd ska finnas längs med den södra och västra plangränsen. Exploatören kan inom det markerade området exempelvis välja att bevara befintliga träd som insynsskydd och/eller anlägga vallar eller plank.

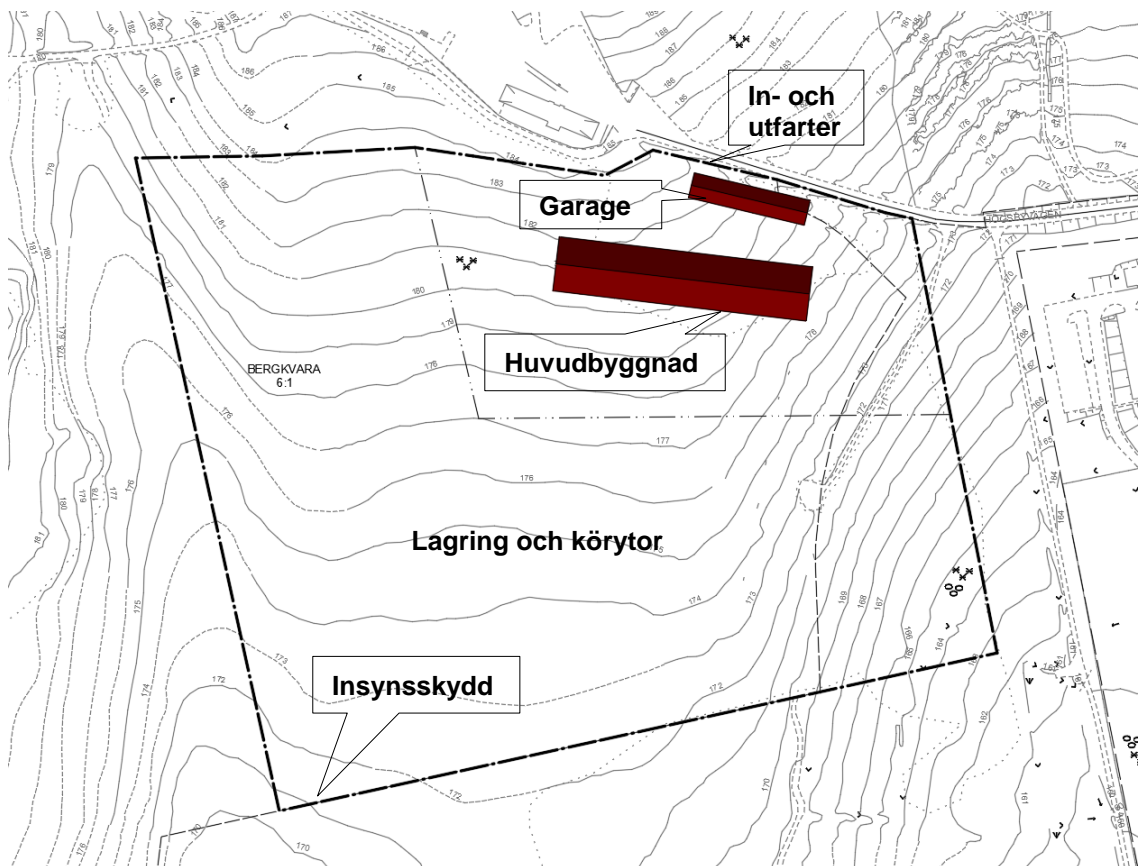


Bild ovan: Skiss på möjlig utformning av området. Exploatören önskar placera kontor-, verkstads- och garagebyggnader så nära in- och utfarter som möjligt, i den nordöstra delen av planområdet. Resterande delar avses användas för upplag av massor samt körytor.

Öster om planområdet, i nord-sydlig riktning sträcker sig luftledningar och därför avsätts i plankartan en remsa längs med den östliga plangränsen för I-område, där marken ska vara tillgänglig för luftledningar. Vid eventuell byggnation, grävarbeten, uppsättning av belysningsstolpar etc. i närheten av luftledningen ska Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter följas.

Offentlig och kommersiell service

Närmaste större handelsområde ligger c:a 3,5 km öster om planområdet. Området ligger också nära Växjö centrum och dess servicefunktioner.

Närmaste vårdcentral är under uppbyggnad i stadsdelen Söder, vid Södra järnvägsgatan/Söderleden.

Tillgänglighet

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

Natur

Mark och vegetation

Området är obebyggt och till störst del bevuxet med yngre produktionsskog - barrskog. Skogen ingår inte i kommunens naturvärdesinventering för grönstrukturprogrammet, då den inte bedömts innehålla höga naturvärden.

Geotekniska förhållanden

Nästan all mark består av normalblockig, sandig-moig morän (blått område på bilden till höger). Ett mindre område i den sydöstra delen består av kärr (brunt område).



Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

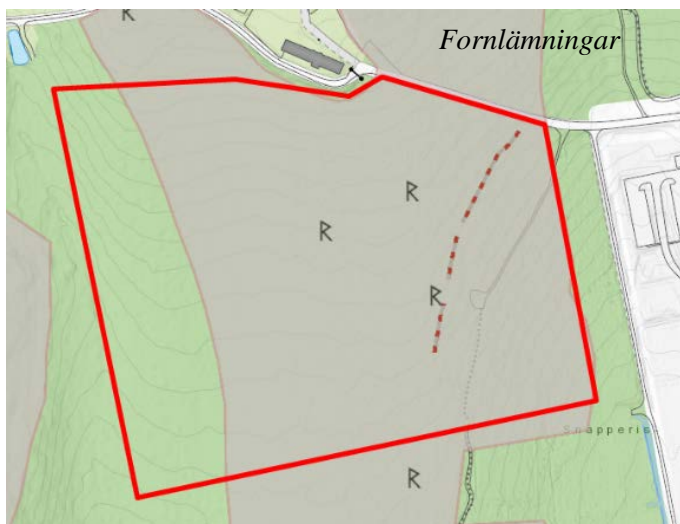
Enligt 10 kap 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet ska oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Radon

Området bedöms som normalrisk-område vad gäller markradon, vilket innebär att bebyggelse ska uppföras radonskyddat.

Fornlämningar

Inom planområdet finns flera kända fornlämningar. På i princip all mark finns fossil åker (RAÄ Bergunda 158:1, gråmarkerat område på kartan nedan) och det finns också lämningar i form av färdvägar (RAÄ Bergunda 244), stensättning (RAÄ Bergunda 159:1) och röse (RAÄ Bergunda 55:1).



Länsstyrelsen har också meddelat att hela planområdet omfattar fornlämningsområde.

Länsstyrelsen beslutade i maj 2018 om en fördjupad förundersökning av området. Denna påbörjades 21 maj 2018.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § Kulturmiljölagen).

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär ingen förändring i omgivande gatunät. Området avses anslutas mot Högsbyvägen i nordost.

Kollektivtrafik

Tillgång till kollektivtrafik med stadsbuss finns i närområdet som trafikeras av linje 4. Närmaste busshållplats ligger vid Södra Råppevägen öster om planområdet. Region Kronoberg meddelade dock under samrådet att planering av busslinjerna pågår, vilket kan innebära ändringar av linjesträckning och placering av busshållplatser i framtiden.

Växjö resecentrum ligger ca 6,5 km öster om planområdet och Småland Airport ca 5 km norr om.

Parkering

All parkering ska ske på den egna fastigheten.

Störningar

Buller

Området planläggs för industriverksamhet, som i det här fallet innebär att området till störst del kommer användas för upplag av olika typer av massor, men också viss stenkrossning och träflisning. Det kommer också innebära en viss ökning av tung trafik på Högsbyvägen. I närområdet finns idag redan denna typ av verksamhet och området anses redan bullerstört. Den tillkommande verksamheten bedöms inte påtagligt öka de redan befintliga störningar som förekommer i industriområdet i Råppe.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten och avlopp ska anslutas till det befintliga VA-nätet, med anslutningspunkt vid Högsbyvägen.

Dagvattnet ska i första hand omhändertas och fördröjas inom kvartersmark, innan det leds vidare mot recipienten. Där det är möjligt ska dagvatten ledas över gräsytor eller annan mark där infiltration kan ske. Bestämmelse om att minst 15 % av fastighetsytan ska anordnas så att den möjliggör infiltration och fördröjning av dagvatten, skrivs in på plankartan.

I det fall där det kan finnas risk för exempelvis spill av olja och liknande ska dagvatten inte infiltreras direkt i mark utan ledas till reningsanläggning, t.ex. oljeavskiljning.

Värme

Fjärrvärmenätet är utbyggt på angränsande fastigheter. Växjö kommuns energiplan förordar fjärrvärme då det är viktigt att värna om en uppvärmningsform med minsta möjliga primärenergiindex och möjligheten att öka tillgången till förnybar el.

El

Området ska anslutas till det kommunala elnätet.

Eventuell flytt av ledningar ska bekostas av exploatören.

Räddningstjänsten

Brandfarliga och explosiva varor

Enligt räddningstjänsten finns det i närhet av planområdet verksamheter med tillstånd enligt Lagen om brandfarliga och explosiva varor (2010:1011). En av tillståndshavarna har en hanteringsplats som ger upphov till skyddsområde. Skyddsområdets storlek är beroende av vilken typ av verksamhet som kommer att finnas inom området. Antal personer som kan befinna sig inom skyddsområdet är bland annat avgörande för vilket skyddsavstånd eller andra skyddsåtgärder kan krävs. Krav på skyddsavstånd framgår av 9 kap. 1 6 i Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps föreskrifter om hantering av explosiva varor, MSBFS 2016:3.

Räddningstjänsten har vid ett möte med exploatören, tillståndshavaren och Växjö kommun (Stadsbyggnadskontoret) framfört att det kan uppstå konflikter i området kopplat till den befintliga hanteringen och att uppföljning av detta bör göras vid eventuell bygglovsprövning.

Flisning och upplag av brännbart material

Räddningstjänsten informerar om att flisning liksom upplag av träflis medför brandrisker (t.ex. självantändning) som bör beaktas. Tips på förebyggande åtgärder i samband med lagring av flis finns i rapporten *Biobränsle och avfall - Brandsäkerhet i samband med lagring* (SP/Brandforsk). Också försäkringsbranschen har krav/rekommendationer avseende upplag och hantering av flis.

Tillgänglighet

Räddningstjänsten har meddelat att deras insatstid bedöms överstiga 10 minuter till planområdet, vilket kan ha betydelse för utformningen av byggnadernas utrymningsvägar.

Räddningstjänstens utryckningsfordon ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten.

Brandvatten

Närmaste brandpost ligger vid Högsbyvägen ca 400 m österut. Diskussioner om brandvatten har förts med räddningstjänsten och kommunens VA-avdelning. Slutsatsen var att brandvattenförsörjningen bör kunna säkras genom att ansluta till vattenledningen i Högsbyvägen.

Tillgängligheten för räddningstjänsten ska beaktas och behandlas vidare i bygglov.

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 och behovsbedömning

De förändringar som följer med planförslaget bedöms ej vara av sådan art att särskild miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas.

En översiktlig behovsbedömning biläggs planhandlingarna.

Nationella miljömål

Planförslaget bedöms inte motverka de nationella miljömålen.

Växjö kommuns miljömål

I Växjö kommuns reviderade miljöprogram (antaget av kommunfullmäktige 2014-06-17) anges en miljöpolicy och mål inom tre områden; Leva livet (konsumtion, avfall, kemikalier), Vår natur (vatten, natur, luft och buller) och Fossilbränslefrött Växjö (klimat, energi och trafik).

Leva livet

Ev. matavfall ska samlas in i planområdet för att tillverka biogas, vilket leder till minskad miljöpåverkan.

Vår natur

Dagvattnet ska i första hand omhändertas på kvarteretsmark för att motverka att sjöar, vattendrag och natur påverkas negativt. Bestämmelse läggs in i detaljplanen om att dagvattnet ska omhändertas genom infiltration, alternativt att magasin anordnas.

Fossilbränslefrött Växjö

Hållplats för kollektivtrafiken finns nära planområdet. Fjärrvärme finns utbyggd i närområdet.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvaliteten.

Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljö kvalitetsnormer finns för luft och vatten.

Luft

Enligt Växjö kommuns beräkningar av luftföroreningar i Växjö tätort år 2014 ligger luftens partikel och föroreningsvärden på godtagbara nivåer under gällande MKN.

Vatten

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT m.m.) och ekologisk status (bottenfauna, fisk m.m.). För grundvattnet finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvattnet). Recipient för dagvattnet i området är Råppe gölen/Mörrumsån mellan Bergkvarasjön och Helgasjön.

Sjö	Ekologisk status 2017	Kvalitetskrav 2021
Räppeölen/	Måttlig	God ekologisk status
Mörrumsån		
	Kemisk ytvattenstatus	Kvalitetskrav
	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus

Fördröjning av dagvatten ska ske inom området, i första hand på kvartersmark, för att det ska få en naturlig renhetsgrad innan den når recipienten. Bestämmelse om att minst 15 % av fastighetsytan ska anordnas så att den möjliggör infiltration och fördröjning av dagvatten, skrivs in på plankartan. Alternativt kan underjordiskt magasin med motsvarande kapacitet anordnas. I det fall där det kan finnas risk för exempelvis spill av olja och liknande ska dagvatten inte infiltreras direkt i mark utan ledas till reningsanläggning, t.ex. oljeavskiljning.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara bestämmelserna.

Behovsbedömning

En översiktlig behovsbedömning biläggs planhandlingarna. Slutsatsen i behovsbedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte kommer leda till betydande miljöpåverkan.

PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Handläggning och tidplan

Detaljplanen handläggs med standardplanförfarande med målsättning att antas senast hösten 2018.

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.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatören.

Ingen allmänplats mark föreslås inom planområdet.

Avtal

Planavtal rörande kostnader för planläggning har upprättats mellan exploatören och stadsbyggnadskontoret.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning m.m.

Detaljplaneförslaget styr inte fastighetsindelningen, möjligheter finns att förändra fastighetsindelningen genom exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering. I det fall att området delas i flera fastigheter kan det behövas gemensamhetsanläggningar för till exempel utfart och dagvattenhantering.

Servitut och ledningsrätt

I-område läggs in i plankartan för befintlig starkströmsledning öst om planområdet. Ledningshavare och fastighetsägare överenskommer om lydelse för respektive ledningsrätt. Exploatören bekostar eventuella ledningsrätter och servitut.

Följande ledningsrätter lämnas opåverkade av planläggningen:

- 0780K-00/79.1 (starkström)
- 0780K-08/49.1 (starkström)
- 0780K-13/47.1 (starkström)

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområde	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Bergkvara 6:1 Ägare: Privat	Ja. Fastigheten får genom detaljplane-läggningen byggrätt och användnings-ändamål verksamheter.	Del av kommunens fastighet Bergkvara 6:21 regleras till fastigheten och blir kvartersmark. Fastighetsbildning bekostas av exploatören.	Flytt och/eller utbyggnad av ledningar bekostas av exploatören.
Bergkvara 6:21 Ägare: Växjö kommun	Ja. Fastigheten får genom detaljplane-läggningen byggrätt och användnings-ändamål verksamheter.	Del av fastigheten regleras till fastigheten Bergkvara 6:21 och blir kvartersmark. Fastighetsbildning bekostas av exploatören.	Flytt och/eller utbyggnad av ledningar bekostas av exploatören.
Utanför planomr.			
Fröträdet 1 Ägare: Catena Fröträdet 1 AB	Nej	Nej	Nej

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga kostnader för plangenomförandet belastar exploatören.

STADSBYGGNADSKONTORET

2018-04-30

Marina S. Martinsson
Planarkitekt

Behovsbedömning - Checklista för detaljplan del av BERGKVARA 6:1, RÄPPE, Växjö kommun

Vid upprättande av en detaljplan ska en bedömning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), en så kallad behovsbedömning. Om så är fallet avgränsar behovsbedömningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande miljöbedömning (MKB). Behovsbedömningens syfte är att främja hållbar utveckling genom att identifiera miljöfrågor som behöver hanteras i den fortsatta detaljplaneprocessen, även i de fall planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen omfattar effekter både inom och utanför detaljplanens planområde och sker utifrån bedömningskriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Dnr: 17BN0686

Kommentarer:	
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4.	
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a § miljöbalken?	1.1 Nej
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i MKB-förordningen (1998:905) 3 § eller bilaga 3?	1.2 Nej
2. Platsen	
2.1. Markanvändning	2.1 Marken inom planområdet är tidigare inte detaljplanelagd och föreslås få användningen J – industri. Framförallt avses området användas för lagring och hantering av olika typer av massor. Också tekniska anläggningar och gator får anläggas för att försörja verksamheterna. Användningen är förenlig med kommunens översiktsplan.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	2.2. Marken är idag obebyggd och till störst del bevuxen med skog.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer (MKN)	2.3. Ingen påverkan.
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	2.4. Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresset för Bergkvara, ett område av kulturhistoriskt intresse, men ligger utanför utpekade karaktärsområden. För att förhindra påtaglig skada på riksintresset läggs planbestämmelser in för att säkra att bebyggelse hamnar så långt som möjligt från riksintressets centrumzon samt närliggande torp/gårdar. För att ytterligare skydda från visuell påverkan läggs det in en egenskapsbestämmelse (m) i plankartan om att insynsskydd ska finnas längs med den södra och västra plangränsen. De byggnader som planeras kommer att placeras nära in- och utfarter till förlängningen av Högsbyvägen i norr. Merparten av planområdet i söder och väster kryssmarkeras. Där får endast mindre komplementbyggnader o dyl uppföras, även om exploatören har framfört att ingen byggnation planeras där. Bestämmelserna innebär att planerad byggnation kommer ca 600 meter från Askummetorp och ca 800 meter från Ask, däremellan finns skogsridåer som skyddar från insyn. Avståndet till riksintressets centrumzon i kombination med insynsskydden, bedöms innebära låg risk för visuell påverkan på riksintresset Flera kända fornlämningar finns inom fastigheten. Arkeologisk förundersökning har inletts och kommer bifogas planhandlingarna efter avslutad undersökning. Beslut om tillstånd till ingrepp i fornlämning samt krav på fortsatt undersökning fattas av länsstyrelsen.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	2.5. Det finns inga kända höga naturvärden i området. Marken är bevuxen med ung produktionsskog.

2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	2.6. Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresset för Bergkvara, ett område av kulturhistoriskt intresse, men ligger utanför utpekade karaktärsområden och bedöms inte innebära påtaglig skada på riksintresset. Området ligger också ca 400 m norr om kust till kustbanan som är av riksintresse för kommunikationer.
---	---

3. Planen

3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	3.1. Området är tidigare inte planlagt. Planförslaget möjliggör för industriverksamhet.
3.2. Andra planers miljöpåverkan	3.2. Ingen påverkan.
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	3.3. Planförslaget bedöms inte hindra nationella eller lokala miljömål att uppnås.
3.4. Miljöproblem	3.4. Den planerade byggnationen bedöms inte leda till påtaglig skada. Marken planläggs för industri, framförallt för lagring och hantering av olika typer av massor. En viss ökning av tung trafik samt en del ljudspridning vid exempelvis stenkrossning kommer att ske, men sökandens verksamhet är inte i huvudsak av bulleralstrande karaktär. Byggnader avses placeras så att de kan fungera som visst bullerskydd. Vallar/avskärmningar kan också bli aktuella för att minska bullerspridning och insyn. Krav ställs på utformning för att omhänderta och fördröja dagvatten, så att det kan renas innan det når recipienten.
3.5. EG:s miljölagstiftning	3.5. Ingen påverkan.

4. Påverkan

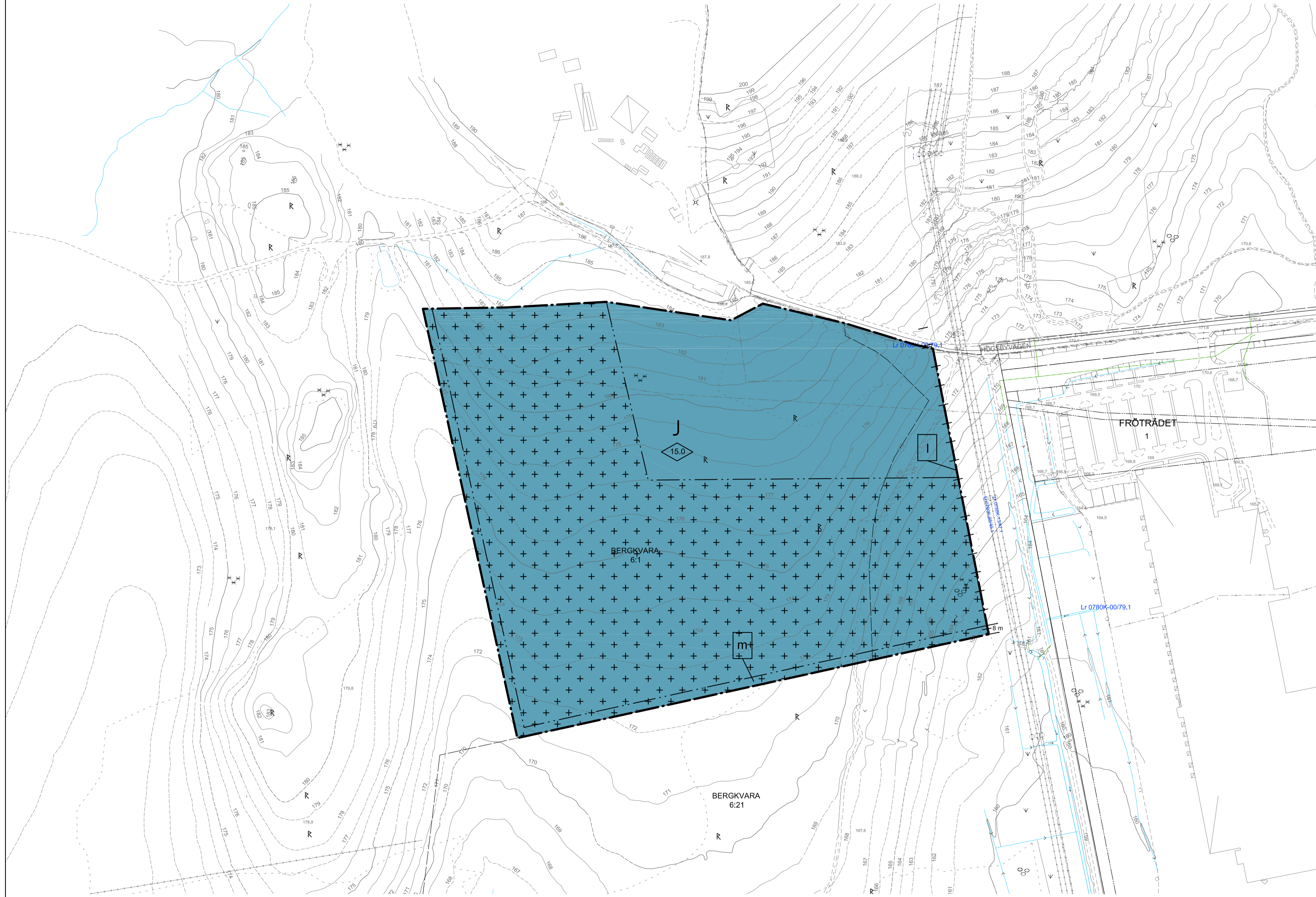
4.1. Storlek och fysisk omfattning	4.1. Planområdet är ca 15 ha stort. Enligt planförslaget blir bebyggelsens tillåtna byggnadshöjd högst 15 m. En stor del av marken kryssmarkeras och får då endast bebyggas med komplementbyggnader o dyl.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	4.2. Planförslaget bedöms vara förenligt med Växjö kommuns översiktsplan, samt med andra angränsande planer.
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	4.3. De planerade verksamheterna får inte påverka omgivningen negativt genom buller, förorening eller annan typ av störning. Krav på dagvattenhantering innebär en rening av vattnet innan det når recipienten.
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	4.4. Planförslaget bedöms inte leda till stor negativ påverkan.

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:

5. Kommunens sammanvägda bedömning

5.1. Finns risk för BMP?	5.1. Nej
5.2. Behövs MKB?	5.2. Nej

Handläggare: Marina S. Martinsson
Datum: 2018-04-30



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Egenskapsgräns
- Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

J Industri

EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK

- Högsta byggnadshöjd i meter
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnader. Anläggningar såsom upplag, parkering, murar, plank och transformatorstationer tillåts.
- m Insynskydd ska finnas med hänsyn till riksintresset för Bergkvara.

Byggnader ska placeras minst 4 meter från fasthetsgräns.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark. Minst 15 % av fasthetens yta ska kunna anordnas så att den möjliggör infiltration och fördröjning av dagvatten.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

- I Marken ska vara tillgänglig för allmän luftledning. Inom området får inte bedrivas verksamhet eller vidtas åtgärd som hindrar bibehållandet av elektriska ledningar, inte heller finns vegetation, flaggstänger eller dylikt som genom sin höjd kan utgöra fara för ledningen.

UPPLYSNINGAR

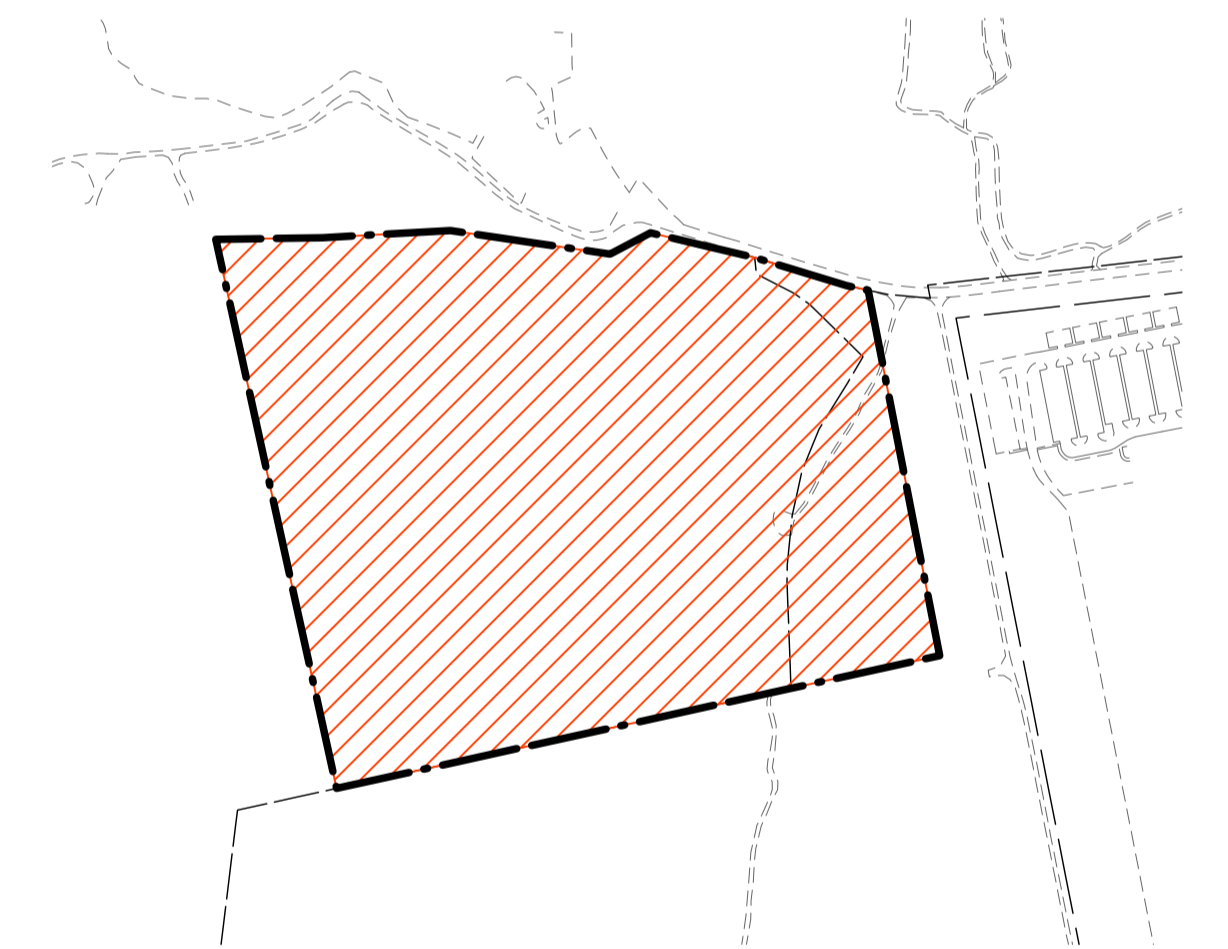
Fornlämningsområde som skyddas av Kulturmiljölagen. Beslut om tillstånd till ingrepp i fornlämningsområde samt krav på fortsatt undersökning fattas av Länsstyrelsen.

Vid byggnation, gräv arbeten, uppsättning av belysningsstolpar etc. i närheten av luftledningen ska Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter följas.

I möjligaste mån bör verksamheter och bebyggelse anpassas för att minimera påverkan på omgivningen. I samband med bygglov och andra prövningar ska utformning av körvägar, godshandling eller andra ljudkällor placeras och riktas åt de väderstreck där de medför minst påverkan på omgivningen.

Planområdet ligger utanför område med normal insatstid (10 minuter) för räddningstjänsten.

Fornlämningsområde - berör hela planområdet



PLANAVALTAL

Beteckningar

- Gräns för fastighet, samfällighet och samsjedelingsområde samt gräns för kvarterstrakt
- Traktgräns, alternativ gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
- Traktgräns, osäker i sjö (tolkad enl. bil 1:5)
- Servitutsgräns
- Egenskapsgräns
- Bostadshus karaterat efter husliv resp. tak
- Uthus karaterat efter husliv resp. tak
- Övrig byggnad karaterat efter husliv resp. tak

- Transformatorbyggnad
- Häck, stenmur
- Staket, stödmur
- Väg
- Slänt
- Nivåkurva
- Avvägd markhöjd
- Polygonpunkt
- Registerbeteckning på fastighet
- Trakttext

- S:1 ga:1 Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning
- Sv Lr Servitut resp. ledningsrätt
- Ledningsrätt (punkt, linje resp. yta)
- Fornminne
- Dagvattenledning
- Högspänningsledning i mark eller luft
- Elledning i luft
- Teleledning i mark
- Optokabel

Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2017-10-16

Grundkarta över
Del av BERGKVARA 6:1, Råppe
Växjö kommun

Upprättad 2017-10-12

Emil Ingvarsson, mätningssingenör
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD

PLANSYSTEM SWEREF 99 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	ÄRENDENUMMER 17MK0249
-------------------------------	----------------------	--------------------------

SKALA 1:2 000

Anfagen av Byggnadsnämnden
2018-06-25 § 173
Tf. Förvaltningschef.....
Laga kraft
2018-07-22
Tf. Förvaltningschef.....

	Dnr. 17BN0686
Detaljplan för: Del av Bergkvara 6:1 m.fl. Råppe Växjö kommun	
Stadsbyggnadskontoret 2018-04-30	
Marina S. Martinsson, Planarkitekt	