

Handläggare
Patrik Karlsson
Planarkitekt
0470 - 436 21

Laga kraftbevis

Datum 2017-09-26 Dnr 2015BN0092 Dpl 214

Detaljplan för
**VÄXJÖ 10:56 (Bäckaslöv etapp II), Regementsstaden
i Växjö kommun**

Kommunfullmäktige antog 2017-08-29 § 170 ovanstående detaljplan.
Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2017-09-19 enligt 11 kap 10 § att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har vunnit laga kraft 2017-09-26.


Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

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

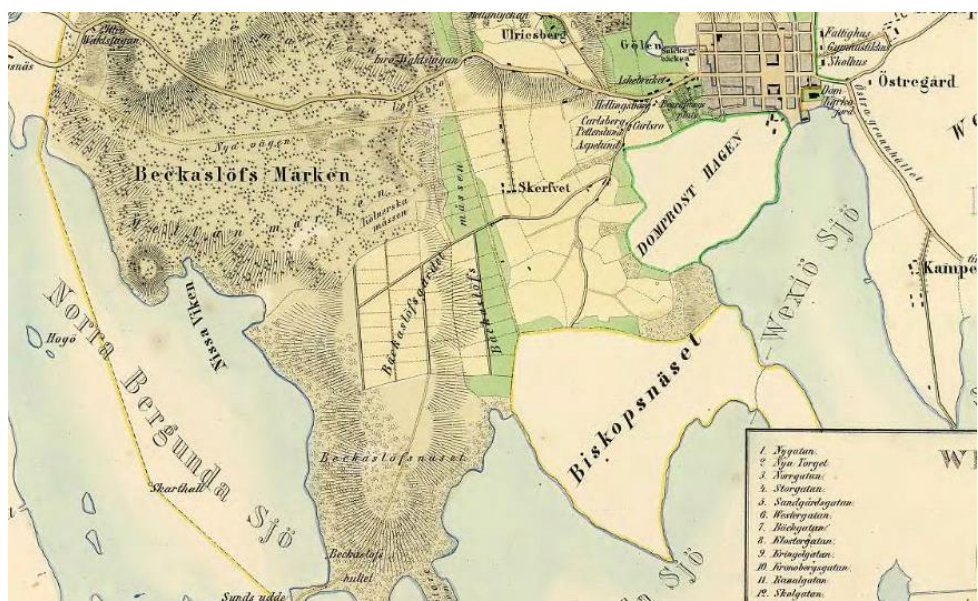
DETALJPLAN

Växjö 10:56 mfl (Bäckaslöv etapp II) Regementsstaden, Växjö kommun

Växjö
kommun

Europas grönaste stad

2017-01-10
Dnr: 2015BN0092
Stadsbyggnadskontoret



ANTAGEN KF 2017-08-29 §170

Läsanvisning

I samband med planarbetet har ett antal utredningar och undersökningar tagits fram. I planbeskrivningen har viss sammanfattning av delar av dessa gjorts. Hänvisningar finns till respektive handling finns i planbeskrivningen.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	1
INLEDNING.....	2
Planens syfte och huvuddrag.....	2
Handlingar.....	2
PLANDATA	3
Läge och areal	3
Markägoförhållande	3
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	3
Detaljplaner inom planområdet	3
Detaljplaner intill planområdet	3
Översiktsplanen.....	4
Grönstrukturprogrammet	5
Program för planområdet	5
Miljökonsekvensbeskrivning	5
Naturreservat	6
Mellankommunala intressen	7
PLANFÖRUTSÄTTNINGAR.....	8
Bebyggelse.....	8
Tillgänglighet.....	8
Natur	8
Markbeskaffenhet.....	9
Friytor	12
Vattenområden.....	12
Gator och trafik	12
Störningar.....	13
Teknisk försörjning.....	13
PLANFÖRSLAGET	14
Teknisk försörjning.....	18
GENOMFÖRANDE	27
Organisatoriska frågor.....	27
Fastighetsrättsliga frågor.....	27
Ekonomiska frågor.....	28
Tekniska frågor	28
UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD	29
KONSEKVENSER OCH BEHOVSBEDÖMNING	30
MKB (Sammanfattning)	30
Konsekvenser på fastighetsnivå	31
Miljömål.....	31
Beräknade värden för omgivningsbuller	32
Behovsbedömning.....	35
GENOMFÖRDA UTREDNINGAR OCH UNDERLAG.....	35

Handläggare
Patrik Karlsson
0470 - 436 21

Planbeskrivning

Antagen av Kommunfullmäktige
2017-08-29 § 170
Byggnadsnämndens sekreterare

.....
Dnr 2015BN0092 Dpl 2014

VÄXJÖ 10:56 (Bäckaslöv etapp II), Regementsstaden i Växjö kommun

INLEDNING

Bäckaslöv är en del av en långsiktig vision att förädla och utveckla marken längs med järnvägen från Växjösjön i Växjö centrum ut till Norra Bergundasjön. Ett stråk med natur, parker och bebyggelse som förbinder Växjösjön med Norra Bergundasjön.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av etapp II av en helt ny stadsdel med en variation av såväl bostäder som lokaler för verksamheter, vård, idrott och undervisning. En tät och mångfunktionell stad som möter Bokhultet i söder. Med en variation i bebyggelsens användning skapas mångfald och att området befolkas under alla tider på dygnet. Planbestämmelser och skötseln av park och natur inom planområdet syftar till att bevara och utveckla den biologiska mångfalden. Syftet är även att skapa ändamålsenliga förbindelser över/under järnvägen för både gående, cyklister, bilister och kollektivtrafik.

Den tätare bebyggelsen grupperas kring ett centralt kommunikationsstråk söder om järnvägen som förbinder Marketenterivägens västra del med Söderleden. Centralt, i norra delen av området möjliggörs för ett framtida tågstopp. Söder om den tätare bebyggelsen behålls ett bredare grönstråk som sträcker sig genom hela området i öst-västlig riktning. Mellan grönstråket och Bokhultet planeras för en glesare bebyggelse för att möta de naturvärden som finns där. I strategiska lägen planeras för gröna stråk och siktlinjer i nordsydlig riktning för att binda ihop området med regementsområdet och Bokhultet på ett naturligt sätt. Närmast Söderleden planeras för verksamheter, handel och idrottsändamål.

Handlingar

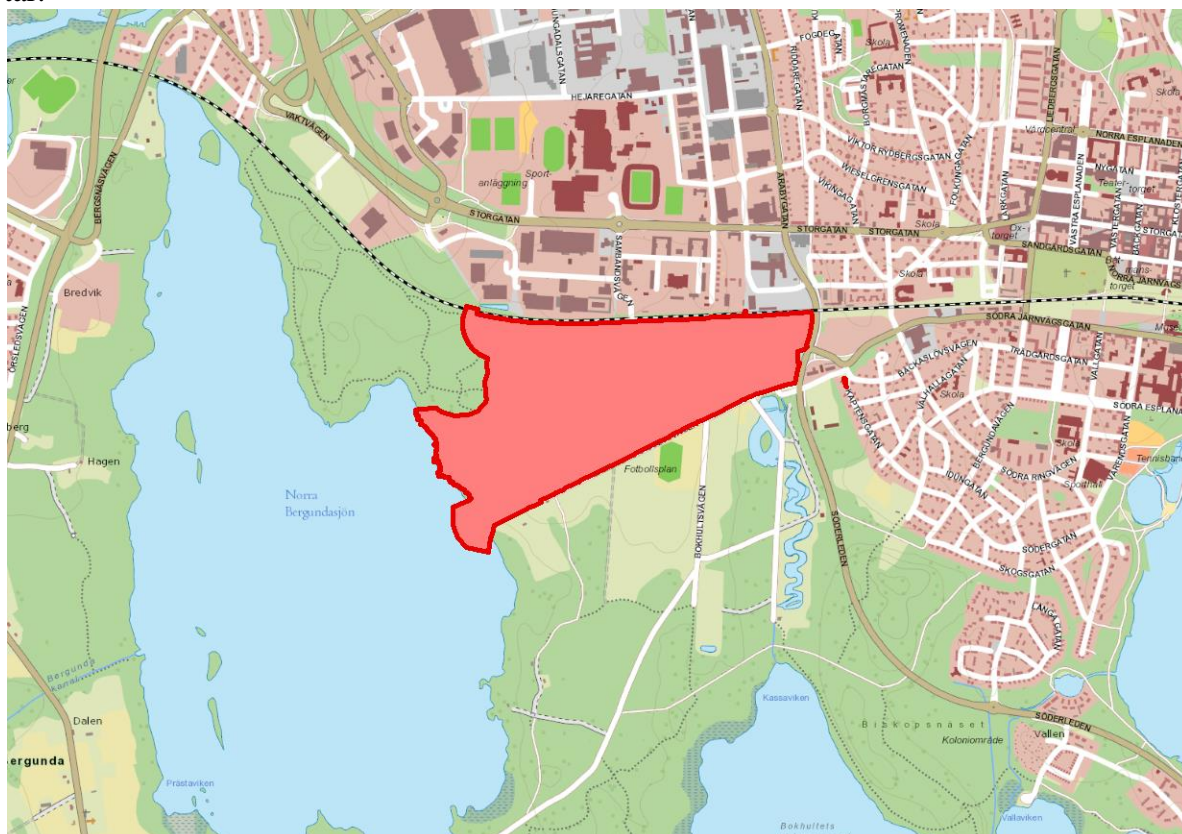
Planhandlingarna består av denna planbeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning samt plankarta med tillhörande bestämmelser.

I arbetet med program och detaljplan har ett flertal underlag och utredningar tagits fram. Lista på underlagen finns redovisade i denna handling.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i stadsdelen Regementsstaden söder om järnvägen och sträcker sig från Söderleden i öster och vidare västerut till Norra Bergundasjön. I norr avgränsas området av järnvägen och i söder av G:a Bäckaslövsvägen. Arealen inom etapp II är ca 58 hektar.



Figur 1 Översiktskarta

Markägoförhållande

Marken inom planområdet ägs till största delen av Växjö kommun (Växjö 10:56, 10:2, 10:9, samt Bäckaslöv1. Området i anslutning till järnvägsspåret ägs av Trafikverket (Växjö 14:2). Övrig mark är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner inom planområdet

Nummer:	Namn:	Laga kraft	Genomförandetid
0780K-P81/23	Skärvet mm	1981-12-21	-
0780K-232	Kv. Iris mm	1964-03-25	-

Detaljplaner intill planområdet

Nummer:	Namn:	Laga kraft	Genomförandetid
0780K-P77/20	Väpnaren mm	1977-06-23	-
0780K-P98/29	Regementsparken mm	1999-01-08	-
0780K-P99/8	Kasernområdet mm	1999-05-17	-

0780K-P01/7	Minnet mm	2001-02-19	-
0780K-P03/25	Växjö 10:51	2003-09-24	-
0780K-P10/10	Växjö 10:33	2010-09-30	2020-12-31
0780K-P14/15	Skärvet 6 mfl	2014-09-23	2019-12-31
0780K-P14/20	Växjö 10:54 mfl	2015-01-12	2020-12-31
0780K-P15/02	Växjö 10:54 mfl	2015-03-20	2020-12-31

Översiktsplanen

För området gäller kommunens översiktsplan¹, del för Växjö stad, antagen av KF 2012-02-28. I denna är Bäckaslövsområdet utpekad som ett utbyggnadsområde, vilket ingår i den blandade stadsbygden, där det är stadsbebyggelse som i huvudsak används för bostäder, handel, kontor eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder i närheten. Trafik- och parkeringsytor, fritidsanläggningar, stadsdelsparker och andra grönytor ingår.

Detaljplanen avviker därmed inte från översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande över denna.

Riksintressen

Kust till kustbanan är utpekad som riksintresse för järnväg. Banan är av interregional betydelse och sträcker sig från Göteborg till Kalmar samt Karlskrona via bland annat Borås, Värnamo och Alvesta. Banan trafikeras av både gods- och persontåg. Även Natura 2000-området Bokhultet är av riksintresse.

Strandskydd



Figur 2 Strandskyddet inom planområdet (Blå linje).

¹ Växjö kommuns översiktsplan, del Växjö stad, KF 2012-02-28

Området närmast Norra Bergundasjön omfattas av strandskydd. Strandskyddet är 100 meter både på land och i vattnet. Det måste finnas särskilda skäl för att kunna bebygga markområdet innanför strandskyddet.

Grönstrukturprogrammet

I kommunens grönstrukturprogram för staden² anges att närheten och tillgängligheten till parker och naturområden skall beaktas som en kvalitet och attraktionsfaktor i utvecklingen av staden, både när staden expanderar och i befintliga områden. Vidare anges bl.a. att de gröna stråken skall utvecklas så det råder god framkomlighet, att det är lätt att orientera sig längs stråket och att det är en intressant och upplevelserik miljö att röra sig i.

Då nya områden planläggs bör stadens övergripande grönstråk studeras närmare och i ett större sammanhang. Grönstrukturprogrammet ger riktlinjer för den övergripande grönstrukturen, medan en landskapsanalys³ bör ligga till grund för ett mer detaljerat förslag på stadsdelsnivå. Grönstrukturen tar hand om dagvatten, sänker temperaturen, ger skugga och har en luftrenande verkan. Vi ska värna den biologiska mångfalden som i kärnområden ska få särskild prioritet.

Program för planområdet

Planprogram inklusive samrådsredogörelse⁴ för Bäckaslövsområdet godkändes av byggnadsnämnden 2012-02-29 § 29.



Figur 3 Illustration till planprogram

Miljökonsekvensbeskrivning

Det kan det inte uteslutas att planens genomförande kan riskera att leda till betydande miljöpåverkan, enligt ställningstagande i planprogrammet. Därför görs en miljökonsekvensbeskrivning, rörande det aktuella planområdet.⁵

² Grönstrukturprogram för Växjö stad 2013, KS 2013-04-09 § 123

³ Landskapsanalys

⁴ Planprogram för Bäckaslöv, ”Boende nära naturen”, BN 2012-02-29 § 29

⁵ Miljökonsekvensbeskrivning Bäckaslöv etapp 2, SWECO 2017

Naturreservat

Bokhultets naturreservat är 760 hektar stort och ligger i sydvästra delen av Växjö stad. Huvuddelen av landområdena på 297 hektar är skogsbeväxta, mest med bokskog och ek.



Figur 4 Bokhultets naturreservat

Denna skog är särskilt intressant, eftersom området ligger nära bokskogens naturliga nordgräns som beståndsbildande trädslag. Lövskog av främst ek och bok har sannolikt alltid

funnits här även om skogen tidigare varit betydligt öppnare. Från denna hagmarksepok härstammar ett antal mycket grova och storvuxna ekar och tallar. I naturreservatet ingår även de öppna betesmarkerna vid Bäckaslöv. I anslutning till dessa ligger Bäckaslövs Våtmark, ett område som skapats på 1990-talet för att rena dagvatten från Västra industriområdet innan det släpps ut till Södra Bergundasjön.

Bokhultet är mycket variationsrikt, vilket skapar förutsättningar för ett rikt växt- och djurliv, som är väl undersökt. Nästan 200 fågelarter har observerats och mängder med sällsynta arter av insekter, svampar, mossor och lavar har noterats. Naturreservatets sjö- och tätortsnära läge gör det till en uppskattad plats för rekreation, motion och friluftsliv inklusive båtliv och fiske. I området finns kilometervis med vandringsstigar, flera grill- och rastplatser, två fågeltorn och flera båtbyggor. Området besöks regelbundet av skolor och förskolor. Vid P-platsen intill Biparadiset finns en informationscentral.

Natura 2000

Norra delen av reservatet, den ursprungliga delen, ingår i det europeiska nätverket för skyddad natur, Natura 2000 (EU:s art- och habitatdirektiv). Denna del är 344 hektar. Till grund för detta ligger Bokhultets stora areal ädellövskog med i huvudsak bok och ek samt Bokhultets värde för fågelfaunan. Även områdets mycket höga värde för insekter, lavar, svampar och mossor lyfts fram. En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats i syfte att beskriva relevanta miljökonsekvenser av föreslagna detaljplan för Växjö 10:56 m fl. Den är också ett underlag till ansökan om Natura 2000-tillstånd som söks eftersom det eventuellt kan ske en indirekt påverkan på de naturtyper som finns i området och som ska ha en gynnsam bevarandestatus enligt bevarandeplanen.



Mellankommunala intressen

Planförslaget innebär att mark avsätts för en framtida tågstation i anslutning till den centrala bron i Sambandsvägens förlängning. Stationen kan realiseras först när kust-till kustbanan byggts ut med dubbelspår.

Planförslaget innebär att en alternativ väg byggs för trafiken som färdas i väst-sydlig riktning genom staden. Vägen som i planhandlingarna benämns Bäckaslövs Boulevard, har en dubbel funktion, dels som intern stadsdelsgata och dels som en del i stadens huvudvägnät. De viktigaste regionala målpunkterna för det nya trafikflödet är Linnéuniversitetet på Teletorg och sjukhuset på söder. Bäckaslövs Boulevard innebär att tillgängligheten till dessa och andra viktiga målpunkter förbättras.

Baserat på ovan nämnda mellankommunala intressen har även Alvesta kommun givits möjlighet att yttra sig över planförslaget.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen gav 2015-01-08 § 16 byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja planläggningen av Bäckaslöv etapp 2. Byggnadsnämnden gav 2015-02-25 § 42 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att påbörja detaljplanarbetet för Bäckaslöv etapp 2. Efter avstämning med byggnadsnämnden utökades etapp2 till att även omfatta resterande delar av av programområdet.

PLANFÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet utgör en del av Bäckaslövsområdet, som planläggs i 2 olika etapper. Etapp 1 var belägen öster om Söderleden och det nu aktuella planområdet utgör etapp 2 av planerad utbyggnad, vilket omfattar resterande del av programområdet. För utbyggnadsområdet har upprättats ett planprogram.³

Bebyggelse

Inom planområdet är det fastigheten Bäckaslöv 1 i öster samt en större förrådstomt i väster, i anslutning till Norra Bergundasjön, som är bebyggd med flera större byggnader. Här finns det diverse byggnader för tekniska förvaltningens verksamhet. Sydväst om planområdet ligger Bäckaslövs gård från mitten av 1700-talet. Denna ligger utanför planområdet men den är likväl viktig att ta hänsyn till. Denna används idag som klubbstuga för Växjö brukshundsklubb.



Figur 5 Bäckaslövs Gård

Det finns även enstaka mindre byggnader inom planområdet som använts som ammunitionsförråd etc. under den militära eran.

Tillgänglighet

Området är idag tillgängligt via befintliga vägar inom området. Biltrafik är i dagsläget möjligt från regementsområdet och Söderleden. Trafik i begränsad omfattning sker även via Bokhultet och Sundet. För gående och cyklister finns det planskilda korsningar över järnvägen och under Söderleden. Området går ej att nå med kollektivtrafik idag. De väl använda motionslingorna som är en rest från den militära eran finns i västra delen av området. Området är det närmaste naturområdet för verksamma och besökare till I11-området.

Natur

Planområdet utgörs till stora delar av skogs- och betesmark, som huvudsakligen används för rekreativ ändamål. Inom området finns ett flertal områden med höga naturvärden som främst är knutna till gamla träd och örtrika gräsmarker.

De öppna markerna inom planområdet betas delvis idag av hästar och kor. För hela området som omfattas av planprogrammet för Bäckaslöv gjordes en naturinventering⁶ 2004. Denna bedöms till stora delar fortfarande vara aktuell. År 2011 gjordes en inventering⁷ med fokus på insekterna i Bäckaslöv. Kompletteringar av inventeringar har gjorts under 2016⁸.



Bokhultets naturreservat är av mycket stort betydelse för det rörliga friluftslivet. Det ofta välskötta stigsystemet utnyttjas i stor utsträckning för promenader, löpning, ridning, motionstävlingar som Växjöloppet. Genom reservatet, via Sundet och vidare runt Södra Bergundasjön går gång- och cykelstråket "Växjö Runt".

⁶ Naturinventering, Tobias Ivarsson 2004

⁷ Naturinventering insekter, Tobias Ivarsson 2011

⁸ Naturinventering, komplettering, Tobias Ivarsson 2016

Södra delen av det aktuella planområdet gränsar till Bokhultet som utgör såväl ett naturreservat som ett Natura 2000-område. Naturreservatet är 760 hektar stort i sin helhet och mycket varierat med många olika naturmiljöer som t.ex. bokskog, blandskog, sumpskog, strandskog, tallmosse, betesmarker och öppet vatten. Denna variation, tillsammans med en lång kontinuitet av skogsskötsel och betad öppen mark, har bidragit till en mycket rik biologisk mångfald inom området.

Bokhultet är mycket variationsrikt, vilket skapar förutsättningar för ett rikt växt- och djurliv, som är väl undersökt. Nästan 200 fågelarter har observerats och mängder med sällsynta arter av insekter, svampar, mossor och lavar har noterats. Naturreservatets sjö- och tätortsnära läge gör det till en uppskattad plats för rekreation, motion och friluftsliv inklusive båtliv och fiske. I området finns kilometervis med vandringsstigar, flera grill- och rastplatser, två fågeltorn och flera båtbyggor. Området besöks regelbundet av skolor och förskolor. Vid P-platsen intill Biparadiset finns en informationscentral.

Norra delen av naturreservatet utgörs av Natura-2000 område. Bevarandeplanen för Natura 2000-området anger vidare att syftet med skyddet är att bidra till att upprätthålla gynnsam bevarandestatus för de livsmiljöer som förtecknats i området, med särskild betoning på naturvärdena i det variationsrika området som domineras av bok- och ekskog.

Inom planområdet finns tre trädrader som faller inom det generella biotopskyddet för alléer och trädrader. Två av dessa har ett historiskt ursprung och löper i nord-sydlig riktning ute på Bäckaslövsgärdet. Den tredje är yngre och finns i anslutning till tekniska förvaltningens f.d. förrådstomt.

I MKB rörande påverkan på Natura 2000-området som görs parallellt med planarbetet, ingår MKB för detaljplanen som en del.

Markbeskaffenhet

Geotekniska förhållanden

Geoteknisk utredning⁹ har gjorts av Sweco. I rapporten konstateras att de geotekniska förhållandena, förutsättningarna för planerad framtida bebyggelse, är goda. Dock påpekas att utförd utredning är av översiktlig natur och bör främst ses som riktlinjer inför framtida projektering. Undersökningar har främst utförts i lägen för i nuläget planerade framtida vägar/gator, fördröjningsmagasin och va-utbyggnad. Kompletteringar kan krävas för framtida bebyggelse av bostadshus etc.

Förorenad mark

Inom planområdet, har verksamheter förekommit som föranleder en misstanke om att marken kan vara förorenad. Kommunen har låtit WSP utföra en miljöteknisk markundersökning¹⁰, med syftet att utreda om det förekommer föroreningar som kan medföra oacceptabla risker för människor eller miljö.

Jorden inom området består i huvudsak av minerogent fyllnadsmaterial som vilar på ett lager av organisk jord, som i sin tur vilar på morän eller silt/sand. De centrala delarna av området består av gles skogsmark där ett lager aska påträffats i en provpunkt. Fyllnadsmaterialet inom Bäckaslöv 1 innehåller ställvis förhöjda föroreningshalter. De föroreningar som påträffats är tungmetaller, PAH och oljekolväten.

⁹ Översiktlig geoteknisk rapport, SWECO 2016

¹⁰ Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP 2015

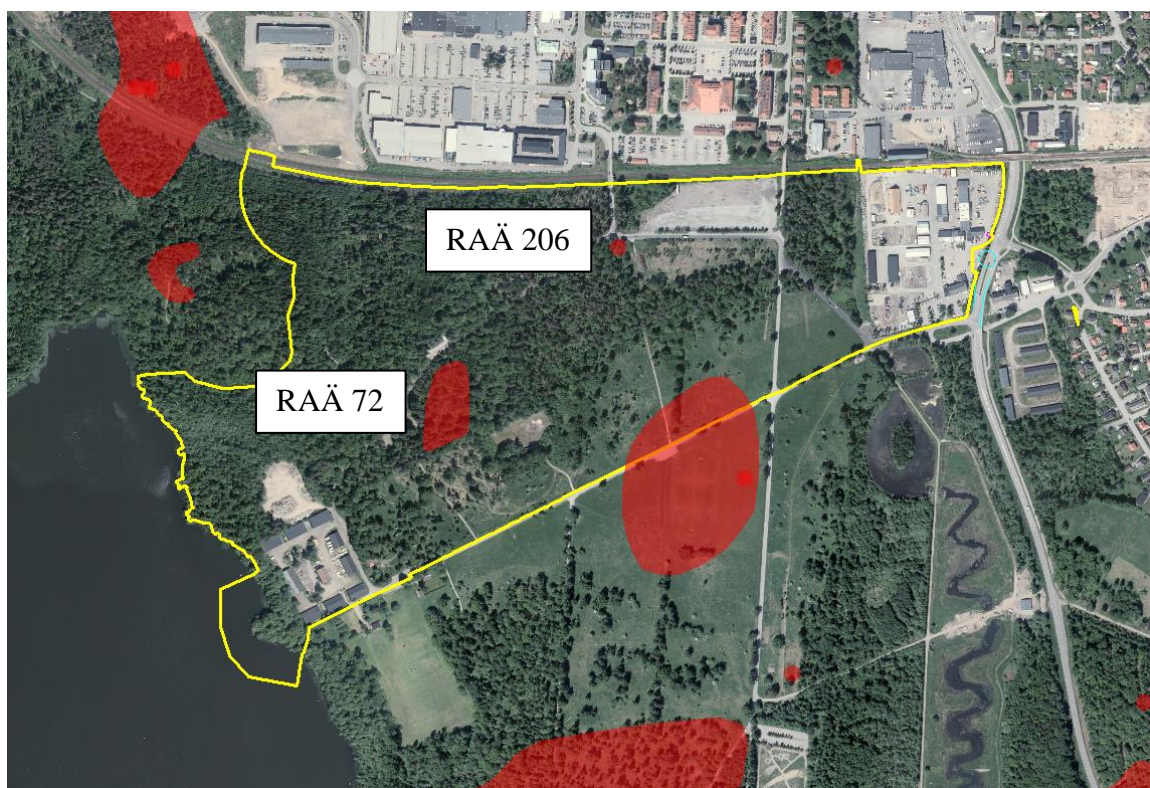
I grundvattnet har det uppmäts en förhöjd halt av bly i ett grundvattenrör. I urban miljö är det inte anmärkningsvärt att grundvatten innehåller något förhöjda halter av tungmetaller. Inga tungmetallhalter överskrider dricksvattennormen.

Utifrån genomförd undersökning, går det inte utesluta en risk för negativa effekter på människa eller miljö inom aktuellt område. Undersökningen är dock av översiktlig karaktär och området är förhållandevis stort. För att ge en bättre bild av föroreningsituationen, miljö- och hälsorisker samt eventuellt åtgärdsbehov, rekommenderar WSP att en kompletterande utredning genomförs när den framtida markanvändningen är fastställd.

Till granskningsskedet har en kompletterande miljöteknisk undersökning¹¹ gjord för kort-hållsskjutbanan (ca 3900 m²). Den kompletterande miljötekniska undersökningen visar halter av bly som ligger över riktlinjens för känslig markanvändning i alla provpunkter utom ett. Det är främst i anslutning till det gamla kulfånget och ett område vid ladan som de högsta halterna påträffats. Beroende på hur marken tas i anspråk kan en schaktning av hela ytan bli aktuell. Framtida planering av bebyggelsen får visa om platsspecifika riktvärden går att tillämpa på delar av ytan. I plankartan har de områden som kräver vidare undersökning och sanering markerats med en planbestämmelse om detta.

Fornlämningar

De öppna kulturmarkerna inom Bäckaslövsområdet tillhör historiskt sett till ett och samma odlingslandskap. De öppna ytorna har det senaste seklet betats av hästar och nötboskap samtidigt som det pågått militär verksamhet inom hela området. Arkeologiska utredningar gjordes under 2005. Inom det aktuella planområdet finns en minnessten (RAÄ206) som måste flyttas. I övrigt finns ett gravfält (RAÄ 72) som är beläget inom naturmark som i denna del markeras med FORN i plankartan. I övrigt kan området inom den gula planområdesgränsen användas för bebyggelse.



Figur 6 Registrerade fornlämningar inom området.

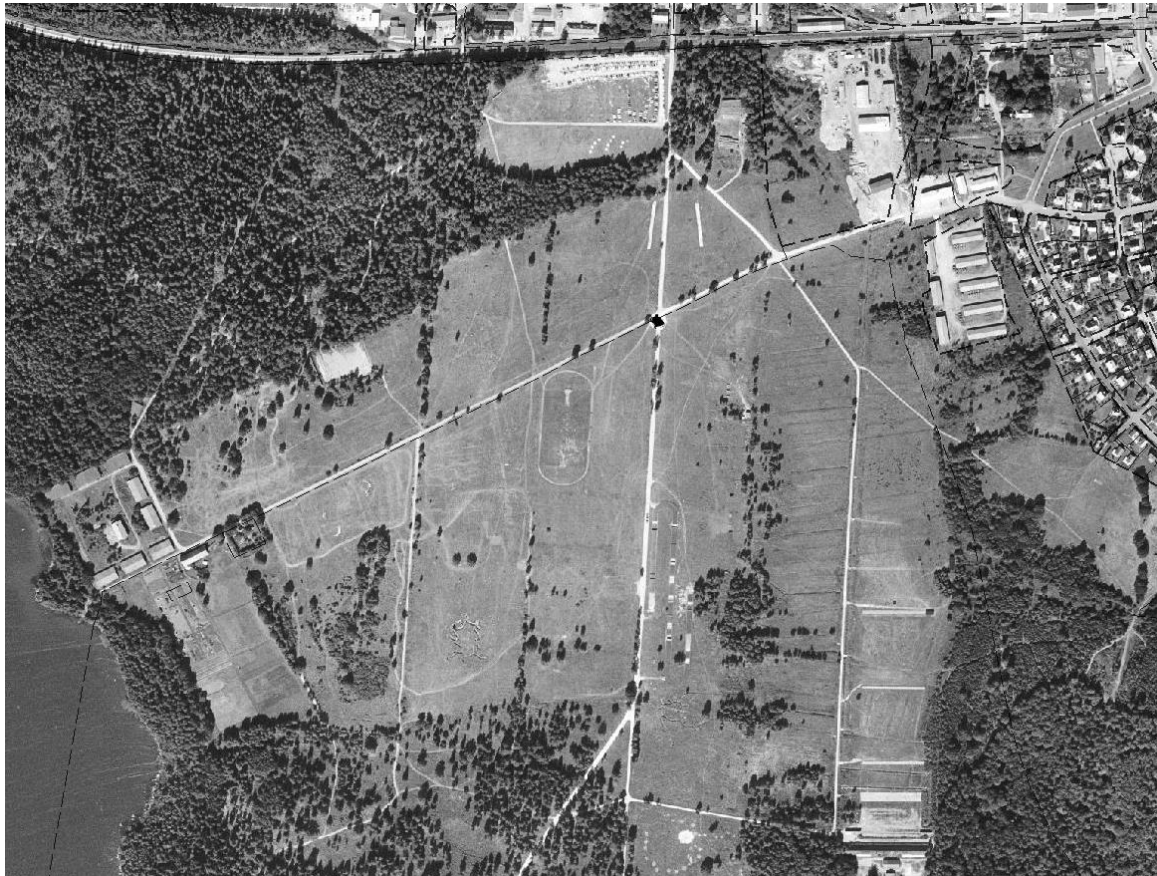
¹¹ Kompletterande miljöteknisk utredning, 2016

Historisk mark- och vattenanvändning

En översiktlig skrift om Bokhultets historia har tagits fram av Växjö kommun (Bokhultets Historia, Wredin 1993). I den beskrivs områdets markanvändning från 1600-talet till idag. Markerna öster om Bäckaslövs mosse är dock endast beskrivna från de äldsta kartorna. Nedanstående text utgår från ovan nämnda skrift med vissa tillägg.

Området mellan Bergundasjöarna har varit bebott sedan länge. Gravfält från yngre järnåldern (ca 1500 år gamla) som vittnar om detta finns i sluttningarna ner mot Norra Bergundasjön. På kartor från 1661 respektive 1697 framgår att det var ett tämligen öppet landskap. Längst i nordväst låg Bäckaslövs gamla åkergräde som efter en tids misskötsel år 1670 lades för fäfot. Söder därom låg Bäckaslövs hage där byns alla djur betade. Den beskrivs som glest bevuxen med gran, tall och en. Längst i söder, mot sundsudden, växte en gran- och tall-blandad bokskog. Strax öster om den, vid Hästhagsudden, växte bok och ek. Dessa skogspartier utgör kärnområden i dagens reservat och är reservatets mest värdefulla. De har en dokumenterad skoglig kontinuitet på ca 340 år och troligtvis är den betydligt längre än så.

Under 1700-talet började man röja, svedja och odla upp Bäckaslövs gamla åkergräde som fram till 1726 fortfarande låg för fäfot. I slutet av 1700-talet betades vissa delar av marken åter. Bäckaslövs hage, mellan Bäckaslövs gamla åkergräde och Bokskogen i söder, betades nu av djur till stadens skjutshållare. För övrigt var markanvändningen i stora drag densamma som under 1600-talet. Sjön hade dock blivit grundare och dagens Borgmästarudde bildades i och med detta. År 1812 grävdes en kanal mellan Norra Bergundasjön och Bergkvarasjön vilket medförde att Bergundasjöarna sänktes med 1,2 till 1,8 meter. Idén var att man nu skulle dika ut och odla upp Bäckaslövs mosse. År 1816 hade mossen delats upp i tegar som arrenderades ut till stadsborna. Bäckaslövs gamla åkergräde odlades upp mer och mer samtidigt som betet minskade. Bäckaslövs hage betades en bra bit in på 1800-talet vilket upprätthöll den glesa skogskaraktären. I de södra delarna växte fortfarande bokskog.



Figur 7 Äldre flygfoto över Bäckaslövsområdet 1959-64

Kronan övertog marken 1914 som övningsområde för regementet I 11. Markerna hölls öppna av militären genom bete, slåtter och röjningar. År 1992 övertog kommunen marken efter nedläggningen av regementet. Bäckaslövs mosse har grävts om och används idag som våtmarksanläggning, som omges av betesmarker, för dagvatten. Dammar och bäckar i anläggningen har bidragit till en intressant fågelfauna med bl a vadare, änder och sångare.

Friytor

Lek och rekreation

Bäckaslövsområdet har stor betydelse för det rörliga friluftslivet och flera stigar och mindre vägar som härrör från den militära verksamheten finns inom området. Dessa sträcker sig i flera punkter ut från planområdet, både i söder och väster. Söder om planområdet finns Bäckaslövs Gård, där brukshundsklubben har sin verksamhet. I områdets västra delar finns ett väl utnyttjat motionsspår som är viktigt för rekreativsmöjligheterna i området samt även en hundrastplats. Skogen i hela området används som skolskog. Ett vindskydd finns inom fornlämningsområdet.

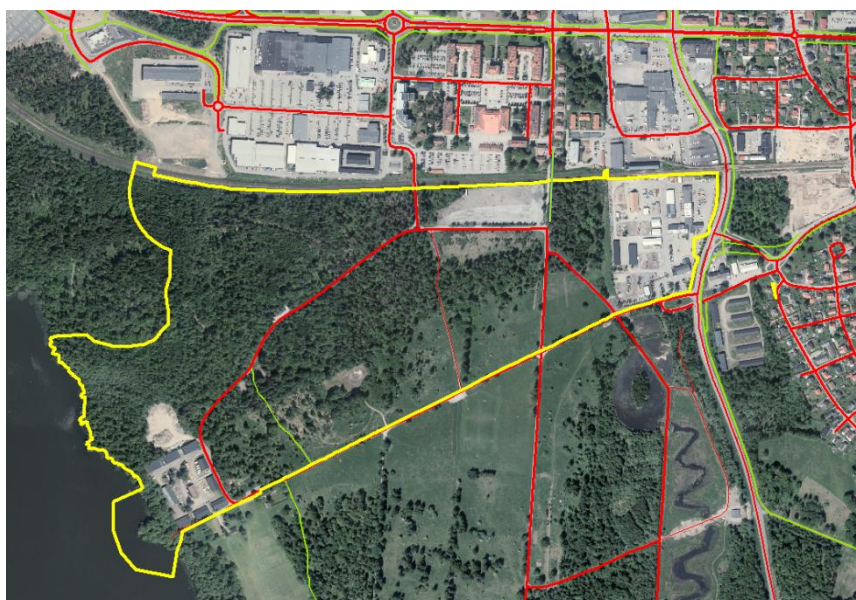
Planområdet passeras i västra delen även kommunens sammanhängande cykelled, Växjö Runt. Ute på ängsmarkerna inom Bokhultet finns en fotbollsplan som främst används av Korpen.

Vattenområden

Planområdet gränsar i väster till Norra Bergundasjön som ingår i Mörrumsåns vattensystem som mynnar ut i södra Östersjön. Sjön tar idag emot vatten från stadens avloppsreningsverk som sista steget i vattenreningen. Sjön är övergödd vilket i sin tur ger algblomning i sjön. Detta kan ge upphov till dålig lukt under den varma delen av året. I dagsläget finns inga bryggor eller andra anläggningar i anslutning till planområdet. Det är inte lämpligt att bada i sjön.

I områdets lägre delar finns ett komplext system av diken som dränerar området mot det befintliga våstråket som sträcker sig från järnvägen ner mot Norra Bergundasjön.

Gator och trafik



Figur 8 Vägar och gc-vägar i området.

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Inom Bäckaslövsområdet finns idag en vägslinga som har anslutningar till Söderleden, I11-området och Sundet/Bergunda. Denna nyttjas idag som en genväg mellan Handelsplats

I11/Samarkand och Söderleden. Planområdet angränsar till Söderleden i öster. G:a Bäckaslösvägen utgör planområdets gräns mot Bokhultet i söder.

Områdets vägar och stigar som ofta har ett militärt ursprung används frekvent för rekreationsändamål. Planområdet passeras i västra delen även kommunens sammanhängande cykelled, Växjö Runt.

Utbyggnadsområdet Bredvik som ligger väster om Norra Bergundasjön gör det nödvändigt att anlägga bra gång- och cykelstråk som knyter ihop de båda stadsdelarna med Växjö centrum.

Planskilda korsningar finns över järnvägen och under Söderleden. Tekniska förvaltningens förrådsverksamhet har idag sin anslutning ut mot Söderleden.



Figur 9 Växjö runt.

Kollektivtrafik

Området trafikeras ej av kollektivtrafik idag men både Söderleden och Handelsplats I11 trafikeras av bussar i stadstrafiken.

Störningar

Buller

Bullerstörningar inom området finns idag från järnvägen, Söderleden och skjutbanan vid Sundet.

Luft

Luftkvaliteten inom planområdet bedöms vara god i nuläget, då både bebyggelse och trafik i större omfattning saknas.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

I anslutning till tekniska förvaltningens förrådstomt finns i dagsläget ett flertal VA-ledningar av varierande storlek. Längs med G:a Bäckaslösvägen finns en spillvattenledning till Bäckaslövs gård. I områdets västra del finns en sjövattnenledning som går från Norra Bergundasjön till Arenastadsområdet.

Det finns ett befintligt dikessystem som dränerar största delen av området mot befintligt våtstråk, som sträcker sig från järnvägen till Norra Bergundasjön. En mindre del dräneras mot Bäckaslövs våtmark. På norra sidan av järnvägen finns ett befintligt magasin som via ledningar under järnvägen ansluter till befintligt dikessystem.

Värme

Fjärrvärme finns idag endast framdraget till Tekniska förvaltningens förrådstomt vid Söderleden.

El

Inom området finns ett flertal elledningar framdragna.

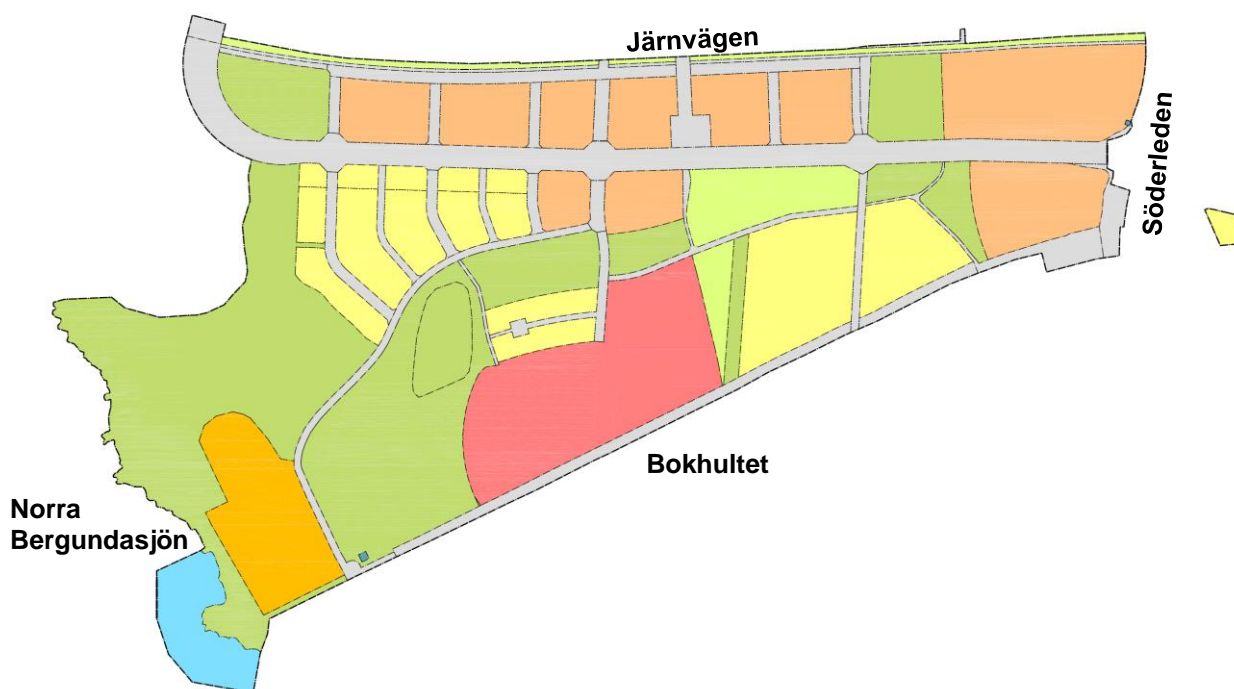


Figur 10 Idéskiss från planprogrammet.

Bebyggelse

I samband med att planprogrammet för Bäckaslövsområdet gjordes, togs det fram ett gestaltungsprogram¹² för området. Detta bedöms kunna tillämpas i de delar där det fortfarande är aktuellt för bl.a. gestaltning inom planområdet.

Mellan järnvägen och Bäckaslövs Boulevard planeras för en tät sammanhållen bebyggelse med tydliga och slutna kvarter inspirerade av skalan inom rutnätsstaden. Bebyggelsens entréer, portar och verksamheter i bottenplan skall orienteras mot gata, boulevard och torg. Byggnadshöjden föreslås till 4-6 våningar. Den högre bebyggelsen koncentreras i första hand till norra sidan av Boulevarden. I bottenvåningarna mot Boulevarden skall i första hand service och mindre verksamheter prioriteras.



Figur 11 Schematisk bild av planförslaget.

¹² Gestaltungsprogram för Bäckaslöv, TEMA 2011

Detaljplanen möjliggör ca 1100-1200 bostäder. En variation i gestaltning och byggnads höjd skall eftersträvas inom varje kvarter. Viktigt är även att området mellan järnvägen och kvartersmarken inte skall upplevas som en baksida.

På södra sidan av Boulevarden föreslås en bebyggelse på 2-6 våningar som en fortsättning på kvartersstrukturen från norra sidan. Söder om den slutna kvartersstaden och Boulevarden föreslås en lägre men tät bebyggelse i form av radhus och mindre flerfamiljshus. Dessa skall ha en varierande utformning och kan även i varieras i höjd mellan 2-3 våningar.

Ute på ängsmarkerna i sydost, norr om G:a Bäckaslövsvägen i anslutning till naturreservatet, föreslås en mer öppen bebyggelse som är väl anpassad till landskapets terräng, i upp till 4 våningar. I denna del, på södra sidan av det genomgående naturstråket, ges också möjlighet till byggnation av skola inom ett större kvarter.

På tekniska förvaltningens förrådstomt i öster planeras i första hand för centrum, handel och kontor. Här finns även möjlighet att etablera större anläggningar för idrottsändamål, främst på norra sidan av Boulevarden.

Den del som idag utgör förråd och område för masshantering i områdets västra del närmast Norra Bergundasjön, föreslås för publika verksamheter, såsom Naturum eller kontor samt centrumfunktioner. Inom denna del råder i dag strandskydd. Se vidare under ”upphävande av strandskydd”.

I anslutning till stråket mellan Bäckaslövs Boulevard och en framtida tågstation skapas en torgyta med möjlighet till publik verksamhet såsom service, caféer etc. Vid detaljutformning av torgytan är det viktigt att tänka in plats för offentlig konst. Mitt emot torgytan ligger en parkyta som också fungerar som yta för dagvattenhantering. Parken kan också fungera som knutpunkt och samlingsplats för Bäckaslöv, t.ex. genom publik verksamhet med mindre scenyta. Funktionen som mötesplats kommer förstärkas den dagen tågstoppet byggs ut.



Inom området skall Växjö kommuns ”Riktlinje för konstnärlig utsmyckning vid ny-, till- och ombyggnad för kommunal verksamhet” tillämpas.

Renhållning och återvinning

Inom området kommer principen med samlad hämtning att tillämpas. Avfallshantering skall ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Utrymmen för sortering av avfall etc. skall följa ”Renhållningens råd och riktlinjer för utrymmen och transportvägar”. System med flerfackssystem kommer att införas inom en snar framtid inom Växjö kommun.

Inom planområdet finns det möjlighet till återvinningsstationer i västra och östra delen. Dessa är så placerade att de kan användas som natur om de inte tas i anspråk för återvinning.

Friytor

Inom området planeras för ett antal områden som är lämpliga för lekplatser. Spontanidrottsplats föreslås i stråket mellan den centrala parken och G:a Bäckaslövsvägen. Spontan-

ytor skall utformas enligt antagna riktlinjer. Lekplatser bör utformas efter ett tema med anknytning till området. I anslutning till, eller i, kvarter med tätare bebyggelse skall möjlighet till småbarnslek finnas. En områdeslekplats alternativt en utflyktslekplats planeras inom området. En områdeslekplats skall nå inom en radie på 500 m från bostaden, vilket gör att två lekplatser behövs inom planområdet. Minst en av dessa skall uppfylla kraven för områdeslekplats eller utflyktslekplats. Lekplatser och spontanidrottsplats föreslås placeras inom natur- eller parkmark. I detaljplanen anges att inom naturmark får anläggningar för teknisk försörjning samt rekreation och lek placeras. Lekplatserna kan även hjälpa till att förstärka naturvärdena genom planteringar av träd, buskar och blommor. Placeringen sker med fördel i anslutning till belysta gång- och cykelstråk.

I det centrala grönstråket finns en befintlig hundrastplats med tillhörande parkering som skall bibehållas. Sydväst om planområdet i anslutning till Bäckaslövs Gård har Bruks-hundsklubben sin verksamhet. Den del som ligger i anslutning till Boulevarden ligger delvis på en lägre nivå och föreslås i stora delar användas för dagvattenhantering och för park. I parken, liksom i naturen skall olika stigar och gångstråk finnas.

Parkområdet behöver också innehålla större öppna ytor, vilka med fördel skapas i anslutning till ytor för dagvattenhantering. Parken kan också fungera som knutpunkt och samlingsplats för Bäckaslöv, t.ex. genom publik verksamhet med mindre scenyta.



Figur 12 Karta tillhörande skötselplan

Växjö kommun håller på att ta fram ett friluftsprogram som varit ute på remiss. I detta föreslås bl.a. Regementsstadens tillgång till friluftsliv skall stärkas och utvecklas i Bäckaslövsskogen (väster om aktuell detaljplan). Området förväntas bli ett mer iordningsställt friluftsområde med högre skötselgrad än idag.

De tre trädraderna som finns inom planområdet faller inom det generella biotopskyddet för trädrader och alléer. En allé definieras som: *”Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.”*

Inom ett biotopskyddsområde får man inte bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd som kan skada naturmiljön. Den som planerar att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd i ett biotopskyddsområde måste därför först bedöma om detta kan komma att skada naturvärdena i biotopen. Om det finns risk för att naturmiljön skadas ska dispens från biotopskyddsbestämmelserna sökas hos länsstyrelsen. Om det finns särskilda skäl får dispens från förbudet ges i det enskilda fallet.

Exempel vad som inte får göras:

- Avverkning av levande eller döda träd i allén.
- Olämpligt uttag av biobränsle, grenar och toppar som innebär att gamla träd, ihåliga träd, döda träd eller en stor del av bärande träd och buskar tas bort.
- Utbyte av träd som görs på ett sådant sätt att alléns karaktär skadas, eller så att biotopen inte längre omfattas av biotopskyddsbestämmelserna. Skada kan till exempel uppstå om merparten av träden avverkas så att allén inte längre till huvudsaklig del består av vuxna träd, eller om så många träd avverkas att det inte längre finns kvar minst fem träd. Efter avverkning av träd i en allé bör det alltid finnas kvar minst fem träd i allén.
- Plantering av främmande trädslag vid utbyte av träd i alléer som består av inhemska trädslag.
- Plöjning, grävning, schaktning och markbearbetning i och intill allén som medför att trädens rötter skadas, och därigenom trädens livskraft.
- Ledningsdragning i och intill allén, samt underhållsarbeten på ledningar, om det sker inom det område där trädens rötter finns.
- Transporter genom allén som sker på ett sådant sätt att det uppstår skador på trädens grenverk eller stammar.
- Påkörning av träd vid plogning kan ge skador som minskar trädens livskraft.
- Infrastrukturutbyggnad, utbyggnad av bebyggelse och annan exploatering.
- Utsättning av främmande växt- och djurarter.¹³

Ovanstående är endast exempel på förbjudna åtgärder. Samråd skall alltid ske med kommunen före åtgärder i eller i närheten av biotopskyddade alléer.

Tekniska förvaltningen har tagit fram en skötselplan¹⁴ för natur- och parkmark för att garantera bevarande, skötsel och förnyelse inom dessa områden. Denna innehåller även en idéskiss för natur- och parkmark. Inom parkmarken behöver en noggrann inventering av träd göras för att planera in stigar och övriga ytor.

Boverkets har tagit fram allmänna råd (2015:1)¹⁵ om friyta för lek och utevistelse vid fritidshem, förskolor, skolor eller liknande verksamhet. Dessa har legat till grund för planering av yta för skola och förskola.

Service

I nya stadsdelar är det viktigt att det finns en blandning av bostäder, arbetsplatser, service, skolor, boende för äldre och en närhet till gröna miljöer. För att skapa en socialt hållbar stadsdel krävs en närhet till service.

¹³ Naturvårdsverket. Beskrivning och vägledning för biotopen Allé

¹⁴ Skötselplan för natur- och parkmark inom Bäckaslöv

¹⁵ <https://info.boverket.se/FRI/PDF/BFS2015-1-FRI-1.pdf>

Målet är att Bäckaslöv skall kunna erbjuda sina boende och besökare ett varierat utbud av handel och service. Denna bör placeras längs med den genomgående Boulevarden som genomströmmas av människor till fots, cykel och med bil. Detaljplanen medger i dessa delar centrumändamål (C) och bostäder (B).

Områdets strategiska läge i staden gör att det är relativt korta avstånd till all service och fritidsaktiviteter. I anslutning till den nya bron över järnvägen, reserveras plats för ett kommande tågstopp med tillhörande anläggningar.

Teknisk försörjning

En VA-utredning har gjorts av Tekniska förvaltningen.¹⁶ Kapaciteten i befintligt nät för vatten och spillvatten bedöms i VA-utredningen som god. Området försörjs med vatten från matarledningen till Teleborg. Spillvatten ansluts till ledningarna som tidigare förberetts genom Bäckaslövs våtmark. Östra delen av planen ansluts via självfallsledningar och västra via en ny pumpstation i naturmarken i västra delen av planen. Nödavlopp från pumpstationen kopplas till reningsdamm för dagvatten för att minska risk för spridning vid ett eventuellt stopp. Skyddsavstånd till ny pumpstation från bostäder bör vara 50 meter p.g.a. risk för lukt. Sjövattenledningen i väster dras om i de delar detta är nödvändigt.

Både fjärrvärme och el är framdraget i angränsande områden och kan därifrån anslutas till Bäckaslövsområdet.

Geotekniska frågor

Geoteknisk utredning har gjorts av Sweco¹⁷. I rapporten konstateras att de geotekniska förhållandena, förutsättningarna för planerad framtida bebyggelse, är goda. Dock påpekas att utförd utredning är av översiktlig natur och bör främst ses som riktlinjer inför framtida projektering. Undersökningar har främst utförts i lägen för i nuläget planerade framtida vägar/gator, fördröjningsmagasin och va-utbyggnad. Kompletteringar kan krävas för framtida bebyggelse av bostadshus etc.

Dagvatten

Dagvattnet från Bäckaslövsområdet leds dels till Södra Bergundasjön, dels till Norra Bergundasjön. Norra Bergundasjön fungerar som recipient för renat spillvatten från Sundets avloppsreningsverk. Det är viktigt med fördröjning, rening och infiltration innan vattnet rinner ut i sjöarna. Markens beskaffenhet tillåter troligtvis infiltration i vissa delar av området. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) förespråkas i så hög grad som möjligt och då i första hand på de enskilda fastigheterna. Exempelvis genom att leda tak- och markvatten ut över grönytor, dräneringsstråk eller till stenkistor.

Från östra delen av planområdet leds dagvattnet via fördröjningsmagasin och ledningar till Bäckaslövs våtmark för rening innan det når Södra Bergundasjön. Fördröjningsmagasinen dimensioneras så att de tillsammans med Bäckaslövs våtmark klarar att ta hand om ett 100-årsregn. Bäckaslövs våtmark beräknas kunna ta emot och rena upp till ett 10-årsregn, eventuellt med viss ombyggnation. Fördröjningsmagasinen tillsammans med ett nytt bräddike förbi våtmarken garanterar att endast den volym dagvatten som våtmarken klarar av att rena, leds dit.

Från västra delen av planområdet leds dagvattnet via ledningar till en ny anläggning för rening av dagvatten. Även dagvatten från delar av I11 och Arenastaden leds till denna nya reningsanläggning, via fördröjningsmagasinet på Marketenterivägen. Reningsanläggningen

¹⁶ VA-utredning, Tekniska förvaltningen 2015-16

¹⁷ Översiktlig geoteknisk rapport, SWECO 2016

dimensioneras så att endast det första smutsigaste regnet leds in, medan resten leds förbi och vidare ut i Norra Bergundasjön. Befintliga naturliga diken behålls och används för avledning av renat och bräddat dagvatten till Norra Bergundasjön.

Gatuvatten inom planområdet skall i första hand ledas till infiltrationstråk, grönytor eller regnrabatter. Med rätt utformning kan dagvattenanläggningarna på ett positivt sätt bidra till gestaltningen av den byggda miljön.

En VA-utredning¹⁸ har gjorts av Tekniska förvaltningen.

Brandvatten

Huvudledningarna i området bedöms ha kapacitet för att ansluta brandposter direkt på dessa. I samband med projektering av Va-anläggningarna inom Bäckaslöv kommer samråd att ske med räddningstjänsten.

Försörjning av släckvatten får dock inte komma i konflikt med vattenkvaliteten i dricksvattennätet. I praktiken innebär detta att brandposter endast kan sättas på en huvudledning som har god omsättning och kapacitet.

Hälsa och säkerhet

Översvämningrisk

Där ytavrinning av regnvatten inte kan ske (instängda områden) skall ledningsnätet dimensioneras för 20-års regn och magasin/dammar skall dimensioneras för minst 50-års-regn. Instängda områden skall undvikas för att inte problem skall uppstå vid skyfall.

Förorenade områden

En översiktlig miljöteknisk undersökning¹⁹ har gjorts av området där tekniska förvaltningens verksamhet finns idag. Denna har fördjupats avseende korthålsskjutbanan (ca 3900 m²). Den kompletterande miljötekniska undersökningen visar halter av bly som ligger över riktlinjen för känslig markanvändning i alla provpunkter utom ett. Det är främst i anslutning till det gamla kulfånget och ett område vid ladan som de högsta halterna påträffats.

Beroende på hur marken tas i anspråk kan en schaktning av hela ytan bli aktuell. Framtida planering av bebyggelsen får visa om platsspecifika riktvärden går att tillämpa på delar av ytan. I plankartan har de områden som kräver vidare undersökning och eventuell sanering markerats med en planbestämmelse om detta.

Farligt gods

På Kust-till-kustbanan norr om planområdet transporteras farligt gods. Farligt gods är ett samlingsbegrepp för ämnen och produkter som har sådana farliga egenskaper att de kan skada människor, miljö, egendom och annat gods, om det inte hanteras rätt under transport. En fördjupad riskanalys²⁰ för Bäckaslövsområdet gjordes 2011 av WSP. Riskanalysen föreslår följande riskreducerande åtgärder:

- Avstängningsbar ventilation för att minska konsekvenserna vid långvariga utsläpp av exempelvis giftiga gaser.
- Friskluftsintag till ventilationssystemet placeras på oexponerad sida, bort från järnvägen, för att försvåra eller förhindra spridning av gaser in i byggnaderna.
- Placering av entréer så att de ej vetter mot järnvägen.

¹⁸ VA-utredning, Tekniska förvaltningen 2016

¹⁹ Översiktlig miljöteknisk markundersökning, WSP 2015

²⁰ Fördjupad riskanalys för Bäckaslövsområdet, WSP 2011

Dessa åtgärder anges även som planbestämmelser i plankartan.

Buller trafik

Bullerberäkningar²¹ har gjorts inför samrådet. Då de var lite mer översiktligare har en ny bullerberäkning²² gjorts inför granskningen. Enligt Förordningen (2015:216) m trafikbuller vid bostadsbyggnader²³ anges att buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 55 dBA ekv ljudnivå vid fasad. Om ljudnivån ändå överskrids bör hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA inte överskrids vid fasaden och minst hälften av rummen vara vända mot en sida där 70 dBA max inte överskrids mellan 22,00 och 06:00 vid fasaden.

Sammanfattning av den nya bullerberäkningen finns att läsa under ”Konsekvenser och behovsbedömning”

Buller skjutbana

En omfattande bullerutredning²⁴ har gjorts rörande verksamheten vid Växjö jaktskytteklubb skjutbana vid Sundet. Växjö jaktskytteklubb verksamhet är i dagsläget inte reglerad. För att så långt som möjligt undvika att föreningen behöver begränsa sin verksamhet har en omfattande bullerutredning gjorts i nära samarbete mellan Växjö jaktskytteklubb och planeringskontoret.. Utredningsresultaten har kontinuerligt diskuterats med miljö- och hälsoskyddsförvaltningen.

Växjö jaktskytteklubb bedriver verksamhet på sju olika banor. I bullerutredningen redovisas beräknade bullernivåer vid 8 mätpunkter varav 3 är ligger inom planområdet för Bäckaslöv. Det är främst bana 1 och 4 som kan innebära risk att ljudnivåer strax över 65 dBA kan uppstå inom området som planläggs för skola och bostäder. För att kunna åtgärda dessa nivåer krävs att en bullervall byggs nordost om dessa banor. Enligt bullerutredningen behöver denna vara mellan 7-9 m hög för att bullernivåerna inom planområdet ska kunna påverkas. Trots en nivå på 9 m klaras dock inte buller från hagelgevär med kaliber 12 inom bana 1. Växjö kommun har i dialog med markägaren och verksamhetsutövaren tagit fram en strategi för hur en sådan bullervall successivt kan byggas upp. Om det visar sig att problem uppstår, trots bullervall, kan detta komma att innebära att verksamheten behöver regleras till viss del.

För bana 5,6 och 7 visar bullerutredningen att nivåerna är hanterbara. Genom att förlänga den ljuddämpande delen på inskjutningsbanan kan nivåerna reduceras och att genom att höja befintlig bullervall 1 m (från 4,5 till 5,5 m) så hamnar nivåerna från dessa banor under 60dBA för stora delar av Bäckaslöv. Växjö jaktskytteklubb har under hösten 2016 förlängt den ljuddämpande delen från inskjutningsbanan enligt utredningens förslag samt höjt skjutvallen vid inskjutningsbana och rådjursbana. Under våren 2017 har dessa skjutvallar byggts ihop med den befintliga bullervallen längs rådjursbanan som samtidigt höjs till 6 meter. Detta innebär att bullerskyddet från bana 5,6 och 7 förbättras utöver det som föreslagits i bullerutredningen. Detta innebär troligtvis att bullerutbredningen inom planområdet minskar ytterligare. Detta har dock inte analyserats särskilt.

²¹ Trafikbullerberäkning, WSP 2015

²² Trafikbullerberäkning, WSP 2016

²³ http://www.riksdagen.se/sv/Dokument-Lagar/Lagar/Svenskforfattningssamling/Forordning-2015216-om-trafi_sfs-2015-216/?bet=2015:216

²⁴ Beräkning skottbuller för Växjö jaktskytteklubb. WSP 2015

Trygghet/tillgänglighet

Tillgängligheten till och inom Bäckaslöv för gående, cyklister, bilister och bussresenärer är god. Området erbjuder främst cyklister och gående många alternativ beroende på hur snabbt man behöver transportera sig. Det är viktigt att dessa stråk känns trygga och säkra. De gång- och cykelvägar som kommer asfalteras och belysas har förlagts längs med bebyggelsekvarteren eller i direkt anslutning till dessa. Tillgängligheten för barn och unga till skoltomten säkras genom separerade gång- och cykelvägar. Utformning av broar och tunnlar ska så långt som möjligt utformas så att de upplevs som säkra och trygga. En väl genomtänkt belysningsplan för stadsdelen behöver arbetas fram i samband med projekteringen av området. I samband med genomförandet av Bäckaslöv etapp 1 kommer tunneln under Söderleden i infanterigatans förlängning att utformas som en gång- och cykeltunnel med särskild utformning av vegetation, tunnelväggar och belysning. Tunneln är en viktig koppling mellan Bäckaslöv och Söder/centrum och kommer att bli en entré till området. Längs med järnvägen går en parallell bilväg med separerad gång- och cykelväg. Cykelvägen är planerad som ett gent stråk för snabba transporter. Mellan vägområdet och järnvägen finns en yta där bullerskärmar kan uppföras. Det är oerhört viktigt att hela denna sektion utformas med de gående och cyklandes behov i fokus. Trygghet, orienterbarhet och gestaltning är här viktiga ledord.

Allergier

Ängsmarken inom Bokhultets naturreservat betas som ett led i området skötsel. Närheten mellan betande djur och bostadsbebyggelse och skolverksamhet innebär en risk för allergier. Beroende på djurslag och längd på betessäsong kan ett skyddsavstånd mellan betesdjur och bebyggelse bli aktuellt. Då Gamla Bäckaslövsvägen även fortsättningsvis kommer att utgöra gräns mellan bete och framtida bebyggelse är det minsta möjliga avstånd mellan bebyggelsekvarter i detaljplan och betesområdet i Bokhultet ca 23 meter. I planförslaget har hänsyn tagits inom skoltomten på så sätt att skollokaler placeras så långt från betesområdet som är möjligt. Vidare kommer framtida skolgårdar planeras på ett sådant sätt att barn inte tvingas att exponeras för betande djur. Det är också viktigt att skolan- och förskolan planeras så att allergiska barn inte blir utestängda från skolgården. Då betet är en del av Växjö kommuns skötselåtagande för Bokhultet har kommunen rådighet i hur betet bedrivs. Genom att skifta plats för vattning av kor och hästar minskar risken att betande djur samlas för nära bostads- och skolbebyggelse.

Natur

Ambitionerna för Bäckaslövsområdets park- och skogsmiljöer som helhet är höga. Tekniska förvaltningen har tagit fram en skötselplan²⁵ för natur- och parkmark för att garantera bevarande, skötsel och förnyelse inom dessa områden.

Centralt i området planeras för ett genomgående grönt stråk, bestående av park- och naturmark som kommer innehålla även tillgänglighetsanpassade gång/cykelvägar och mindre naturliga stigar. Den del som ligger i anslutning till Boulevarden ligger delvis på en lägre nivå och föreslås i stora delar användas för dagvattenhantering och för park. I södra delen av stråket finns en befintlig stenmur. Söder om denna föreslås en grön zon med gång- och cykelväg innan bebyggelsen tar vid.



²⁵ Skötselplan för natur- och parkmark inom Bäckaslöv

I området mellan Tekniska förvaltningens förråd och gång- och cykelbron finns ett flertal värdefulla träd, främst äldre karaktärsfulla tallar, som är värda att bevara. Södra delen ner mot Bäckaslövsvägen utgörs av ett område med äldre krokiga tallar och en idag ohävdad gräsmark med lägre naturvärde som avses användas för dagvattenhantering.

Ute på de gamla ängsmarkerna finns rester av två historiska trädrader som främst utgörs av björkar men även av enstaka ekar. Den östra trädraden planläggs som naturmark, ”trädrad”. Den andra är belägen i område för skola. Komplettering av dessa trädrader bör ske både inom planområdet och söder om. Det är viktigt att ta hänsyn till biotopskyddet och söka eventuella dispenser som kan vara nödvändiga vid planeringen av skoltomten.

I anslutning till Norra Bergundasjön finns ett större sumpskogsområde som står delvis under vatten under stora delar av året eftersom det tar emot mycket vatten från dikessystemet inom området. Avsikten är att använda detta område för översilning av dagvatten från västra delarna av planområdet, innan detta når sjön. För att möjliggöra en bra dagvattenhantering måste diket norrut få en större kapacitet och lutning. Delar av området markeras som NATUR, dagvatten i detaljplanen.



Norr om Bäckaslövs Gård finns en ängs- och hagmark med spridda träd och buskar som till största delen kommer att vara kvar i nuvarande skepnad. En del föreslås omvandlas till en fjärilspark med blommande örter och viktiga värdväxter för t.ex. fjärilar och solitära bin. Nordost om denna finns skogsklädd kulle som har stor potential för rekreation inom området. Hänsyn måste dock tas till att denna till stor del utgörs av en fornlämning som markerats i plankartan med FORN. Fornlämningsområdet skall i övrigt skötas som naturmark.

Gallring av sly och buskar bör ske för att området skall göras mer allmänt framkomligt. Tekniska förvaltningen har tagit fram en skötselplan för natur- och parkmark för att garantera bevarande, skötsel och förnyelse inom dessa områden.

Inom områdena för PARK och NATUR får tekniska anläggningar, såsom transformator- och pumpstationer placeras. Stor hänsyn måste dock tas till gestaltning av anläggningarna samt naturvärden och bebyggelse.

De stenmurar som finns inom planområdet faller inte inom definitionen för biotopskydd.

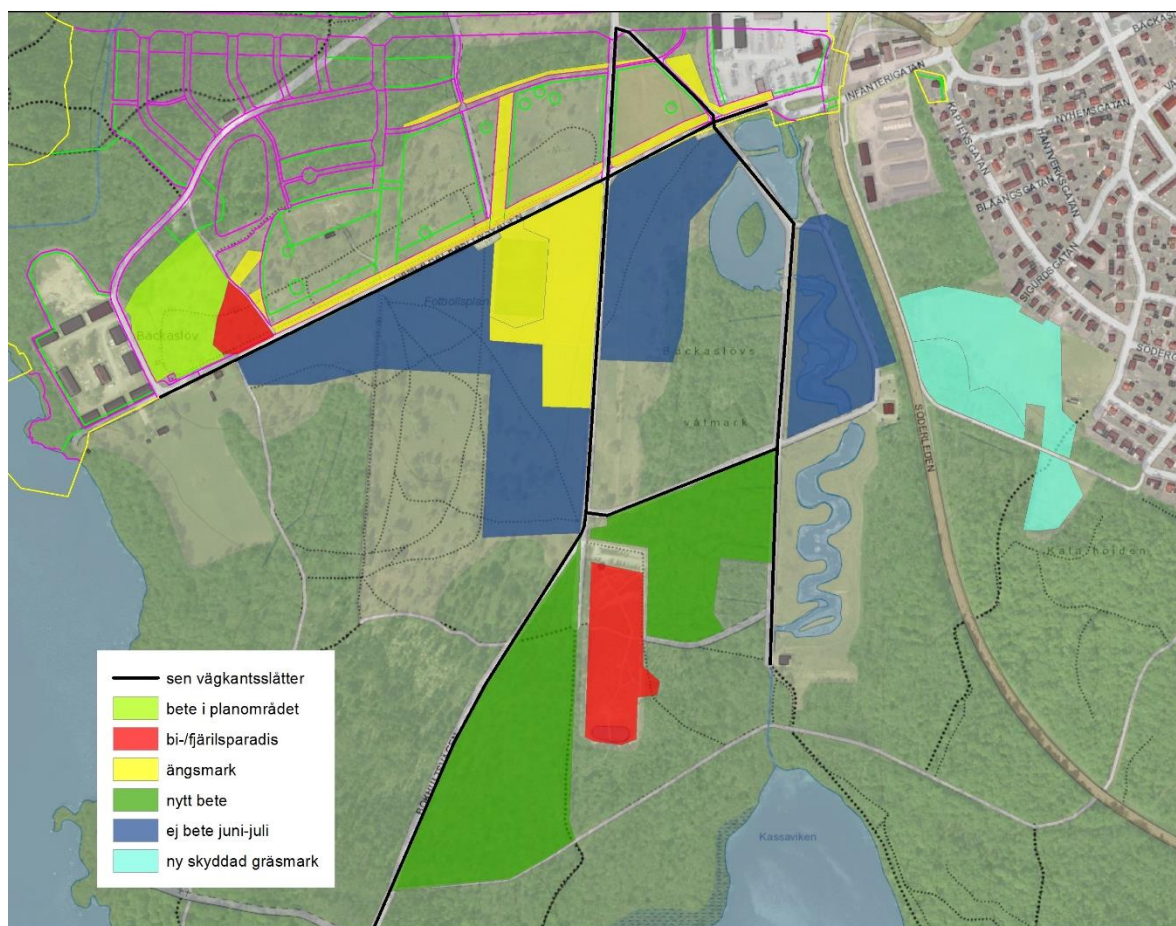
Anpassning av detaljplanen baserat på inventerade naturvärden

Växjö kommun har gjort kontinuerliga inventeringar för Bäckaslöv och Bokhultet som sträcker sig tillbaka till 1980-talet. Många av inventeringarna har gjorts i samarbete med lokala föreningar såsom Naturskyddsföreningen, Växjö Fågelklubb och Växjö Mykologförening. Kompletterande expertis har inhämtats vad gäller lavar och mossor (kryptogamer), fladdermöss samt insekter och kärlväxter. Tillsammans med områdets kulturhistoriska spår och lämningar bildar genomföra naturinventeringar en grund för detaljplanens disponering. Dessa värden har sedan vägts mot de behov som finns avseende bostadsbebyggelse, ytor



för handel, kontor och samlingslokaler samt tomt för skoländamål.

Naturinventeringarna visar att slänterna längs med Gamla Bäckaslövsvägen innehåller stora naturvärden. Detaljplanen har anpassats så att slänterna ligger inom Naturområde norr om Gamla Bäckaslövsvägen och inte inom kvartersmark. På så sätt förblir dessa ytor intakta. På samma sätt skyddas en zon inom södra delen av skolgården (n3). Denna yta föreslås också bli så kallad prickmark vilket innebär att ytan inte får bebyggas. Beteckningen n3 innebär att marknivån inte får ändras, marken inte får hårdgöras samt att befintlig vegetation ska bevaras genom tydlig skötsel. Då befintliga naturvärden gynnas av lättare störning kan ytan ingå som en del skoltomten.



Figur 13 Kompensationsytor inom Bäckaslövsområdet/Bokhultet

Direkt väster om skoltomten finns ett större naturområde vars naturvärden bedöms kunna öka med riktade skötselåtgärder. Inom området finns solitära ädellövträd där naturinventeringarna konstaterat att det finns förekomst av värdefulla mossor, lavar och kryptogamer. Majoriteten av förekomsten av just mossor, lavar och kryptogamer finns inom de områden som föreslås bli naturmark i detaljplanen. Här finns goda möjligheter att anlägga en fjärilspark.

I väster ner mot Norra Bergundasjön finns ett stort område som föreslås planläggas som natur. Det är ett sumpskogs- och strandskogsområde med höga naturvärden. Området har en dubbel funktion då det också i planen kommer att användas som naturligt infiltreringsområde för dagvatten från områdets västra del.

Värdefulla naturmiljö- och kulturmiljöhistoriska lämningar i landskapet såsom befintliga trädrader i nord-sydlig riktning skyddas genom planbestämmelser eller att de ligger inom naturmark.

Längs med det centrala cykelstråket och befintlig stenmur har hänsyn tagits till brynzonen. Här har kvartersmarken justerats söderut.

Inom planområdet har de mest värdefulla lövträden markerats och fått en bestämmelse om att marklov ska sökas innan dessa får fällas (n2). I övrigt finns en generell planbestämmelse (n1) inom kvarteren ute på betesmarkerna om att marklov ska sökas innan träd får fällas.



Trafik

Gatunät

Centralt i planområdet planeras för en ny boulevard som skall länka ihop Söderleden med Storgatan i två lägen. Kopplingen sker genom en ny tunnel under järnvägen i väster, en ny bro över järnvägen centralt i området samt med en ny cirkulationsplats i öster. Den nya bron ger möjlighet att rätta ut Sambandsvägen norr om planområdet. Det östra broläget används även i framtiden för gång- och cykeltrafik. Även denna bro kommer att på sikt ersättas med en ny för att skapa utrymme för ett dubbelspår på järnvägen.

Boulevarderna föreslås få två körfält, ett i vardera riktningen som åtskiljs av en trädplanterad mittremsa. Längs boulevardens sidor föreslås även en zon som kan varieras i utformning för att rymma träd, korttidsparkering, angöring och busshållplatser. Längs boulevarderna föreslås tre mindre cirkulationsplatser anläggas. På båda sidor av boulevarderna anläggs gång- och cykelväg.

I kvartersstrukturen föreslås mindre gator i nord-sydlig riktning för att trafikförsörja kvarteren och parkeringsytorna som är placerade närmast järnvägen. Vissa av dessa kan vara enkelriktade. Utfart skall i första hand ske mot de cirkulationsplatser som föreslås. Utfart får ej ske direkt från kvarteren och ut mot boulevarderna. Förslag till gatusektioner²⁶ har tagits fram av tekniska förvaltningen. Dessa skall ses som en idé till utformning och intentionen med de olika sektionerna är att visa på flexibiliteten bl.a. beroende på om det är enkel- eller dubbelriktad trafik. Även faktorer som sidoparkering, gång- och cykelbana, dagvattenhantering mm spelar roll vid slutgiltig utformning av sektionerna.

Gång- och cykeltrafik

Längs järnvägen planeras för ett snabbt och gent cykelstråk mot centrum. Västerut finns det möjlighet att fortsätta detta stråk mot Bredvik genom en ny cykelbro över Norra Bergundasjön. Stråket föreslås få en bredd av 4 m. Se G/C (A) i plankartan.

Passage av järnvägen och Söderleden sker i planskilda tunnlar och broar. Det är viktigt att dessa ges en utformning och gestaltning som gör dessa trygga att passera under hela dygnet.

²⁶ Gatusektioner förslag, Tekniska förvaltningen 2016-2017

Längs boulevarden planeras för ett mer stadsmässigt gång- och cykelstråk på båda sidor om vägen. Delen för gående förläggs med fördel närmast bebyggelsen för att undvika konflikt med entréer etc. I söder, i gränsen mot naturreservatet, finns det ett snabbt och gentygligt stråk längs befintliga G:a Bäckaslövsvägen. Denna avses bibehållas för gång- och cykeltrafik i nuvarande standard. Se G/C (C) i plankartan.



Inom naturområdet föreslås ett gång- och cykelstråk som ger möjlighet till rekreation och ett lägre tempo samtidigt som det ger mer upplevelser av olika typer jämfört med de snabba och gena cykelstråken i övrigt. Se G/C (B) i plankartan. I övrigt får mindre gång- och cykelstråk anläggas i lämpliga lägen inom naturmark. Plats reserveras genom anpassning i gatusektionen för ett eventuellt större framtida cykelstråk mot Sundet/Jonsboda.

Parkering

Bilparkering för områdets behov skall finnas i form av markparkering samt i parkeringsgarage främst i områdets norra delar. Markparkering bör minimeras inom de tätare delarna av området. Det är även möjlighet med korttidsparkering i anslutning till service och verksamheter längs med Boulevarden. Cykelparkering bör ske inom kvartermark och inom gatumarken längs järnvägen i anslutning till stationsläget som planeras för bil- och cykelparkering.

Järnvägen

Planen skapar förutsättningar att bygga ut järnvägen med ytterligare ett spår söder om det befintliga. Samtliga broar och tunnlar anpassas till ett framtida dubbelspår. I planen reserveras även plats intill järnvägen för ett eventuellt framtida tågstopp. En rad olika faktorer spelar in om det skall bli aktuellt med ett tågstopp, bl.a. utbyggnad till dubbelspår på sträckan Alvesta-Växjö. Det är viktigt att det finns angöring för gående, cykel och bil.



Kollektivtrafik

Hållplatser planeras längs Boulevarden i anslutning till den centrala cirkulationsplatsen och i östra delen av planområdet. Gatusektionen medger att hållplatser kan tillskapas inom den förslagna gatusektionen.

I anslutning till TORG/PARK finns även utrymme att inrymma väderskydd för väntande trafikanter. En ny framtida hållplats på Söderleden har studerats. Denna är inte aktuell att anläggas i nuläget men plats har reserverats inom den del som omfattas av detaljplanen på västra sidan av Söderleden. Planen möjliggör framtida busstrafik mot Jonsboda genom Bokhultet, Detaljplanens utformning av gatusektionen har anpassats till detta.



Framkomlighet

Gatorna inom området är framkomliga för räddningsfordon och övriga större fordon som behöver komma fram i området.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom utökat planförfarande och målet är att den ska antas av kommunfullmäktige efter sommaren 2017.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Kommunen skall vara huvudman för allmänplatsmark inom planområdet. All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren. Utöver byggandet av husen innebär detta att fastighetsägaren anlägger ev. vägar, parkeringsplatser, ledningssystem, lekplatser mm inom kvartersmark.

Avtal

Kommunen har i nuläget inte för avsikt att ingå exploateringsavtal inom planområdet. Genomförandavtal mellan Trafikverket och kommunen skall tecknas för de delar som avses byggas inom järnvägsområdet.

Natura-2000 tillstånd

Länsstyrelsen beslutade 2017-03-28 att ge Natura 2000-tillstånd²⁷ till bebyggelse strax norr om Natura 2000-området Bokhultet.

I beslutet anges ett antal villkor (1-15) som skall uppfyllas. I två av villkoren (14 och 15) anges att ett antal av åtgärderna skall vara genomförda innan gräsmarkerna inom Bäckaslövsgärdet får exploateras.

I enlighet med beslutet kommer kommunen inte att exploatera gräsmarkerna innan åtgärderna är genomförda och godkända av länsstyrelsen.

Fastighetsrättsliga frågor

För att fastighetsindelningen ska överensstämma med den markanvändning som detaljplanen möjliggör krävs en rad lantmäteriförrättningar:

Från Växjö 10:56 ska ett antal kvarter avstyckas för både bostadsändamål och andra verksamheter. Kommunen ansöker och bekostar fastighetsbildningen.

Beroende på hur dessa kvarter indelas i ytterligare fastigheter kan gemensamhetsanläggningar behövas bildas för gemensamma funktioner mellan fastigheterna i respektive kvarter. Berörda fastighetsägare ansöker och bekostar dessa eventuella fastighetsbildningar.

Från Växjö 10:56 ska mark utlagd för trafikändamål genom fastighetsreglering överföras till Växjö 14:2. Kommunen ansöker om fastighetsbildningen.

Från Bäckaslöv 1 ska mark utlagd som allmän plats (gc-väg, gata, bullerskydd) genom fastighetsreglering överföras till kommunal gatufastighet. Resterande delar av Bäckaslöv 1 kommer utgöras av två kvarter för ändamålet centrum, handel, kontor och besöksanläggningar. Detta sker

²⁷ Natura 2000-tillstånd, Länsstyrelsen 2017-03-28

genom avstyckning. Kommunen ansöker och bekostar denna fastighetsbildning. Ledningsrätt skall tillskapas för vatten-, avlopps- och dagvattenledningar. Om dom två kvarterna indelas i ytterligare fastigheter kan gemensamhetsanläggningar komma att behövas bildas för gemensamma funktioner mellan fastigheterna i respektive kvarter. Berörda fastighetsägare ansöker och bekostar dessa eventuella fastighetsbildningar.

Från Växjö 10:11 ska mark utlagd för bostadsändamål genom fastighetsreglering överföras till Juno 8. Ledningsrätt för allmänna underjordiska ledningar ska bildas inom det tillförda området. Kommunen ansöker och bekostar fastighetsbildningen.

Servitut ska bildas inom z-området för att trygga rätt till tunnel under järnväg samt inom x-området för att trygga rätt till gc-bro över järnvägen.

Servituten ska gälla till förmån för kommunens gatufastighet och belasta järnvägsfastigheten Växjö 14:2. Kommunen ansöker och bekostar fastighetsbildningen.

Ekonomiska frågor

Kommunen står för utbyggnad av allmänplatsmark inom planområdet. Utbyggnad inom kvartersmark bekostas av respektive byggherre.

Tekniska frågor

Utredningar

Ett flertal utredningar har gjorts. De som bedöms vara relevanta i planärendet finns på kommunens hemsida. Kompletterande utredningar kommer att behövas i samband med projektering och utbyggnad av området.

Tekniska anläggningar

Transformator-, pumpstationer och andra tekniska anläggningar får uppföras inom naturmark. Dock måste hänsyn tas till gestaltning, naturvärden, anläggningar/lektytor och bebyggelse. Eventuell flytt av ledningar bekostas av respektive exploatör om inte annat avtalats.

Kontrollprogram för åtgärder (MKB)

För att kunna jämföra utvecklingen kommer samma metodik som tidigare att tillämpas: Fjärilar räknas vid fyra tillfällen under juni och juli. För varje delområde noteras antal påträffade individer för de rödlistade typiska arterna violettekantad guldvinge, ängsmetallvinge, sexfläckig bastardsvärmare och mindre bastardsvärmare. Dessutom räknas antalet av ängsblåvinge, skogsvisslare och det krävande solitära biet väddsandbi. För övriga dagfjärilar noterades bara förekomst eller icke förekomst i de olika delområdena. Räkningarna utförs under stilla, soliga och varma dagar. Redovisning sker till länsstyrelsen som tar beslut enligt Natura-2000 tillståndet.

UPPHÄVANDE AV STRANDSKYDD

Beskrivning/Motivering

Runt Norra Bergundasjön gäller ett generellt strandskydd på 100 meter. Ett upphävande av strandskyddet föreslås inom den del av planområdet som är redovisat på plankartan med ”a1”.

Strandskyddets syften uppfylls genom att växt- och djurlivet bedöms endast påverkas marginellt av upphävandet då de mest värdefulla strandzonerna inte berörs av upphävandet. Allmänhetens tillträde till strandskyddat område påverkas inte.

Den del som berörs av upphävandet utgör idag förråd. Här föreslås publika verksamheter, såsom Naturum alternativt kontor. Då avståndet mellan kvartersmarken och sjön är relativt kort så är det viktigt att bebyggelsen i området utformas så att den inte får en avhållande effekt utanför befintlig inhägnad. Belysning skall utformas så den inte får en störande effekt på djurlivet. Vid ev. anläggande av gångstråk och andra anläggningar, exempelvis för dagvatten inom strandskyddat område skall dispens sökas för detta. Inom område markerat med ”W, bryggor” kan dispens krävas.

Särskilt skäl

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom aktuellt område anger kommunen att området är ianspråktaget. Förrådstomten är tydligt avgränsad både genom hur tomtens inhägnats och dess bebyggelse och hårdgjorda markyta. Mellan tomten och sjön finns ett litet grönstråk som inte är tillgängligt för allmänheten idag.

Intresseavvägning

Planförslaget innebär inte att allmänhetens tillgänglighet försämras jämfört med dagens situation. De biologiska värden som finns i strandzonen bedöms inte påverkas negativt. Planförslaget innebär att behovet av stadsbebyggelse inom strandskyddat område kan genomföras utan att strandskyddets huvudintressen, biologisk mångfald och allmänhetens tillgänglighet, försämras utifrån dagens situation. Det finns inga högre naturvärden inom den del som berörs av upphävandet.

Hänsyn till växt-, djur- och friluftsliv

Planområdet har avgränsats för att minimera påverkan på växt- och djurliv. Den kvarlämnade delen längs sjön bedöms vara tillräckligt stor/bred för att kunna tillgodose växt- och djurlivets behov.

Fri passage

Kravet på fri passage anses vara uppfyllt genom att en bred zon lämnas obebyggd mellan bebyggelsen och sjön. Dessutom finns en tydlig avgränsning av vad som är allmänrättsligt tillgängligt och vad som är kvartersmark.

Länsstyrelsens upphävande av strandskydd

Länsstyrelsen har i sitt granskningsyttrande framfört att ytan norr om förrådstomten inte kan anses vara ianspråktagen och därmed finns inget särskilt skäl för att upphäva strandskyddet inom denna del. Kommunen har begärt att länsstyrelsen upphäver strandskyddet inom denna del då området inte bedöms påverka möjligheten att uppfylla strandskyddets syften. (Länsstyrelsen beslutade 2017-06-20 att upphäva strandskyddet i denna del.)

KONSEKVENSER OCH BEHOVSBEDÖMNING

MKB (Sammanfattning)

Miljökonsekvensbeskrivningen har upprättats i syfte att beskriva relevanta miljö-konsekvenser av föreslagen detaljplan för Växjö 10:56 m fl. Den är också ett underlag till ansökan om Natura 2000-tillstånd som söks eftersom planförslaget indirekt kan innebära en påverkan av betydelse för miljön inom Natura 2000.

Planområdet utgör en del av ett större utbyggnadsområde, benämnt Bäckaslöv, som planläggs i två olika etapper. Planläggningen av etapp I är redan genomförd och bedöms vara genomförd 2020. Syftet med aktuellt planförslag är att planlägga området för bostäder, skola, kontor och handel.

Planområdet består till övervägande del av naturmark, som huvudsakligen används för rekreatiönsändamål. Planområdet tangerar i norr ett riksintresseområde för järnväg. Söder om planområdet ligger Bokhultet, som är ett värdefullt naturområde, utpekat både som ett Natura 2000-område och ett naturreservat. I väster angränsar planområdet till Norra Bergundasjön och i öster till etapp I av utbyggnadsområdet Bäckaslöv.

De viktigaste miljöaspekterna har bedömts vara naturvärden och indirekt påverkan på Natura 2000-området, förorenad mark, luftkvalitet och kvaliteten på det vatten från planområdet som når Norra och Södra Bergundasjön. Härutöver beskrivs även miljö-konsekvenser till följd av trafikbuller från tåg- och vägtrafik samt risker i samband med en eventuell olycka på järnvägen. Miljökonsekvensbeskrivningen innehåller även en redovisning av övriga konsekvenser i form av påverkan på riksintresset för järnväg, hälsoaspekter samt sociala konsekvenser. Skadeförebyggande åtgärder redovisas under respektive miljöaspekt i den mån sådana anses vara relevanta.

Under miljökonsekvenser redovisas Natura 2000 som en egen aspekt, skild från naturmiljö, då denna miljökonsekvensbeskrivning hör såväl till detaljplanen som till ansökan om Natura 2000-tillstånd.

Under förutsättning att rekommenderade skadeförebyggande åtgärder genomförs bedöms planförslaget inte få några nämnvärda konsekvenser för miljöaspekterna Natura 2000, naturmiljö, luftkvalitet, vattenkvalitet, trafikbuller, risk och säkerhet samt hälsa. Avseende förorenad mark bedöms planförslaget medföra positiva konsekvenser till följd av sanering. Avseende Natura 2000-området görs bedömningen att under förutsättning att föreslagna skadeförebyggande åtgärder genomförs, medför planförslaget vare sig direkt eller indirekt påverkan som motverkar en gynnsam bevarandestatus hos Natura 2000-områdets naturtyper. Planförslaget bedöms därför inte medföra några nämnvärda konsekvenser ur Natura 2000-perspektiv.

Den planerade nya stadsdelen kommer att få höga kvaliteter för både boende och besökare i området och är nödvändig för stadens utveckling. Det stadsnära och naturnära läget ger stora möjligheter till ett hållbart boende med mindre miljöpåverkan än utbyggnader med ett längre avstånd från centrum. Att bygga naturnära medför dock i de flesta fall en negativ påverkan på naturmiljön. Föreslagna skadeförebyggande åtgärder minimerar konsekvenserna för naturmiljön inom planområdet.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighets- rättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Växjö 10:56	Markförsäljning. Fastighetsbildningskostnader. Utbyggnad av infrastruktur.	Avstyckningar av kvarter. Överföring av mark till Växjö 14:2	Utbyggnad av infrastruktur.
Växjö 10:11		Överföring av mark till Juno 8	
Växjö 14:2		Överföring av mark från Växjö 10:56.	Säkerställa plats för framtida dubbelspår.
Juno 8		Överföring av mark från Växjö 10:11. Ledningsrätt ska bildas för allmänna ledningar	
Bäckaslöv 1	Markförsäljning. Fastighetsbildningskostnader. Utbyggnad av infrastruktur.	Avstyckningar av kvarter. Överföring av allmänplats till kommunens gatufastighet. Ledningsrätt ska bildas för allmänna ledningar.	Utbyggnad av infrastruktur.

Figur 14 Fastighetskonsekvenser.

Miljömål

Bedömning av påverkan på relevanta nationella, regionala och lokala miljömål har gjorts i miljökonsekvensbeskrivningen²⁸ av detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft och vatten

Påverkan på miljökonsekvensnormerna för luft och vatten ingår i miljökonsekvensbeskrivningen²⁶ av detaljplanen.

MKN för vatten

Dagvattenavledningen från planområdet bedöms sammantaget inte försvåra att gällande miljökonsekvensnormer i Norra respektive Södra Bergundasjön uppnås. För Norra Bergundasjön kan genomförandet av planförslaget, enligt MKB, tvärtom i viss mån bidra till att miljökonsekvensnormen uppnås.

Norra Bergundasjön	Status	Miljökonsekvensnorm
Ekologisk status	Dålig	God 2027
Kemisk status	Uppnår ej god	God
Södra Bergundasjön	Status	Miljökonsekvensnorm
Ekologisk status	Dålig	God 2027
Kemisk status	Uppnår ej god	God

Figur 15 MKN för vatten

²⁸ Miljökonsekvensbeskrivning Bäckaslöv etapp 2, SWECO 2017

Miljökvalitetsnormer för luft

Miljö- och hälsoskyddskontoret har gjort en beräkning²⁹ av de halter av bensen, kvävedioxid och PM10 som kan förväntas utmed de mest trafikerade gatorna inom planområdet efter planförslagets genomförande, år 2030 (Miljö- och hälsoskyddskontoret i Växjö, 2016). Beräkningen visar följande:

- *Bensen – årsmedelvärdet beräknas uppgå till ca 0,8 µg/m³ och underskrider därmed såväl miljökvalitetsnormen (5 µg/m³) som miljökvalitetsmålet (1 µg/m³).*
- *Kvävedioxid – årsmedelvärdet beräknas uppgå till som mest ca 10 µg/m³ och underskrider därmed såväl miljökvalitetsnormen (40 µg/m³) som det lokala miljökvalitetsmålet (15 µg/m³). Dygnsmedelvärdet (98-percentil) beräknas uppgå till som mest strax under 20 µg/m³ och underskrider därmed miljökvalitetsnormen (60 µg/m³). (Motsvarande miljökvalitetsmål saknas.)*
- *PM10 – årsmedelvärdet beräknas uppgå till ca 15-20 µg/m³ och underskrider därmed miljökvalitetsnormen (40 µg/m³) men ligger på eller strax över miljökvalitetsmålet (15 µg/m³). Dygnsmedelvärdet (90-percentil) beräknas uppgå till som mest ca 35 µg/m³ vilket underskrider miljökvalitetsnormen (50 µg/m³) men överskrider miljökvalitetsmålet (30 µg/m³).*

Planförslaget innebär att trafikrelaterade luftföroreningar ökar, men bedöms, baserat på ovan redovisade beräkning av halter år 2030, inte medföra att några miljökvalitetsnormer för luft kommer att överskridas inom planområdet.

Några särskilda skadeförebyggande åtgärder bedöms inte vara nödvändiga i sammanhanget. Generellt sett är det dock fördelaktigt att i den detaljerade utformningen av gator och byggnader eftersträva ”luftiga” gaturum och undvika trånga passager som omges av höga byggnader. I sådana passager kan luftblandningen bli sämre, vilket kan medföra lokalt höga halter av trafikrelaterade luftföroreningar.

Beräknade värden för omgivningsbuller

Bäckaslöv i Växjö planeras sedan tidigare att bebyggas med bostäder nära järnvägen. Beräkning av buller från tåg- och vägtrafik har gjorts för nuläge (beräkningsår 2015), nollalternativ samt nybyggnadsalternativ utan och med åtgärd i form av en 3,5 m hög bullerskyddsskärm. För det framtida trafikscenariot har år 2030 använts för vägtrafiken och år 2040 för järnvägstrafiken. Senaste förslag till planerade byggnadsvolymer i området har använts för att beräkna bullerpåverkan både till Bäckaslöv och till naturområdet Bokhultet söder om Bäckaslöv.

Mestadels beräknas ekvivalent ljudnivå i nuläget vara lägre än 55 dBA i Bäckaslöv och i större delen av Bokhultet beräknas ljudnivåer under 40 dBA. Om Bäckaslöv bevaras som det är idag men att vägtrafiken fortsätter öka enligt prognos för 2030 samt att järnvägstrafiken ökar enligt prognos 2040 beräknas den ekvivalenta ljudnivån inte öka nämnvärt jämfört med nulägesituationen. Om den planerade nybyggnationen i Bäckaslöv utförs påverkas Bokhultet positivt då ljudnivåerna där sänks med upp till ett par decibel beroende på position i området. Detta beror på att den nya bebyggelsen då skulle skärma av buller från järnvägen.

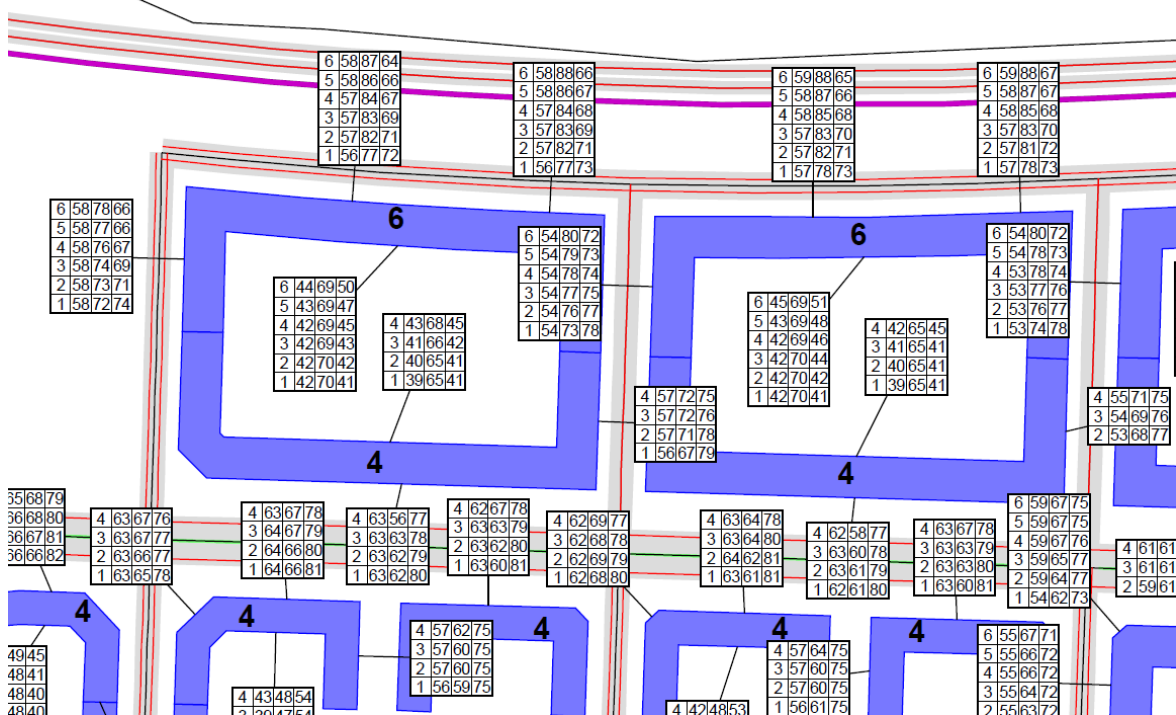
Fasaderna som vetter mot järnväg och/eller väg beräknas få ekvivalenta ljudnivåer på över 55 dBA i många fall, upp till 66 dBA. Maximal ljudnivå beräknas till som högst 89 dBA

²⁹ Beräknad luftkvalitet, Miljö och hälsoskyddskontoret, 2016-12-13

från järnvägen och upp till 83 dBA från vägar. I övrigt, framförallt på innergårdarna beräknas ljudnivåerna mestadels till under 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Med en 3,5 m hög bullerskyddsskärm längs järnvägen sänks ljudnivån i Bokhultet med ytterligare ett par decibel beroende på position i området. Med denna bullerskyddsskärm beräknas den ekvivalenta ljudnivån från tåg och vägtrafik sammanlagrat sänkas med upp till 3 dB på fasaderna som vetter mot järnvägen.

Inga rimliga åtgärder för att reducera vägtrafikbullret från huvudgatan finns. Låga murar och liknande ger mycket liten effekt. Däremot går det att klara riktvärdena mot ljuddämpad sida genom sluten kvartersbebyggelse med innergårdar, genom att ordna så att varje lägenhet får sovrum mot innergården och genom att placera uteplatser/balkonger mot innergård så att riktvärdet 70 dBA maximal ljudnivå klaras på samtliga uteplatser/balkonger. Fasader mot järnväg och de mest trafikerade gatorna behöver utformas med förhöjd ljudreduktion för att klara riktvärdena för både ekvivalent och maximal ljudnivå inomhus. Det gäller då att man dimensionerar yttervägg och fönster på rätt sätt samt använder mekanisk ventilation istället för friskluftsventiler. Man bör även se till att avståndet mellan väg och husfasad blir så pass stort att en maximal ljudnivå på 80 dBA inte överskrider beräkningsmässigt eftersom det underlättar valet av ytterväggskonstruktion och fönster väsentligt.



Figur 16 Utsnitt från bullerberäkning

I plankartan redovisas planbestämmelser för buller. Dessa skall vara ett stöd vid kommande bygglovgivning. Dessa anger att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet skall vara orienterad mot en ljuddämpad sida. Ljuddämpad sida innebär att bullervärden ej får överstiga 55 dBA ekv vid fasad.

Uteplatser skall i förekommande fall placeras mot innergård där bullervärdena ej får överstiga 50 dBA ekv och 70 dBA max.

Vidare får enkelsidiga lägenheter inte placeras mot sida där 55 dBA ekv överskrider. För små lägenheter på max 35 m² gäller att de inte får placeras mot en sida där 60 dBA överskrider.

(Eftersom hela detaljplanen baserar sig på beräkningar och avvägningar som gjorts innan 1/7 2017 har kommunen valt att gå efter de värden som gäller för 1/7 2017)

Lukt

Norra Bergundasjön har idag dålig näringsstatus, vilket periodvis i samband med extrema vädersituationer leder till algblooming och dålig lukt. Det är en uttalad politisk vilja att förbättra miljön i och runtom Norra Bergundasjön för att främja rekreation och friluftsliv.

Växjö kommun arbetar med många projekt att förbättra vattenkvalitén i Växjö sjöarna som historiskt sett varit kraftigt påverkade av avlopps- och dagvatten. Särskilt de senast 45 åren har det bedrivits ett intensivt miljöarbete som också lett till en avsevärd förbättring av vattenkvalitén, vilket man kan läsa om i kommunens åtgärdsstrategi för Växjösjöarna (2014). Satsningar i Norra Bergundasjön och framförallt satsningarna som görs i de andra sjöarna, vars vatten leds till Norra Bergundasjön, kommer på sikt att leda till en förbättrad vattenkvalité och mindre risk för algblooming och dålig lukt.

Dålig lukt kan även uppstå från Bäckaslövs våtmark under vissa perioder i samband med rensning och urgrävning av bottensediment och under längre torra perioder.

Sociala konsekvenser

I gällande ÖP beskrivs att den planerade stadsbebyggelsen i Bäckaslöv utgör ett av de områden som planeras för stadens långsiktiga utbyggnad. Genom planförslagets närhet till Arenastaden, Grand Samarkand, Handelsplats II 1 m.m. är planområdet beläget i ett strategiskt läge i de västra stadsdelarna. Här finns stor tillgänglighet till närliggande arbetsplatser, god service i form av handel och kommunikationer samt rekreativsmöjligheter i närliggande skogsmiljöer och Bokhultets öppna landskap i söder.

Kommunen arbetar för att förbättra tillståndet i de närliggande sjöarna och göra dem badbara, något som på lång sikt blir en friluftskvalitet som kan tillräknas planområdet.

I ÖP redogörs för planer på en eventuell tågstation. Stationen föreslås placeras mellan de två järnvägsbroarna i den norra delen av planområdet. I första hand blir stationen till för den regionala trafiken för att möjliggöra snabba transporter till de arbetsplatser och det utbud som finns i Arenastaden och Handelsplats II 1. Härifrån nås även Grand Samarkand och stora delar av Västra Mark. En framtida tågstation ökar attraktiviteten i planområdets boendemiljöer och möjliggör snabb och miljövänlig arbetspendling.

Planförslaget omfattar främst flerfamiljsbostäder. Dess placering kombinerar närhet till staden med närhet till naturen, vilket medför en särskild kvalitet för den aktuella boendeformen och bedöms skapa goda sociala värden.

Med ”naturen runt knuten” finns utmärkta möjligheter till motion och annan rekreation, vilket bidrar till en god folkhälsa för de boende i området. För de människor som nyttjar Bäckaslövsområdet för rekreation idag blir det dock en försämring eftersom ytorna minskar och avståndet från centrala staden till rekreativsområden blir något längre. Detta bedöms dock som acceptabelt med tanke på de stora grönytor med höga rekreativa värden som finns i Bokhultet samt området nordväst om planområdet vid Norra Bergundasjön.

Risker (järnväg)

I plankartan finns planbestämmelser om de riskreducerande åtgärder som anges i riskanalysen.

- Avstängningsbar ventilation för att minska konsekvenserna vid långvariga utsläpp av exempelvis giftiga gaser.
- Friskluftsintag till ventilationssystemet placeras på oexponerad sida, bort från järnvägen, för att försvåra eller förhindra spridning av gaser in i byggnaderna.
- Entréer placeras så att de ej vetter mot järnvägen.

Vibrationer

2004 gjorde WSP Akustik en grovanalys rörande vibrationer där en jämförelse gjordes med mätvärden från stationsområdet. I denna konstateras att mätresultaten visar att samtliga mätpositioner har vibrationsnivåer under 0,15 mmm/s rms. Med utgångspunkt från uppmätta vibrationsnivåer kan det konstateras att området har låga vibrationsnivåer från både väg- och tågtrafik. Det är endast i järnvägens omedelbara närhet som viss hänsyn måste tas till kännbara vibrationer. Bedömningen är att det är endast mycket nära järnvägen inom eventuella hus med veka bjälklag som kännbara vibrationer kan uppstå.

Behovsbedömning

Det kan inte uteslutas att planens genomförande kan komma att riskera leda till betydande miljöpåverkan, varvid en miljökonsekvensbeskrivning³⁰ har upprättats.

GENOMFÖRDA UTREDNINGAR OCH UNDERLAG

Utredningar som gjorts inom planområdet och övrigt planeringsunderlag som är relevant i sammanhanget har funnit att läsa på kommunens hemsida under detaljplanens samråds- och granskningstid.

Underlag och utredningar

Planprogram för Bäckaslöv, ”Boende nära naturen”, BN 2012

Gestaltningprogram för Bäckaslöv, TEMA 2011

Fördjupad riskanalys för Bäckaslövsområdet, WSP 2011

Miljökonsekvensbeskrivning, Bäckaslöv etapp 2, Sweco 2017

Beräknad luftkvalitet, Miljö- och hälsoskyddskontoret 2016

Naturinventering, Tobias Ivarsson 2014

Naturinventering insekter, Tobias Ivarsson 2011

Naturinventering komplettering, Tobias Ivarsson 2016

Översiktlig geoteknisk rapport, Sweco 2016

Översiktlig miljöteknisk undersökning, WSP 2015

Kompletterande miljöteknisk utredning, WSP 2016

Skötselplan för natur- och parkmark inom Bäckaslöv, Växjö kommun 2016

VA-utredning, Tekniska förvaltningen 2015-16

Trafikbullerberäkning, WSP 2015

Trafikbullerberäkning, WSP 2016

Beräkning skottbullen, WSP 2015

Gatusektioner förslag, Tekniska förvaltningen 2016-17

STADSBYGGNADSKONTORET

2017-01-10

Patrik Karlsson

Planarkitekt

³⁰ Miljökonsekvensbeskrivning Bäckaslöv etapp 2, SWECO 2017

Bildförteckning

Figur 1 Översiktskarta	3
Figur 2 Strandskyddet inom planområdet.....	4
Figur 3 Illustration till planprogram	5
Figur 4 Bokhultets naturreservat.....	6
Figur 5 Bäckaslövs Gård.....	8
Figur 6 Registrerade fornlämningar inom området.	10
Figur 7 Äldre flygfoto över Bäckaslövsområdet 1959-64	11
Figur 8 Vägar och gc-vägar i området.	12
Figur 9 Växjö runt.....	13
Figur 10 Idéskiss från planprogrammet.	14
Figur 11 Schematisk bild av planförslaget.	14
Figur 12 Karta tillhörande skötselplan.....	16
Figur 13 Fastighetskonsekvenser.	31
Figur 14 MKN för vatten	31
Figur 15 Utsnitt från bullerberäkning	33

UTLÅTANDE

Dnr 2015BN0092 Dpl 214

VÄXJÖ 10:56 MFL (Bäckaslöv etapp II), Regementsstaden, Växjö kommun

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en utbyggnad av etapp II av en helt ny stadsdel med en variation av såväl bostäder som lokaler för verksamheter, vård, idrott och undervisning. En tät och mångfunktionell stad som möter Bokhultet i söder. Med en variation i bebyggelsens användning skapas mångfald och att området befolkas under alla tider på dygnet. Planbestämmelser och skötseln av park och natur inom planområdet syftar till att bevara och utveckla den biologiska mångfalden. Syftet är även att skapa ändamålsenliga förbindelser över/under järnvägen för både gående, cyklister, bilister och kollektivtrafik.

Den tätare bebyggelsen grupperas kring ett centralt kommunikationsstråk söder om järnvägen som förbinder Marketenterivägens västra del med Söderleden. Centralt, i norra delen av området möjliggörs för ett framtida tågstopp. Söder om den tätare bebyggelsen behålls ett bredare grönstråk som sträcker sig genom hela området i öst-västlig riktning. Mellan grönstråket och Bokhultet planeras för en glesare bebyggelse för att möta de naturvärden som finns där. I strategiska lägen planeras för gröna stråk och siktlinjer i nordsydlig riktning för att binda ihop området med regementsområdet och Bokhultet på ett naturligt sätt. Närmast Söderleden planeras för verksamheter, handel och idrottsändamål.

Detaljplanen har varit utställd för granskning under tiden **170130-170310**.

INKOMNA REMISSVAR FRÅN MYNDIGHETER OCH KOMMUNALA FÖRVALTNINGAR

Utan synpunkter

Alvesta Kommun
Polisen

Med synpunkter

LÄNSSTYRELSEN

Detaljplanens koppling till Natura 2000- prövningen

Till detaljplanen finns en upprättad miljökonsekvensbeskrivning (MKB). Denna MKB utgör även underlag till, och ingår i, kommunens ansökan till Länsstyrelsen om Natura 2000- tillstånd enligt 7 kap 28 a miljöbalken (MB). Naturreseptatet Bokhultet som gränsar till planområdet i dess södra del utgör ett Natura 2000- område och är av riksintresse för naturvården.

Att tillstånd enligt 7 kap 28 a MB beviljas av Länsstyrelsen är för detaljplaneärendet av avgörande betydelse och kopplat till bestämmelserna enligt 7 kap 28 b MB:

Tillstånd enligt 28 a får lämnas endast om verksamheten eller åtgärden ensam eller tillsammans med andra pågående eller planerade verksamheter eller åtgärder inte

1. kan skada den livsmiljö eller de livsmiljöer i området som avses att skyddas,
2. medför att den art eller de arter som avses att skyddas utsätts för en störning som på ett betydande sätt kan försvåra bevarandet i området av arten eller arterna.

Länsstyrelsen vill dock klargöra att tillståndsprövningen av Natura 2000- ärendet handläggs separat från detaljplaneärendet.

Länsstyrelsen har 2017-03-28 lämnat beslut i tillståndsprövningen, ärendenummer 521-1303-15. När det gäller villkoren i detta beslut finns för flera punkter direkt koppling till planbestämmelser i detaljplanen. Se vidare under rubrik "Riksintresse Natura 2000- anpassningar i detaljplanen".

Miljökonsekvensbeskrivning (MKB)

Den till detaljplanen hörande MKB:n är framtagen i enlighet med lagstiftningen enligt 6 kap 12 p 1-10 miljöbalken. I avsnittet Uppföljning och behov av kompletterande utredningar (punkt 9) hänvisas till kommunens årliga tillsyns-, miljölednings- och övervakningssystem.

När det gäller hur detaljplanens genomförande påverkar bevarandevärdena inom Natura 2000-området redovisas detta specifikt i avsnitt 5:1 under rubrik Natura 2000 på sidorna 12-30. Avseende användningen av Bokhultet som friluftslivsändamål samt genomförande av skadeförebyggande åtgärder för naturmiljön hänvisas till återkommande kontroller vart tredje år. Senast 12 månader efter att tillståndet och detaljplanen vunnit laga kraft ska ett kontrollprogram tas fram i samråd med Länsstyrelsen.

Övergripande synpunkter på innehållet

Länsstyrelsen är positiv till kommunens ambition att till granskningen tillmötesgå och bearbeta synpunkterna från samrådsyttrandet. I samrådsredogörelsen skulle dock kommunens bemötande bli än tydligare om kommentarer hade redovisats till respektive yttrande, istället för nu sammanvägt.

Planbeskrivningen och MKB:n har utökats med för ärendet viktig fakta. Användningsområden, dess disposition samt regleringar på plankartan har setts över, och i viss mån ändrats, Gamla Bäckaslövsvägen ingår nu i planområdet.

När det gäller social hållbarhet och Länsstyrelsens tidigare synpunkter på planens läsbarhet, redovisning av tillgänglighet, trygghet, jämlikhets- och jämställdhetsperspektiv finns det nu tydligare redovisningar avseende kollektivtrafik, gång- och cykelvägar, den nya bebyggelsens koppling och anpassning till rekreationsområden samt omgivande naturmark och naturvärden. Detta tillsammans med de i granskningen presenterade värdena ur ett kulturhistoriskt perspektiv synliggör områdets unika boendevärde.

För de inom planen reglerade skolgårdar/förskolegårdar redovisas nu en tydligare koppling och ställningstagande till Boverkets allmänna råd (2015:1), där högst 50 dB(A) på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet anges.

Länsstyrelsen anser att det är positivt att det i planbeskrivningen har tillkommit en sammanfattning av MKB:n. Det är också lättare att förstå och få en överblick av planbeskrivningens innehåll när det nu finns en innehållsförteckning i dokumentet.

Det är bra att det i planbeskrivningen hänvisas till de utredningar och inventeringar som ligger till grund för detaljplanen. I inledningen under rubrik Handlingar och på sista sidan under rubrik Genomförda utredningar och underlag skulle det dock underlätta läsförståelsen om dessa underlag kunde listas. Att i en antagen detaljplan fortsatt hänvisa till kommunens hemsida är inte tillämpligt.

För övrigt lämnas i detta granskningsyttrande synpunkter på de till ärendet berörda överprövningsgrundande frågorna.

Prövningsgrunder enligt II kap 10 PBL

Riksintressen enligt 3 o 4 kap miljöbalken

Riksintresse kommunikation

Planområdet ligger direkt söder om järnvägen Kust till kustbanan som är utpekad som riksintresse för kommunikation.

Länsstyrelsen är positiv till att det på plankartan nu tillkommit administrativa bestämmelser om stängselkrav mot järnvägen samt att bullerskydd skall uppföras till en höjd av 3,5 m över överkant på rälsen. I genomförande- beskrivningen anges att anläggningar inom järnvägsområdet skall byggas av Trafikverket och att avtal skall

tecknas mellan Trafikverket och Växjö kommun. Angående ytterligare krav för buller se kommentarer under rubrik Hälsa och säkerhet och Buller.

Riksintresse Natura 2000- anpassningar i detaljplanen

Natura 2000-området Bokhultet är av riksintresse för naturvård enligt 4 kap 8 MB. Påverkan på området kräver tillståndsplikt enligt 7 kap 28a § MB. Det aktuella planområdet gränsar i dess södra del direkt till Bokhultet.

Länsstyrelsen har 2017-03-28 fattat beslut i tillståndsprövningen, ärendenummer 521-1303-15. Villkor för beslutet anges i 15 punkter.

Länsstyrelsen vill tydliggöra att reglering genom planbestämmelser på plankartan måste finnas för de villkor som i tillståndsbeslutet är kopplade till detaljplanen och dess anpassning. De punkter som särskilt berörs är punkterna 2, 3, 4, 5, 9 och 13. Beträffande utbyggnadstakten måste anpassningen till villkoret enligt punkt 14 och 15 tydligt klargöras i detaljplanens genomförandebeskrivning.

Länsstyrelsen hänvisar i detta ärende till slutsatsen i den parallella tillståndsprövningen: "Med dessa förebyggande åtgärder samt den anpassning av planen som skett under processens gång bedöms inte Natura 2000-områdets naturtyper, arter eller ekologiska funktion påverkas mer än försumbart. Därmed bedöms planerad byggnation ej heller medföra någon påtaglig skada på riksintresset för naturvård."

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

Länsstyrelsen anser att miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten har beskrivits på ett bra sätt i MKB:n och en tydlig koppling finns även i VA- utredningen.

Länsstyrelsen anser dock att även planbeskrivningen skulle kunna kompletteras med en sammanfattande bedömning av hur normerna följts.

Strandskyddsområde enligt 7 kap miljöbalken

För Norra Bergundasjön gäller ett generellt strandskydd på 100 meter, på land och i vattnet. Kommunen avser upphäva strandskyddet för den del av kvartermarken, användning RCBK Besöksanläggningar, Centrum, Bostäder och Kontor) som ligger inom strandskyddsområdet. Som särskilt skäl till upphävandet åberopar kommunen att denna mark redan är ianspråktagen, dvs i enlighet med punkt 1, 7 kap 18 c MB. För vattenområdet (W Öppet vattenområde med bryggor) upphävs inte denna del utan dispens för bryggor får här sökas.

Området där kommunen avser att upphäva strandskyddet består (i söder) av ett tydligt inhägnat område med förrådsbyggnader, och Q norr) av en grusad yta med upplag av massor, såsom stenar, Kommunen anger i planbeskrivningen att hela detta område kan användas för publika verksamheter såsom Naturum alternativt kontor och bostäder.

Länsstyrelsen gör bedömningen att den inhägnade ytan runt de gamla förrådsbyggnaderna utgör ett tydligt ianspråktaget område varför ett upphävande

enligt punkt 1 här är möjligt. Strandskyddet anses här ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syfte, dvs växt- och djurlivet samt tillgång till fri passage. Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma på att kvartersmarken för del av det södra området ligger mycket strandnära, med ett minsta avstånd om endast ca 36 m från sjökanten. Bebyggelse bör här utformas så att den inte får en privatiserande eller avhållande effekt utanför befintlig inhägnad och belysning planeras väl för att inte ge störande effekter på djurlivet. Detta kan informeras om i planbeskrivningen. Dessutom bör det finnas möjlighet till en bra och tillgänglig passage utmed stranden.

Länsstyrelsen bedömer att det inte finns något giltigt särskilt skäl för upphävande när det gäller berörd del av den grusade norra ytan som används för masshantering. Området är inte ianspråktaget på ett sådant sätt att området saknar betydelse för friluftslivet. Till stöd för denna bedömning hänvisar Länsstyrelsen till Mark- och miljööverdomstolens dom, P-6876-15. På sidan 14 sista stycket i denna dom resoneras om en liknande grusad yta vid Råstasjön Solna kommun. Eftersom förutsättningar för växt och djurliv knappast påverkas i detta område så är det tillgängligheten som avgör.

Kommunen bör närmare se över hur, och i vilken omfattning, hela den redovisade kvartersmarken intill Norra Bergundasjön ska planläggas och därmed hur strandskyddet ska hanteras. Dispens kan istället behöva sökas för del av området.

Buller från skytteklubben, förorenad mark och lukt från sjön måste också vägas in i bedömningen av vad som är lämpligt att etablera i detta läge vid sjön. Se vidare nedan.

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

Översvämning klimatanpassning

Översvämningens risker och dagvatten är generellt väl utsedda för planområdet och Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen planerar dimensioneringen av dagvattensystemet för att klara ett 100-årsregn utan att skador uppstår. Det kvarstår dock oklarheter i hur planen har anpassats utefter risker för översvämningar och skador på byggnader. Två kvarter söder om järnvägen och norr om den planlagda parken ligger i en lågpunkt vilket leder till översvämningens risker från dagvatten om inte höjdsättningen regleras så att marken lutar mot parkområdets dagvattenhantering. Även höjdsättningen av vägen är viktig för att kunna lösa dagvattenhanteringen på ett bra vis. Planbeskrivningen förespråkar lokalt omhändertagande av dagvatten vilket är bra.

Planbestämmelser som för dessa kvarter anger andel yta som får hårdgöras, samt lägsta höjd för gata skulle behöva tillföras plankartan.

Buller

Till granskningen har nya mer detaljerade bullerberäkningar tagits fram. Dessa redovisas i dokumentet Bäckaslöv och Bokhultet trafikbullerutredning Växjö, 2017.

För vägtrafiken används här prognosår 2030 medan för järnvägstrafiken prognosår 2040 används. En bullerutredning har också tagits fram för Växjö jaktskytteklubb och dess verksamhet vid Sundet. Buller redovisas för naturmarken och söderut, dvs, för Bokhultet.

För att tillmötesgå de områden där gällande riktvärden kan tänkas överskridas finns en planbestämmelse f1 som anger: Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida. Ej enkelsidiga lägenheter där ekv. 55 dBA överskrids (små lgh 60 dBA,). Uteplatser i bullerutsatta lägen placeras mot innergård.

Länsstyrelsen konstaterar härmed att planbestämmelsen nu ges en ökad tyngd då riktlinjernas bör i förordningen har ersatts med ska. Detta är i enlighet med Trafikverket och Länsstyrelsens synpunkter till samrådet. Planbeskrivningen kan med fördel kompletteras med förtydligande text angående den angivna planbestämmelsen för buller. Planbeskrivningen behöver även förtydligas avseende om riktvärdet för ekvivalentnivå vid uteplats uppnås.

Länsstyrelsen vill här även hänvisa till Trafikverkets yttrande angående önskemål om en planbestämmelse med krav på fasadens utformning och att det i plankartan säkerställs ett utfartsförbud mot boulevarden.

Med anledning av de höga bullervärdena från jaktskytteklubben med förhöjda värden inom planområdets västra del är det viktigt att uppföljande åtgärder vid skjutbanan tas med i MKB:n och följs upp.

Länsstyrelsen bedömer utifrån 2 kap 6a PBL och nuvarande situation, att det är olämpligt med bostäder i kvarteret närmast sjön.

Förorenad mark

Till granskningsskedet har en kompletterande miljöteknisk undersökning gjorts för korthålsskjutbanan i väster. Undersökningen visar att det finns halter av bly som ligger över riktlinjen för känslig markanvändning i alla provpunkter utom ett.

En planbestämmelse a3 anger: Marken ska undersökas och vid behov saneras innan den får tas i bruk.

Lukt

Påtalad risk för lukt vid förekomst av alblomning i Norra Bergundasjön talar för att inte tillåta bostäder i kvarteret närmast sjön.

Allergier

Avstånd mellan skolgård och betande djur och därmed risker för allergier redovisas nu tydligare i planbeskrivningen.

Kommentar:

Kontrollprogram för åtgärder (MKB)

PM till MKB och planbeskrivningens genomförandedel kompletteras med medanstående.

För att kunna jämföra utvecklingen utgår vi från samma metodik som tidigare: Fjärilar räknas vid fyra tillfällen under juni och juli. För varje delområde noteras antal påträffade individer för de rödlistade typiska arterna violettekantad guldvinge, ängsmetallvinge, sexfläckig bastardsvärmare och mindre bastardsvärmare. Dessutom räknas antalet av ängsblåvinge, skogsvisslare och det krävande solitära biet väddsandbi. För övriga dagfjärilar noterades bara förekomst eller icke förekomst i de olika delområdena. Räkningarna utförs under stilla, soliga och varma dagar. Detaljplanens genomförandedel har förtydligats med text rörande Natura 2000-tillståndet.

Lista utredningar i planbeskrivning

Planbeskrivningen i antagandehandlingen kompletteras med en lista på de utredningar som ligger till grund för detaljplaneförslaget. Även MKB biläggs handlingarna.

Planbestämmelser kopplade till tillståndsbeslutet

För att uppfylla villkoren i tillståndsbeslutet har kvartersgränsen närmast Natura-2000 området flyttats norrut så att det är 23 m mellan gränsen och kvartersmarken. Området mellan kvartersmarken och den befintliga G:a Bäckaslövsvägen planläggs som Natur.

MKN för vatten

Planbeskrivningen kompletteras rörande MKN för vatten.

Strandskydd

I sitt granskningsyttrande tillstyrker länsstyrelsen Växjö kommuns argumentation vad gäller den inhägnade förrådstomten men ej för upplagsytan. Som skäl till sitt beslut åberopade man ett domstolsutslag i mark- och miljööverdomstolen avseende en detaljplan i Solna för del av Arenastaden. I Solnafallet menade MMÖD att då det saknats lagliga avtal för markens i anspråkstagande kan det inte hävdas att området varit i anspråkstaget på ett sätt som saknar betydelse för strandskyddets syften.

Växjö kommun har sedan 1996 ett arrendeavtal med Skanska för upplagtomten och ytan har sedan dess använts för masshantering och upplag. Ytan är inte avgränsad med staket men dess utformning och pågående verksamhet gör att den saknar betydelse för allmänhetens tillgänglighet till strandområdet. Upplagstomten är till viss del uppfylld vilket gör att det finns en tydlig höjdskillnad mellan upplagstomten och det omgivande naturområdet. Genomförda naturinventeringar visar också att området helt saknar naturvärden. Länsstyrelsen har tillgång till dessa naturinventeringar då de ingått som underlag för både detaljplan och Natura 2000-prövning.

Enligt 7 kap § 18 punkt 1 i miljöbalken kan länsstyrelsen i det enskilda fallet fatta beslut om upphävande av strandskydd i ett område om det uppenbart saknar betydelse för att tillgodose strandskyddets syften. Med bas i ovanstående beskrivning menar Växjö kommun att särskilda skäl finns för länsstyrelsen att fatta ett beslut enligt 7 kap § 18 punkt 1 MB.

Kommunen kommer att ansöka om upphävande av denna del innan planen antas av fullmäktige.

Planbeskrivningen kompletteras rörande strandskydd.

Anpassning till översvämningar

I samband med framtagandet av samråds- och granskningshandlingar har en grovprojektering gjorts av gator, dagvatten och va-ledningar. Denna har tagit hänsyn till de områden som ligger lågt för att undvika områden som blir instängda och därmed riskera att översvämma byggnader och fastigheter.

Kommunen har inte för avsikt att i plankartan sätta höjder på gator och kvarter då grovprojekteringen inte är tillräckligt exakt för detta ändamål.

Vid den fortsatta projekteringen kommer dessa frågor att beaktas.

Det är inte aktuellt att ange andel yta som inte får hårdgöras i dessa kvarter. Bl.a. för att klara krav på buller och luftkvalité så kommer dessa kvarter att utformas som slutna stadskvarter där det även är möjligt bygga parkeringsgarage.

Plankartan har kompletterats med en höjdangivelse för två östligaste kvarteren.

Buller

Planbeskrivningen kompletteras med en förklarande text rörande planbestämmelserna för buller, inkl. buller vid uteplats.

Bostäder vid sjön

Inför antagandet av detaljplanen tas möjligheten att bygga bostäder närmast Norra Bergundasjön bort från plankartan. Om det i framtiden visar sig att Norra Bergundasjöns tillstånd förbättras och förhållandena rörande buller från skjutbanan förändras kan en ny detaljplan med bostäder tas fram för denna del, då prövningen mot Natura-2000 redan har gjorts med möjligheten att bygga bostäder inom denna del.

TRAFIKVERKET

”Detaljplanens syfte är att utveckla en ny stadsdel i ett förhållandevis centralt läge omedelbart söder om Kust till kustbanan.

Trafikverket konstaterar att granskningstiden löpt ut men väljer ändå att sända dessa synpunkter som tidigare också delgetts länsstyrelsen och som utgjort underlag för länsstyrelsens yttrande i ärendet. Som angetts tidigare under samrådet så är

trafikverket i grunden positiv till att denna typ av områden utvecklas i centrumnära lägen och anger följande kommentarer:

- I bullerutredningen har det blivit något fel i trafikeringsuppgifterna för nuvarande trafik. Här anges att det går 46 persontåg -den korrekta siffran är ungefär dubbla antalet tåg. I gengäld bedömer trafikverket att det i utredningens uppgifter om framtida trafik 2040 tagits rimlig och tillräcklig höjd för utökad trafik banan. Då det är trafiken 2040 som är dimensionerande för bedömningar för bulleråtgärder mm så är trafikverket av den uppfattning att bullerutredningen ger det underlag som behövs för att bedöma bullerfrågan.
- I bullerutredningen anges att fasaden mot järnvägen måste utformas med förhöjd ljudreduktion mot järnvägen för att en god boendemiljö skall uppnås i lägenheterna. Detta omnämns inte i planbeskrivning och plankarta. Trafikverket anser att en planbestämmelse skall införas på plankartan om krav på fasadens utformning så att det säkerställs att godtagbar ljudnivå uppnås. Detta är av särskilt stor vikt då trafiken på banan kan komma att väsentligt öka och att bullersituationen därmed kan vara väsentligt annorlunda mot dagens läge eller då bostäderna byggs.
- I planbeskrivningen anges att utfart ej får ske från kvartersmark direkt ut på boulevarden. För att denna avsikt skall säkerställas bör utfartsförbud mot boulevarden övervägas i plankartan.
- Beträffande framtida möjlighet till tågstopp vid I11 så är detta en fråga som om inte är utredd. Det är uppenbart att det av kapacitetsskäl inte är möjligt att ordna ett tågstopp på dagens bana såsom anges i planbeskrivningen, men även andra aspekter än kapacitetsfrågan kan vara av betydelse för möjligheterna att utveckla ett tågstopp.
- I planhandlingen anges att staket skall uppföras mot järnvägen och att mur får uppföras. Ur gestaltningssynpunkt kan det vara både lämpligt och möjligt att förena kravet på stängsel/avskärmning med en mera stadsmässig mur.”

Kommentar:

Bullerutredningen

Eftersom trafiksiffrorna stämmer för prognosåret 2040 görs ingen uppdaterad bullerutredning inför antagandet.

Bestämmelse om bullerkrav mot järnväg

Samråd med trafikverket har skett i denna fråga. Ingen reglering sker genom ytterligare planbestämmelser.

Utfartförbud mot Boulevard

Plankartan kompletteras inför antagandet med utfartförbud (körbar förbindelse får ej anordnas) på båda sidan längs med stora delar av Boulevarden. Torgytan markeras med utfartförbud både i norr och söder.

Tågstopp

Planbeskrivningen förtydligas med att ett tågstopp inte endast är beroende av kapaciteten på banan, utan att flera andra faktorer spelar in.

Skydd mot järnväg

Handlingarna kompletteras med att staketet längs med järnvägen med fördel kan kombineras med ett bullerskydd i form av mur eller plank.

TEKNISKA NÄMNDEN

- Utfartsförbud saknas mot boulevard, från radhuskvarter i söder, Från kvarter i norr, Från fastighet mot torg, alternativt från torg ut mot boulevard. Frågeställningen om nyttotrafik kan färdas mot utfartsförbud behöver klargöras.
- CBP- parkering bör inte få finnas i bottenplan mot boulevarden ur trygghets och stadsmiljöaspekt. Vi bör alternativt sätta egenskapsgräns i planen eller i teckenförklaring beskriva att parkeringshus ej får finnas i bottenplan.
- TORG -förslag att förändra gräns av torg och gata i norr mot järnvägen. Gata ska råda över torget för att inte likställa torgytan med körbaryta. Reglering kan ske med hjälp av utformning.
- Dörrar mot boulevarden bör öppnas inåt alternativt vara indragna så att inga dörrar öppnas ut i gatan.
- I texten under rubrik parkering sidan 24 -lägg till att/ändra ”korttidsparkering längs med boulevarden kan finnas på begränsade platser”. (nu beskrivs/kan tolkas att parkering kan ske längsmed hela boulevarden).
- Angående diskussion av utfart mot gata. Vi ser att det skulle vara välgörande med en G/C-väg genom radhusområdena i syd-väst upp mot boulevarden. Kvarteren här är ca 90m långa vilket är väldigt långa kvarter utan något avbrott särskilt där det finns ytterligare långa kvartersstrukturer med radhus söderut.
- Det bör finnas en skyddszon runt Norra Bergundasjön pga lukt. Man riskerar att skapa förväntningar när man tillåter bostäder och bryggor i anslutning till sjön.
- I planbeskrivningen högst upp på sid 33 står det att det kan förekomma dålig lukt från Bäckaslövs våtmark i samband med tömning av sediment. Detta är endast en del i problemet, eftersom lukt uppstår varje sommar och i alla dammar då det är låga flöden och torrväder. Det är givetvis värre om man varit och grävt i slammet, men det är viktigt att beskriva att det kommer att finnas problem med lukt sommartid även om inget underhåll görs i anläggningen.

- I skötselplanen för området, område 3, öppnar man upp för att ha stående vatten i det fördröjningsmagasin som planeras. VA önskar inte ha vatten stående i vanliga utjämningsmagasin eftersom anläggningen då blir betydligt mer skötselkrävande med tömning av slam mm. Det är alltså viktigt att inte skapa förväntningar internt inom kommunen på att det kommer att göras en vattenspegel här. I beskrivningen för område II står det att den nya reningsanläggningen ska utgöras av en öppen damm och det är det som vi räknat på eftersom den är utrymmeskrävande, men det är viktigt att inte låsa fast sig till någon särskild reningsteknik utan det måste avgöras i detaljprojektering.
- Skydd av träd i allén. Det räcker inte med att de inte får fällas.
- Det finns ingen höjdbegränsning på fastigheterna i öster.
- Viktigt att minska antalet utfarter mot boulevarden.
- Korttidsparkering utmed boulevarden kommer vara på begränsade platser
- Gatan (A) utan sektion mot västerut behöver ses över så att det finns plats för långsgående parkering då det finns planer på idrottsområde.
- Hur hanteras renhållningen kombinerat med utfartsförbud. Det bör tydliggöras att angöringen mot boulevarden sker med gcväg och då kan det behövas vändplan för personbil med släp. Alternativt att krav på vändmöjligheter skall finnas på fastigheterna.
- Gata F kan svängas västerut istället för ut mot boulevard. Ev enkelriktad med parkering på ena sidan. Ev ta bort även gc möjligheten för att få större fastigheter.
- Det är oklart hur varuleveranserna sker till centrum i söder.
- Fastigheterna i öster måste säkra åtkomst för renhållningen då renhållningsfordon inte kan stanna utmed boulevarden.

Redaktionella synpunkter:

- På plankartan är bokstäver angivna i gatusektion "GATA (D)". Vi antar att dessa inte är bindande utan mer av illustrativt värde.
- G/C-A, beskrivning i innehållsförteckning, ta bort att G/C finns med i sektioner finns beskrivna i planbeskrivning i text.
- N2 i teckenförklaring, -dubbelt ord förändras och ändras.
- N3 i planen, -lägg till i beskrivning att n3 betyder att mark ej får förändras eller hårdgöras. (samt behövs fler N3 i om att egenskapsgräns korsar prickmark)

Kommentar:

Samråd har efter granskningen skett med företrädare för tekniska förvaltningen.

Utfartförbud mot Boulevard

Plankartan kompletteras inför antagandet med utfartsförbud (körbar förbindelse får ej anordnas) på båda sidan längs med stora delar av Boulevarden.

Parkering i bottenvåning

Plankartan uppdateras med att parkering ej får anordnas i bottenvåning mot Boulevarden.

Torg

Utfartsförbudet mot Boulevarden gäller också sträckan där torget möter Boulevarden och även norra sidan av torget. Förbindelsen från torget och norrut mot ett ev. framtida tågstopp prioriteras och därför ändras inte planen här för att tydliggöra att de gående prioriteras före bilarna i denna punkt.

Dörrar mot Boulevarden

Placering av dörrar mot Boulevarden och övriga gator styrs inte i detaljplanen. Förslagsvis markeras zonen närmast byggnaden som gångstråk med avvikande beläggning för att undvika konflikter. På norra sidan av Boulevarden finns en zon på 3 meter för utemöbler etc. så här finns inte detta problem.

Utfarter och parkering längs Boulevarden

Plankartan kompletteras inför antagandet med utfartsförbud (körbar förbindelse får ej anordnas) på båda sidan längs med stora delar av Boulevarden.

När det gäller parkering är avsikten att det skall vara möjligt att anordna parkering längs med i stort sett hela Boulevardens sträckning i de partier där denna ligger i anslutning till bebyggelse. Parkeringen är inte avsedd för boendeparkering utan främst till för besökare till verksamheter och boende.

I lämpliga lägen kan parkeringen under vissa tider på dagen kombineras med plats för in-och utlastning samt renhållningsfordon.

Utfart från radhuskvarteren

I plankartan finns det fortsatt möjlighet att via allmän platsmark, gata, nå från gatorna ut mot Boulevarden. Begräsningar av vilka fordon som får använda denna möjlighet styrs inte av detaljplanen utan detta görs istället genom lokala trafikföreskrifter som hanteras av tekniska nämnden.

Lukt från sjö och dammar

Inför antagandet av detaljplanen tas möjligheten att bygga bostäder närmast Norra Bergundasjön bort från plankartan. Om det i framtiden visar sig att Norra Bergundasjöns tillstånd förbättras och förhållandena rörande buller från skjutbanan förändras kan en ny detaljplan med bostäder tas fram för denna del, då prövningen

mot Natura-2000 redan har gjorts med möjligheten att bygga bostäder inom denna del.

Planbeskrivningen kompletteras med att lukt även kan uppstå från Bäckalövs våtmark under vissa perioder. Detta främst i samband med rensning och under längre torra perioder.

Utformning/funktion av fördröjningsmagasin

Detaljplanen anger lämpliga platser för fördröjning av dagvatten. Utformning av och funktion i dessa är en intern fråga för tekniska förvaltningen.

Allé

Genom att allén är skyddad genom det generella biotopskyddet för alléer/trädrader anses inte planbestämmelse om skydd ha någon ytterligare inverkan på skyddet av dessa. En bred zon har markerats med prickmark som inte får bebyggas. Plankartan har kompletterats med ytterligare en trädrad i anslutning till tekniska förvaltningens f.d. förrådstomt i öster.

Planbeskrivningen kompletteras inför antagandet med en allmän text om av biotopskyddet för alléer /trädrader innebär.

Gatusektion mot ev. idrottsområde i väster

Gatusektionen har breddats i plankartan så att även sidoparkering ryms på södra sidan. Totalt är gatan i plankartan nu 9,5 m.

Planbestämmelser/Redaktionella synpunkter

Gatusektionerna redovisar endast en idé till utformning och intentionen med de olika sektionerna är att visa på flexibiliteten bl.a. beroende på om det är enkel- eller dubbelriktad trafik. Även faktorer som sidoparkering, gång- och cykelbana, dagvatten hantering mm spelar roll vid utformningen av de slutgiltiga sektionerna.

När det gäller utformning av gång- och cykelvägar ändras texten i teckenförklaringen i plankartan från sektion till funktion. Detta talar tydligare om att det är olika funktion på de olika typerna av gång- och cykelvägar.

Planbeskrivningen har setts över och förtydligats i de delar som rör gator och gång- och cykelvägar.

MILJÖ- OCH HÄLSOSKYDDSNÄMNDEN

”Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att förslaget till detaljplan är väl genomarbetat och att tillräcklig hänsyn har tagits till de förutsättningar som råder inom området, särskilt i fråga om befintliga naturvärden. Nämnden bedömer att planbeskrivningen och miljökonsekvensbeskrivningen har kompletterats på ett tillfredsställande sätt och att nämndens synpunkter från samrådsskedet har beaktats i hög grad. Miljö- och hälsoskyddsnämnden kan emellertid inte tillstyrka planen utan att nedanstående punkter beaktas.

- Bostäder bör inte tillåtas i området närmast sjön (förrådstomten) av flera anledningar.
 - Området är utsatt för buller från jakttskyttebanan, främst från bana 1 och 4, och det inte är visat att det går att vidta sådana skyddsåtgärder att riktvärdena för buller innehålls. Detta innebär att framtida boende inom området riskerar att bli störda.
 - Eftersom området ligger precis intill brukshundklubben finns det risk för störningar i form av hundskall och skotträning. I MKBn står "Störningar från brukshundklubben förebyggs genom att kvarteren närmast klubben planläggsförfrämst skoländamål, handel, kontor och besöksändamål". Intentionen i MKBn bör införas även i plankartan, dvs området kan planläggas för tex skola, handel, kontor och besöksändamål men inte för bostäder.
 - Det finns också en påtaglig risk att boende inom området kommer att bli utsatta för störande lukt från Norra Bergundasjön. Sjön är fortfarande mycket näringsrik och trots att kommunen arbetar aktivt med att förbättra sjöarna runt staden så kommer risken för kraftig algblomning i Norra Bergundasjön att finnas kvar under överskådlig tid. Ett skyddsavstånd på 100 meter mellan sjön och nya bostäder bör eftersträvas för att undvika risk för lukt från de frekventa algblomningarna.
- Närheten mellan betande djur och skoltomt respektive bostäder kan innebära risk för olägenheter i form av allergier. Eftersom kommunen själva har rådighet över betesmarken bedöms acceptabla lösningar ändå kunna åstadkommas med t ex lämpliga val av betesdjur närmast skola och bostäder. Det är också viktigt att skolan och/eller förskolan planeras så att allergiska barn inte blir utestängda från delar av skolgården. Planbeskrivningen kan lämpligen kompletteras med denna målsättning.
- Under avsnittet Konsekvenser och bedömningar redovisas nuvarande statusklassning och miljö kvalitetsnormer för berörda vattenförekomster. Bedömningen om planens genomförande påverkar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna inklusive motivering finns i miljökonsekvensbeskrivningen, men bör också införas i planbeskrivningen.
- I miljökonsekvensbeskrivningens redovisning av hur planens genomförande bidrar till att miljö kvalitetsmålen kan uppfyllas finns tre bedömningsalternativ. Nämnden anser att den gula och den röda pilen innebär i princip samma bedömning och att konsekvenserna skulle belysas mer ändamålsenligt om den röda pilen istället betydde Alternativet bedöms försämra möjligheten att uppnå målet.
- Planbestämmelsen om uteplatser i bullerutsatta lägen bör förtydligas. Det bör framgå att ljudnivån vid uteplats inte får överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

- Det bör noteras att det finns risk för att besvärande lukt kan upp- komma från Bäckaslövs våtmark, vilket kan innebära störningar för boende närmast våtmarken.”

Kommentar:

Bostäder vid sjön

Inför antagandet av detaljplanen tas möjligheten att bygga bostäder närmast Norra Bergundasjön bort från plankartan. Om det i framtiden visar sig att Norra Bergundasjöns tillstånd förbättras och förhållandena rörande buller från skjutbanan förändras kan en ny detaljplan med bostäder tas fram för denna del, då prövningen mot Natura-2000 redan har gjorts med möjligheten att bygga bostäder inom denna del.

Allergier

Planbeskrivningen kompletteras med att förutom att det som redan står att det även är viktigt att skolan och/eller förskolan planeras så att allergiska barn inte blir utestängda från delar av skolgården.

Miljökvalitetsnormer

Planbeskrivningen kompletteras rörande miljökvalitetsnormer.

MKB

Miljökvalitetsmålen

Miljö- och hälsoskyddsnämnden ifrågasätter bedömningen av miljökvalitetsmålen på sid 11 i miljökonsekvensbeskrivningen. Nämnden anser att det inte finns någon skillnad mellan den gula och röda pilen och att den röda pilen istället bör anges som ”Alternativet bedöms försämra möjligheten att uppnå målet”. Stadsbyggnadskontoret anser att när bedömningsalternativen läses tillsammans med den förklarande texten så framgår det att röd pil betyder att målet inte uppnås/motverkas.

Buller

Planbeskrivningen kompletteras med en förklarande text rörande planbestämmelserna för buller, inkl. buller vid uteplats.

Lukt från Bäckaslövs våtmark

Planbeskrivningen kompletteras med att lukt även kan uppstå från Bäckaslövs våtmark under vissa perioder. Detta främst i samband med rensning och under längre torra perioder.

Värendis Räddningstjänst

”Räddningstjänsten kan konstatera att tidigare synpunkter har tagit i beaktan gällande risker med transport av farligt gods och räddningstjänstens framkomlighet.

Dock anser räddningstjänsten inte att räddningstjänstens påtalade behov av brandvattenförsörjning har tagits i beaktande tillräcklig tydligt.

Räddningstjänsten anser inte att brandvattenförsörjningen ska vara beroende av att brandposter ska anläggas där det är praktiskt enkelt. Räddningstjänsten står fast vid tidigare yttrande kring hur brandposter bör utformas och dimensioneras utifrån planerad bebyggelse.

Detta för att räddningstjänsten ska kunna genomföra effektiva släckinsatser vid brand. Att göra avsteg från de förutsättningar som anges kan leda till att räddningstjänsten inte får fram tillräckligt med vatten vid en större brand vilket kan leda till totalskada av byggnad/byggnader vid händelse av brand. Om tillgången till släckvatten kan säkerställas genom att endast anlägga brandposter på huvudledningar har räddningstjänsten inga synpunkter gentemot det under förutsättning att VAV P83 uppfylls.

I övrigt har räddningstjänsten inga synpunkter eller anmärkningar att framföra.”

Kommentar:

Brandvatten

Huvudledningarna i området bedöms ha kapacitet för att ansluta brandposter direkt på dessa. I samband med projektering av Va-anläggningarna inom Bäckaslöv kommer samråd att ske med räddningstjänsten.

INKOMNA REMISSVAR FRÅN SAKÄGARE OCH ANDRA INTRESSETER

Med synpunkter

Boende Växjö (Adam Karlsson)

Efter kommunens samrådshandling för Bäckaslövsområdet, kom bra synpunkter och kritik in från instanser och kommuninvånare. Dock lämnades synpunkter och kritik till stor del obesvarade av kommun/ stadsbyggnads-kontor.

Kritik tycks i många fall inte ha behandlats eller så har man inte bemött kritik i de fall det förekommit. Trots mer än 7 månader passerat.

Jag undrar vad syftet är med sådan samrådshandling, om synpunkter och kritik ändå inte besvaras/behandlas? T ex jag själv hade ett 10-tal punkter i samrådet, varav vad jag kan se ingen alls har besvarats eller behandlats.

Återupprepar därför delvis dessa nu i denna granskning och förväntar nu svar och åtgärder.

Synpunkter på planens syfte och huvuddrag:

Kommunen beskriver planens syfte som “en helt ny stadsdel med en variation av såväl bostäder som lokaler”, och en ”tät och mångfunktionell stad som möter Bokhultet i söder”, samt att “att området befolkas under alla tider”.

För att möta kraven är fortsatt antalet kvarter för få till antal, av vad som kan ses framgå i plan. Det verkar i stort sett endast vara mellan Boulevard och järnväg, samt någon enstaka söder om Boulevard.

Det framgår inte heller i planen vilken analys som ligger bakom att målen ska uppnås, som att området ska befolkas under alla tider. Jag tror att det tidigare talats om runt 1500 bostäder för området (ingen siffra anges i planförslaget!), dvs kanske motsvarande Hovshaga, och det räcker således inte för att t ex befolka området under alla tider.

Boulevard

Det anges att "Boulevarden föreslås få två körfält, ett i vardera riktningen ". Tas ingen hänsyn här till ev. framtida busskörfält eller spårtrafik? Detta är, av vad som framgår i planen, den enda vägen för genomfart. Så antingen bredare väg eller kan en parallell genomfartsgata (eller bussgata) också finnas närmast järnvägen.

Samlingsplats och parkeringar för besökare, i synnerhet mot Bokhultet

Det är sannolikt att många av besökarna till området vill besöka populära Bokhultet, som kan göras mer tillgängligt vid utbyggnaden av Bäckaslövområdet.

Det är också i linje med att området ska befolkas vid alla tidpunkter (så som planen fastställer), så följer att det måste finnas en attraktivitet att befinna sig i området. En tydlig entré mot Bokhultet är en sådan attraktion. Bokhultet innehåller stora värden, kanske det största värdet det planerade området kan erbjuda. Kommunen ger i svaren på samrådshandling ingen rimlig förklaring till varför angöring/parkering till Bokhultet inte ska ingå.

Syftet med planen kan inte vara att området närmast Bokhultet ska vara förbehållet de boende där? Syftet med planen måste ändras även i de här delarna så att samtliga kommunens invånare och besökare/turister också får tillgång attraktiva delar av området.

Problem med planen är att den inte med något ord beskriver vad som ska vara attraktivt med området. Risk är åtminstone uppenbar att det planerade området inte blir en levande stad, så som planförfattarna har tänkt sig.

Samhällsnytta/ nytta för kommunen och dess invånare

Planen saknar analys av sådana aspekter enligt ovan, analys av samhällsnyttan och hur kommunens invånare bäst får tillgång och nytta av det nya stadsområdet Bäckaslöv. Ska området vara del av staden eller ett bostadsområde? För renodlade radhus/villaområden finns det betydligt bättre/samhällsnyttigare områden i Växjö att placeras på, än vid en av Växjös få kvarvarande centrala ytor för stadsutveckling. I granskningshandling ser delvis bättre ut i detta avseende än i samrådshandling. Men det finns dock i handlingen t ex meningen

"Söder om den slutna kvarterstaden och Boulevarden föreslås en lägre men tät bebyggelse i form av radhus och mindre flerfamiljshus.

Dessa skall ha en varierande utformning och kan även i varieras i höjd mellan 2-3 våningar. Min synpunkt är att Radhus inte är bra att placera i området. Blanda in både kontor, butikslokaler (och bostäder) inom hela området, men att det kan vara glesare mot Bokhultet. Men annars inverkar tydligt negativt på planens mål, med sådan stadskaraktär eller centrumkaraktär som planförslaget faktiskt fastställt som mål.

Föreslår att titta på andra kommuners planering och även inkludera en konkurrensanalys. Vad behöver Växjö erbjuda för typ av stadsmiljö för att bli mer attraktiv i konkurrensen.

Förslag: titta på Gamla stan i Linköping, eller Kalmar, eller Halmstad, Eksjö eller Falkenberg osv. För att nämna några. De områden som planförslaget Bäckaslöv anger som "glesare delar" kunde bli attraktiva om de byggs i en gammal stil med historiska referenser. T ex kunde byggnader från rivningsvågen på 60-talen byggas upp på nytt, försök att återskapa miljöer som Båtsmannen eller andra delar av Växjö som rivits. Poängen är att kommunen behöver vara noggrann i alla delar, och inte slentrianmässigt bygga upp ett nytt område i stil med Trädgårdsstaden i ett område som Bäckaslöv, som ju planeras för stadsmiljö.

Vill se svar på hur ni gjort sådan konkurrensanalys, hur planförfattarna har resonerat kring "konkurrens" mot andra städer?

Utformning av bebyggelse, stadskaraktär har direkt betydelse för samhällsnyttan eller nyttan på lång sikt för Växjö stad. Attraktion för nya invånare och företag. I budget för Arenastaden togs det upp att planen skulle gagna Växjö på sikt genom att locka nya invånare, besök, nya företag osv. Det måste givetvis göras här också.

Bebyggelse

Fortsatt finns bara en A4-sida i planen kring bebyggelse, vilket borde ses som litet när det handlas om helt ny central stadsbebyggelse, nya torg osv, där människor ska uppehålla sig.

Det står t ex att en variation i gestaltning och byggnadshöjd skall eftersträvas inom varje kvarter, vilket inte säger så mycket.

Önskar veta hur man resonerat och motiverar förslagen. Det vore rimligare att skriva "en arkitektonisk utformning av hög kvalitet och med stadsmässiga karaktär."

Med tanke att nybebyggelse tidigare inte har lyckats arkitektoniskt väl i Växjö, eller åtminstone inte tydligt gillats av kommuninvånarna, så är det märkligt att planförslaget nu inte understryker vikten av estetiska kvalitéer.

Planförslaget Bäckaslöv är den största planerade förändringen av stadsbilden i Växjö på 50-100 år, och måste planeras som en framtida tillgång för alla kommuninvånare.

Förslag för de västra kvarteren söder om Bäckaslövs boulevard, som ser ut att vara stora kvarter, är att få in gågator i stråk inne i kvarteren. Så som Bländapassagen, eller titta på t ex spanska Valencias gamla centrum där gågator, boende och

verksamhet blandas i sådana gränder utan biltrafik. Det är även en brist att planförslaget bara har ett torg? Det bör också kunna finnas plats för mindre torg.

Det justerade parkstråket söder om Boulevarden har förövrigt också vissa likheter med stråket Gardens of Turia i Valencia, förvisso i mindre skala. Men med fördel kan idéer tas därifrån kring innehåll eller t ex hur park skiljs från biltrafik, som då kräver att park sänks ett par meter i de områden väg korsar.

Järnvägen

I samband med utbyggnad vid Växjö stationsområde, så fanns planer på att gräva ned järnvägen där, alternativt bygga över. Det var något man inte tänkt på för 100 år sen.

Varför har ingen analys gjorts här, när en ny plan görs med samma potentiella problem? Vilka risker/möjligheter finns i det här området för att i framtiden ytterligare utveckla området och t ex öka tillgänglighet över järnvägen. Det måste åtminstone göras en sådan analys innan beslut fattas att godkänna planförslaget.

Vatten i staden

Denna typ av större förändringar av stadsbilden borde ha mer fokus på att gagna och tillmötesgå kommuninvånarna, och att locka nya invånare.

Undersökningar har visat att Växjö ofta hamnar långt ned i turisternas val och att staden upplevs rätt "trist" som stad. (källa: diverse dagstidningar).

Planförslaget har inga spektakulära förslag, förutom en "boulevard" men i övrigt ganska ospecifikt.

Förslag: dagvatten som anlagts vid Linnégatan mot Skogskyrkogården är attraktiv, och Växjö saknar vatten i stora delar av den centrala staden.

Om liknande vatten eller dammar kan anläggas här kan det öka attraktivitet, eller ifall Växjö kommun säg inom t ex 200 år någon gång önskar ha vattenförbindelse/kanal mellan Norra Bergundasjön och Helgasjön. Så kunde det vara kanal som delvis går genom Bäckaslöv.

- Klarar Ljungby att bygga sådan 600 m mellan Bolmen och Unnen (SMP 25 jan 2017), så bör väl Växjö klara det. Hur ser planering ut för ev. framtida sådana förslag som kanske inte finns nu men som senare vill genomföras?

Vid planering av en ny stadsdel borde vatten planeras in när det finns möjlighet. Undersökningar visar att det är attraktivt för invånarna, och en investering som snabbt betalas tillbaka.

I Umeå stad har man också utvecklat i närhet till vatten, där har flera kulturhus och andra samlingsbyggnader placerats vid strand/vatten. Det borde Växjö stad också titta på.

Sammanfattning

Med tanke på att planförslaget Bäckaslöv är den kanske största planerade nybygget av stad, kanske någonsin i Växjö, så känns förslaget alldeles för tunt.

Det verkar fortsatt inte tillräckligt genomarbetat.

Kommentar:

Samrådsredogörelse

I en samrådsredogörelse sammanställs inkomna synpunkter från samrådet. I en detaljplan av Bäckaslövs storlek är det inte alltid möjligt att kommentera alla inkomna synpunkter enskilt i detalj. Under samrådet utkristalliserades ett antal huvudfrågor som kommunen valde därför att kommentera ämnesvis. Syftet med samrådet är bl.a. inhämta information som kommunen kan ha med sig i det fortsatta planarbetet.

Då synpunkterna under granskningen har varit av mer varierad art har kommunen däremot i detta utlåtande valt att kommentera varje yttrande var för sig.

Antal bostäder

Planbeskrivningen kompletteras med beräknat antal bostäder.

Utformning av Boulevard

Boulevardens bredd medger en förändrad utformning i framtiden om behovet av detta skulle uppstå. Trafikberäkningen har tagit höjd för prognosen för 2030. Utformningen av Boulevarden i planförslaget har gjorts efter dessa förutsättningar.

Samlingsplats, angöring till Bokhultet

Samlingsplatser och angöring till Bokhultet finns idag i anslutning till Biparadiset, Sundet, Hundrastplatsen och vid Brukshundsklubbens anläggning. Dessa påverkas inte av planförslaget och dessutom kan ytterligare möjligheter tillkomma vid skolan, ev. idrottsområde i nordväst och om det blir en besöksanläggning på förrådstomten i väster.

Radhusbebyggelse

Den relativt stora andelen radhus i området grundar sig på direkta politiska direktiv.

Konkurrensanalys

Någon konkurrensanalys har inte gjorts.

Bebyggelse

Detaljplanen har föregåtts av både visions- och omfattande programarbete. I programmet finns flera riktlinjer för bebyggelsen som detaljplanen till största delen grundar sig på.

Nedgrävning av järnvägen

Att gräva ner järnvägen har studerats i ett tidigt skede i samband med omvandlingen av stationsområdet. Detta bedöms inte vara ekonomiskt försvarbart vare sig i ett omvandlingsområde eller i ett nytt område som Bäckaslöv.

Vatten i staden

För att det skall vara möjligt att visa vatten i staden skall det vara tekniskt och ekonomiskt möjligt. Eftersom planområdet till största delen är beläget mer än 5 meter ovanför Norra Bergundasjöns vattenyta är det svårt att leda in vatten i området. Däremot redovisas i planförslaget platser där det är möjligt att ta hand om dagvatten. I anslutning till den centrala parken kommer anläggningen att få en mer stadsmässig utformning.

Framtiden

I samband med kommunens översiktliga planering studeras olika scenarier. Dessa ligger sedan till grund för översiktsplanens slutgiltiga avväganden.

ÄNDRINGAR EFTER GRANSKNING

Förutom ett antal redaktionella ändringar/justeringar av planbeskrivning och plankarta har nedanstående mindre ändringar gjorts inför detaljplanens antagande.

Baserat på yttranden

Utfartsförbud

Plankartan har kompletterats med utfartsförbud mot Boulevard och norra delen av torgytan.

Utredningar

Gjorda utredningar och övrigt underlag listas i planbeskrivningen.

Anpassning av plankartan

Plankartan har anpassats i anslutning till Natura 2000-området för att överensstämja med villkoren i tillståndsbeslutet.

Strandskydd

Planbeskrivningen har kompletterats rörande strandskydd.

Tågstopp

Planbeskrivningen har förtydligats rörande ett ev. tågstopp i anslutning till området.

Skydd

Planbestämmelsen om staket mot järnväg kompletteras med att denna även med fördel kan samordnas med bullerskydd av mur etc.

Lukt

Planbeskrivningen kompletteras med att lukt även kan uppstå från Bäckslövsvåtmark.

Parkering

Plankartan kompletteras med att parkering ej får ske i bottenvåning mot Boulevarden.

Buller

Planbeskrivningen har kompletterats med en förklarande text rörande planbestämmelserna rörande buller.

Övriga ändringar

Allé /Trädrad

Inom tekniska förvaltningens f.d. förrådstomt finns en trädrad som övergår från kvartersmark till natur.

Planbeskrivningen förtydligas med en allmän text om vad biotopskyddet innebär.

Gatusektioner

Illustrationerna har setts över och justerats för att stämma överens med det som redovisas i plankarta och text. Gatusektionen väster ut mot ett eventuellt framtida idrottsområde har breddats i plankarta för att även inrymma parkering på ena sidan.

Placering av byggnad

Den mindre plandelen i öster, innehållande en villa, förses med en placeringsbestämmelse, p. Denna innebär att huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns. Garage och komplementbyggnader skall placeras minst 1 m från fastighetsgräns och minst 6 m från gata.

KVARSTÅENDE FRÅN SAMRÅD OCH GRANSKNING

Följande har kvarstående synpunkter, som inte beaktats, från samråd och/eller granskning.

CS ECF Retail i Växjö AB

Växjö mykologgrupp

Växjö Brukshundsklubb

Kronobergs Ornitologiska förening

Privatperson 1

Privatperson 2

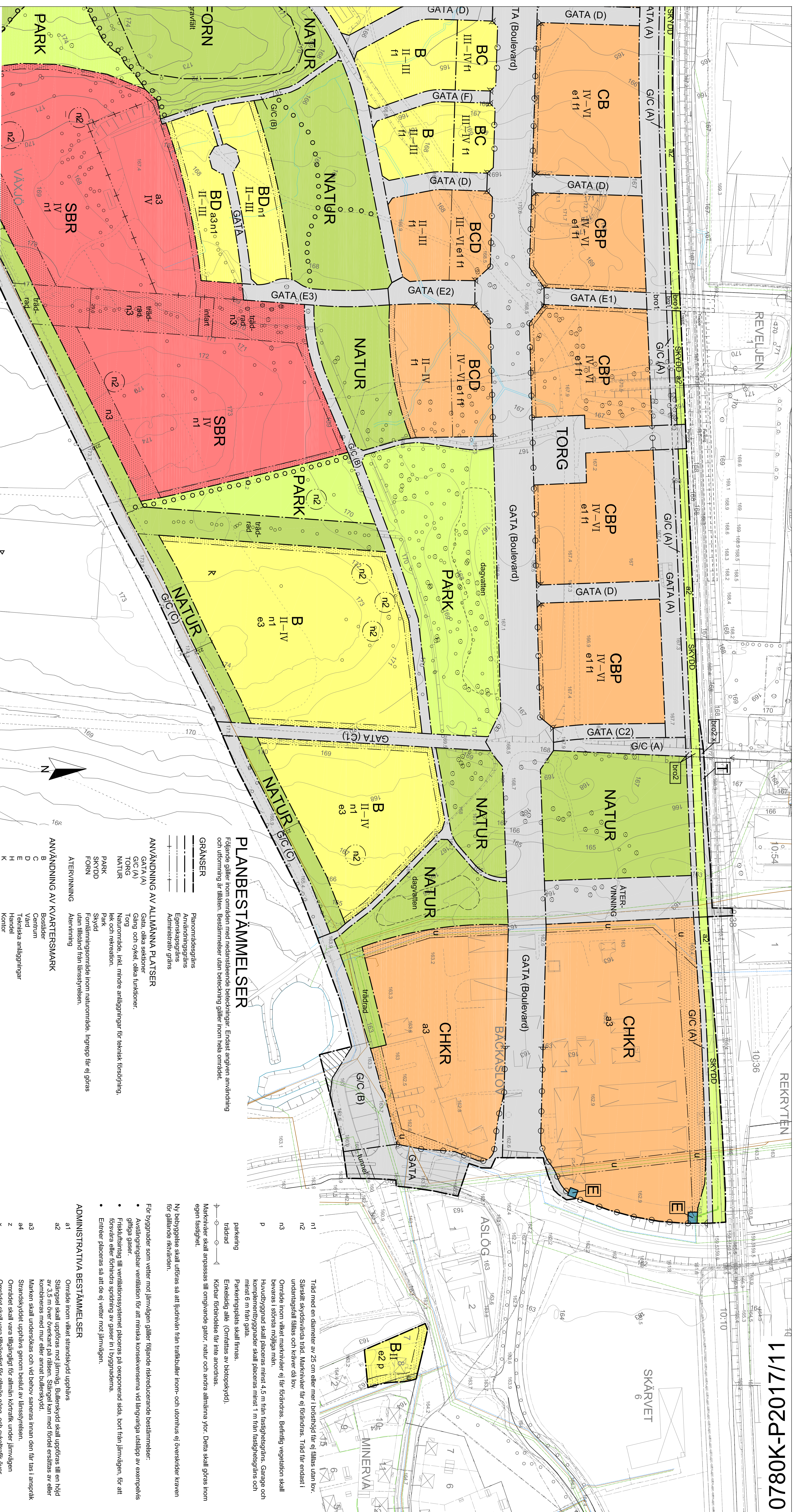
FÖRSLAG TILL BESLUT

- Med hänvisning till utlåtande 2017-05-10 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av det granskade planförslaget än det som framgår av utlåtandet.
- Detaljplaneförslaget upprättat 2017-01-10 godkänns av byggnadsnämnden och lämnas över till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap 5:27 § PBL

STADSBYGGNADSKONTORET

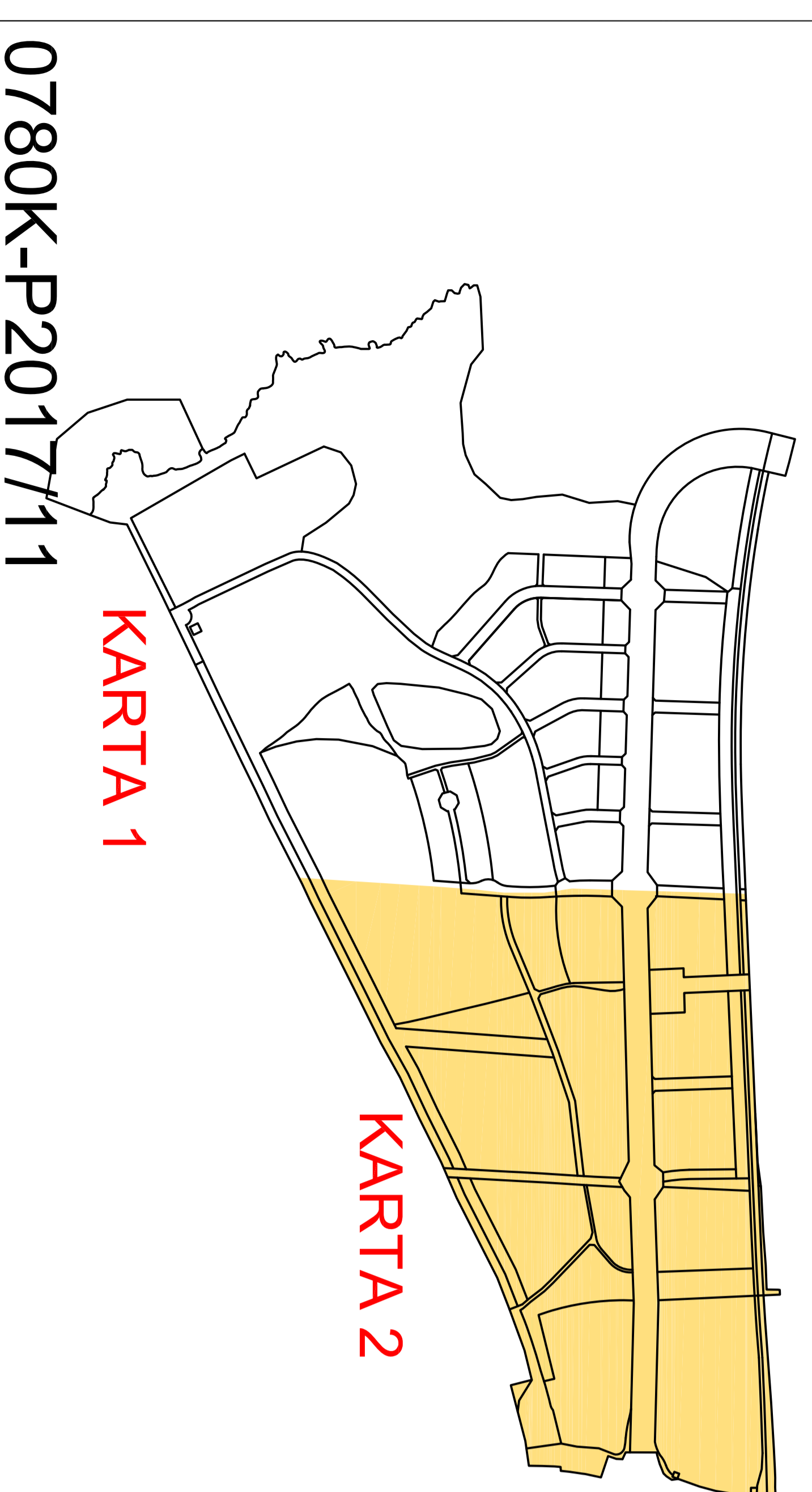
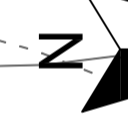
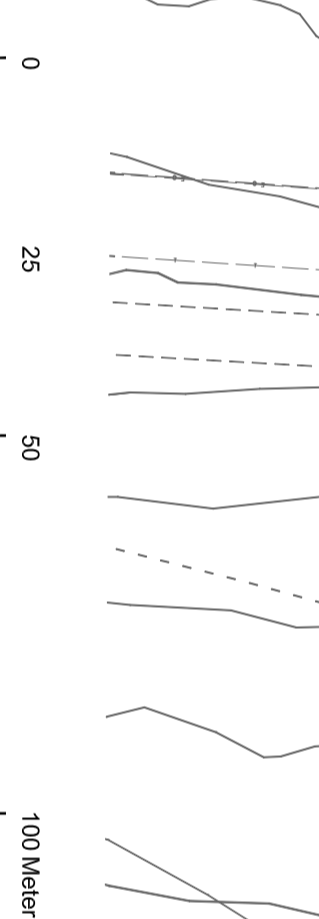
Patrik Karlsson
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef



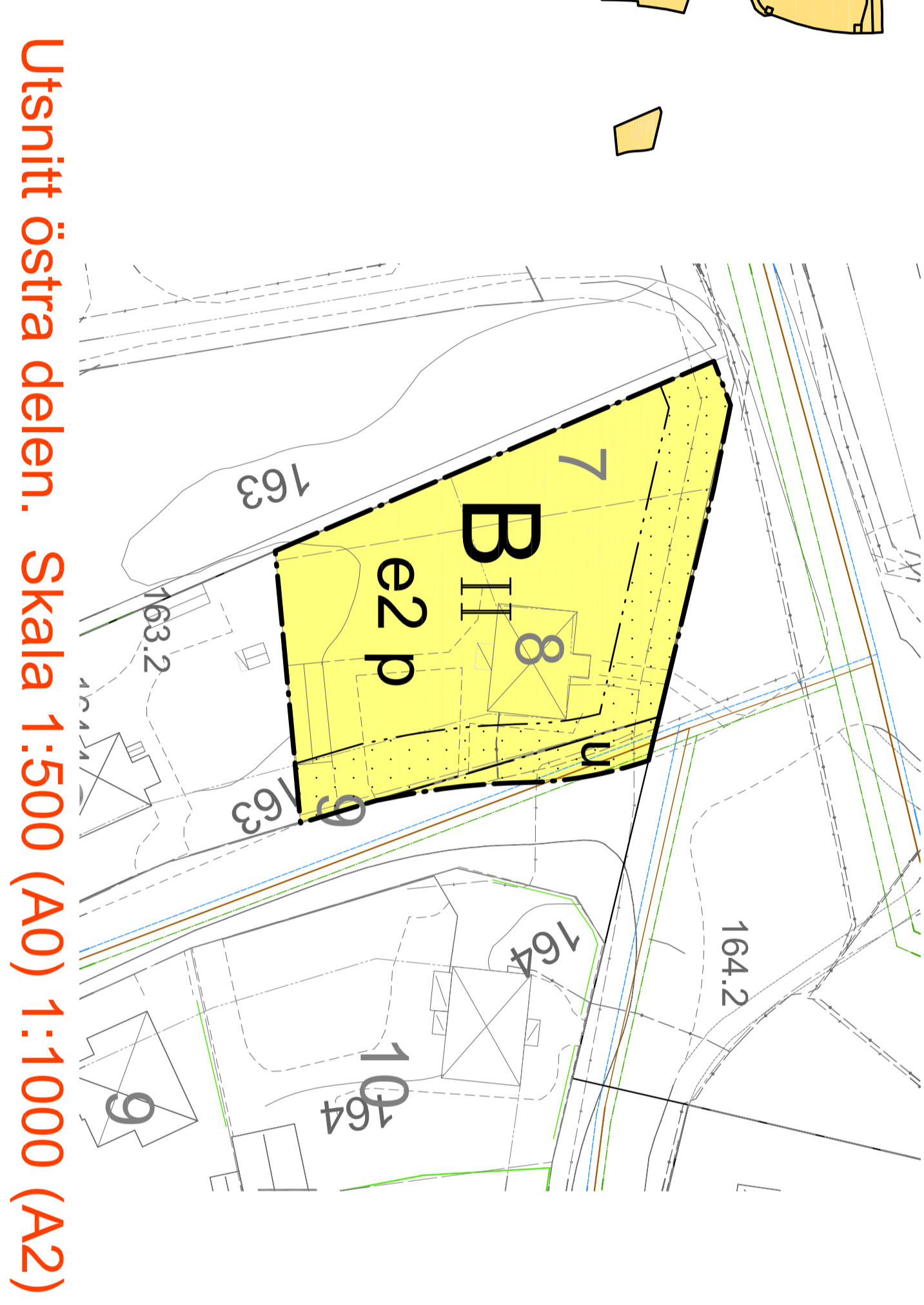
ÖVERSIKTSKARTA

Plankarta Skala 1:1000 (A0) 1:2000 (A2)



KARTA 1

0780K-P2017/11



KARTA 2

Utsnitt östra delen. Skala 1:500 (A0) 1:1000 (A2)

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planeringsgränser
- Användningsgränser
- Egenskapsgränser
- Administrativa gränser

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- GATA (A) Gata, olika sektioner.
- GATA (A) Gang och cykel, olika funktioner.
- TORG Torg
- NATUR Naturområde, inkl. mindre anläggningar för teknisk försörjning, lek och rekreation.
- PARK Park
- SKYDD Skydd
- FÖRN Fornhämingsområde inom naturområde. Ingrepp får ej göras utan tillstånd från Länsstyrelsen.
- ATERVINNING Atervinning

ANVÄNDNING AV KVARTERSMÅRK

- B Bostäder
- C Centrum
- D Vård
- E Tekniska anläggningar
- H Handel
- K Kvarter
- R Besöksanläggningar
- P Parkering, ej i betänsvändning mot Boulevarden.
- T Tråk
- S Skola

ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE

- W Öppet vattenområde med byggor

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Bullerstyvd Bullerstyvd för utprägas
- Depavertensanläggning Depavertensanläggning
- Gravfält Gravfält
- Parkering Parkering
- Hundastepsplats Hundastepsplats
- Byggor Byggor
- Angöring Angöring
- Infrat Infrat
- Enkelsidig allé (Omrättas av biotopskydd)
- Bro, diketrak Bro, diketrak
- Bro, gång och cykeltråk Bro, gång och cykeltråk
- Bro, järnväg Bro, järnväg
- Stig eller gång-cykelstråk av enklare karaktär. Stig eller gång-cykelstråk av enklare karaktär.
- OOO

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMÅRK

- u Markens skall vara tillgänglig för allmänna underförstådda ledningar.
- a1 Högst 50% får bebyggas med 5 våningar eller mer.
- e2 25%, e3 30%, största byggnadsareal (BVA) i % av fastighetsareal.
- ll-v Högst respektive högsta antal våningar.
- ll Högst antal våningar.
- Minst halften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida. Ej enkelsidiga lägenheter där ekv. 55 dBA överskrids (Småhög -35m2-e0 dBA). Utplanter i bullerutsatta områden placeras mot innergård (50 dBA ekv., 70 dBA max).

Nv bebyggelse skall utföras så att ljudnivån från trafikbuller inom- och utomhus ej överskrider kraven för gällande riktvärden.

För byggnader som verkar mot jämnvägen gäller följande riskreducerande bestämmelser:

- Avslagningsbar ventilation för att minska konsekvenserna vid långvariga utsläpp av exempelvis giftiga gaser.
- Frikultivering till ventilationsstyret placeras på exponerad sida, bort från järnvägen, för att försvära eller förhindra spridning av gaser in i byggnaderna.
- Entrer placeras så att de ej verkar mot järnvägen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a1 Område inom vilket strandskydd upplätts
- a2 Själsges skall uppföras mot järnväg. Bullerstyvd skall uppföras till en höjd av 3,5 m över överkant på rälsen. Själsges kan med fördel ersättas av eller kombineras med mur eller annat bullerstyvd.
- a3 Marken skall undersökas och vid behov saneras innan den får tas i anspråk
- a4 Strandskyddet upplätts genom beslut av länsstyrelsen.
- z Området skall vara tillgängligt för allmän diketrak under järnvägen
- x Området skall vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltråk över järnvägen

Genomförelsetiden går ut 5 år efter det datum planen blivit lagd kraft

Område där gällande detaljplan upplätts.

Laga krafthandling

Dnr. 15BN0092

Detailplan för:

Växjö 10:56

Regementsstaden

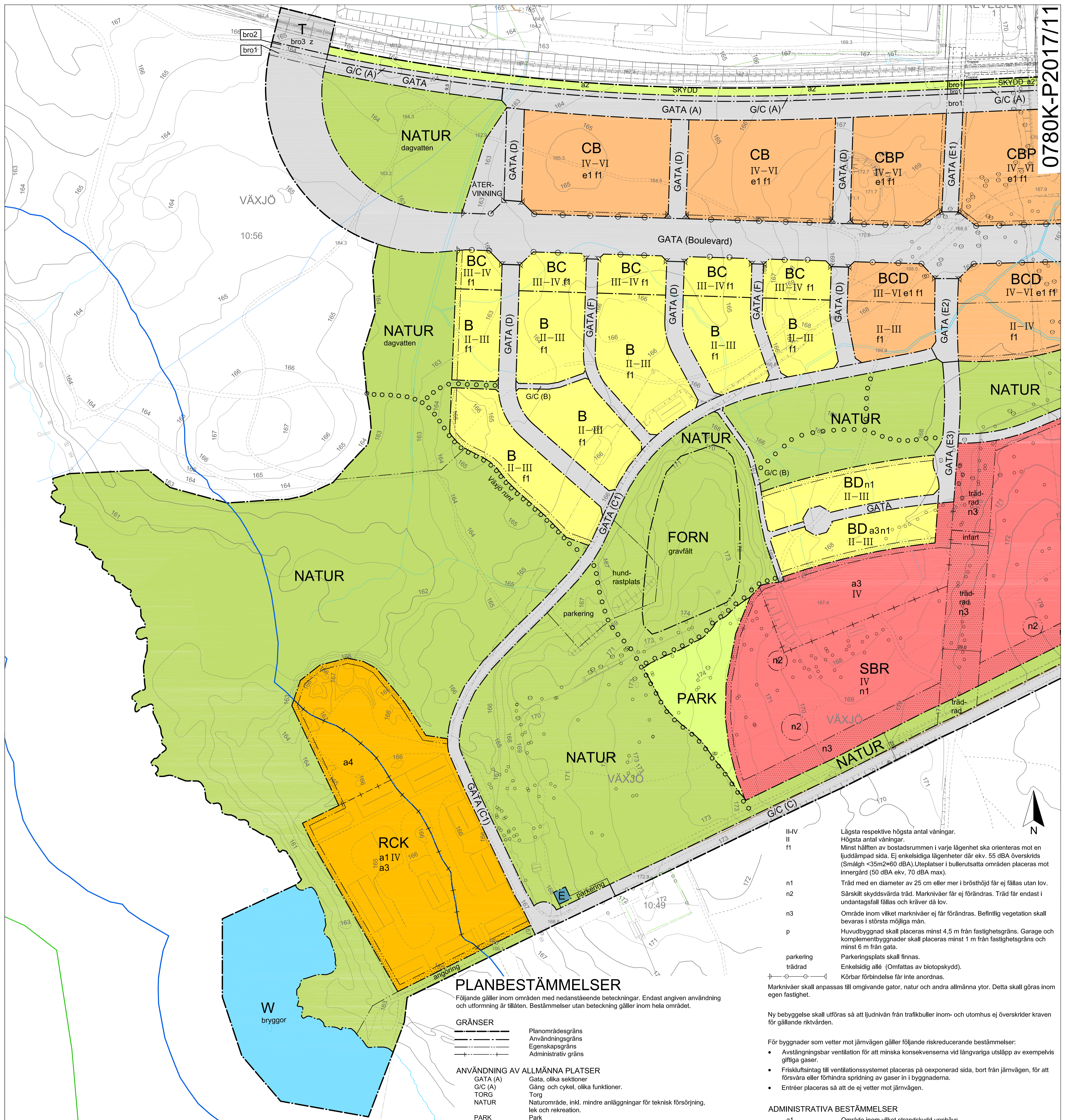
Växjö kommun

KARTA 2

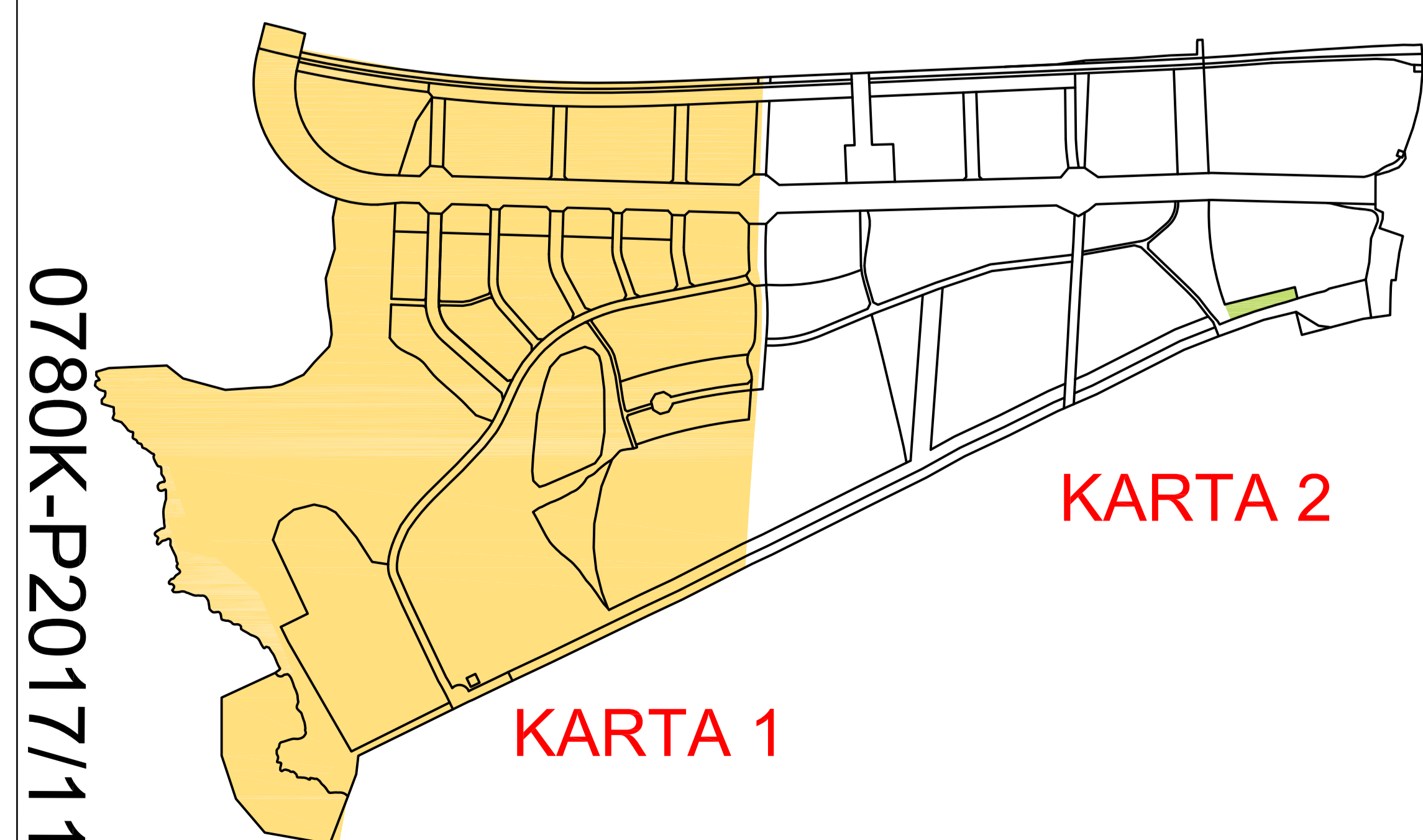
Antagen av Kommunfullmäktige
2017-08-29 s 170
Byggnadsnämndens sekr.....
Laga kraft
2017-09-26
Byggnadsnämndens sekr.....

Stadsbyggnadskontoret 2017-01-10

Patric Karlsson, Planarkitekt



ÖVERSIKTSKARTA



Plankarta skala 1:1000 (A0) 1:2000 (A2)

PLANBESTÄMMELSER

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

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Administrativ gräns
- ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
- GATA (A) Gata, olika sektioner
 - G/C (A) Gång och cykel, olika funktioner.
 - TORG Torg
 - NATUR Naturområde, inkl. mindre anläggningar för teknisk försörjning, lek och rekreation.
 - PARK Park
 - SKYDD Skydd
 - FORN Fornlämningsområde inom naturområde. Ingrepp får ej göras utan tillstånd från länsstyrelsen.
 - ÅTERVINNING Återvinning
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
- B Bostäder
 - C Centrum
 - D Vård
 - E Tekniska anläggningar
 - H Handel
 - K Kontor
 - R Besöksanläggningar
 - P Parkering, ej i bottenvåning mot Boulevarden.
 - T Trafik
 - S Skola
- ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE**
- W Öppet vattenområde med bryggor
- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
- bullerskydd Bullerskydd får uppföras
 - dagvatten Dagvattenanläggning
 - gravfält Gravfält
 - parkering Parkering
 - hundrastplats Hundrastplats
 - bryggor Bryggor
 - angöring Angöring
 - infart Infart
 - enkelsidig allé (Omfattas av biotopskydd).
 - bro1 Bro, biltrafik
 - bro2 Bro, gång- och cykeltrafik
 - bro3 Bro, järnväg
 - tunnel Tunnel
 - Stig eller gång/cykelstråk av enklare karaktär.
- EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK**
- Marken får inte förses med byggnad
 - u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.
 - e1 Högst 50% får bebyggas med 5 våningar eller mer.
 - e2, e3 e2=25%, e3=30% största byggnadsarea (BYA) i % av fastighetsarea.

- II-IV
II
f1
- Lägsta respektive högsta antal våningar.
Högsta antal våningar.
Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en juddämpad sida. Ej enkelsidiga lägenheter där ekv. 55 dBA överskrids (Småhög <35m²=60 dBA). Utleplaster i bullerutsatta områden placeras mot innergård (50 dBA ekv, 70 dBA max).
- n1 Träd med en diameter av 25 cm eller mer i brösthöjd får ej fällas utan lov.
- n2 Särskilt skyddsvärda träd. Marknivåer får ej förändras. Träd får endast i undantagsfall fällas och kräver då lov.
- n3 Område inom vilket marknivåer ej får förändras. Befintlig vegetation skall bevaras i största möjliga mån.
- p Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från fasthetsgräns. Garage och komplementbyggnader skall placeras minst 1 m från fasthetsgräns och minst 6 m från gata.
- parkering Parkeringsplats skall finnas.
- trädrad Enkelsidig allé (Omfattas av biotopskydd).
- Marknivåer skall anpassas till omgivande gator, natur och andra allmänna ytor. Detta skall göras inom egen fastighet.
- Ny bebyggelse skall utföras så att ljudnivån från trafikbuller inom- och utomhus ej överskrider kraven för gällande riktvärden.
- För byggnader som vetter mot järnvägen gäller följande riskreducerande bestämmelser:
- Avstängningsbar ventilation för att minska konsekvenserna vid långvariga utsläpp av exempelvis giftiga gaser.
 - Friskluftintag till ventilationssystemet placeras på oexponerad sida, bort från järnvägen, för att försvåra eller förhindra spridning av gaser in i byggnaderna.
 - Entréer placeras så att de vetter mot järnvägen.
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- a1 Område inom vilket strandskydd upphävs
 - a2 Stängsel skall uppföras mot järnväg. Bullerskydd skall uppföras till en höjd av 3,5 m över överkant på rälsen. Stängsel kan med fördel ersättas av eller kombineras med mur eller annat bullerskydd.
 - a3 Marken skall undersökas och vid behov saneras innan den får tas i anspråk
 - a4 Strandskyddet upphävs genom beslut av länsstyrelsen.
 - z Området skall vara tillgängligt för allmän körtrafik under järnvägen
 - x Området skall vara tillgängligt för allmän gång- och cykeltrafik över järnvägen
- Genomförandetiden går ut 5 år efter det datum planen vunnit laga kraft
- Område där gällande detaljplan upphävs.

Laga krafthandling	Dnr. 15BN0092
Detaljplan för: Växjö 10:56 Regementsstaden Växjö kommun	KARTA 1 Antagen av Kommunfullmäktige 2017-08-29 § 170 Byggnadsnämndens sekr..... Laga kraft 2017-09-26 Byggnadsnämndens sekr.....
Stadsbyggnadskontoret 2017-01-10	
Patrik Karlsson, Planarkitekt	