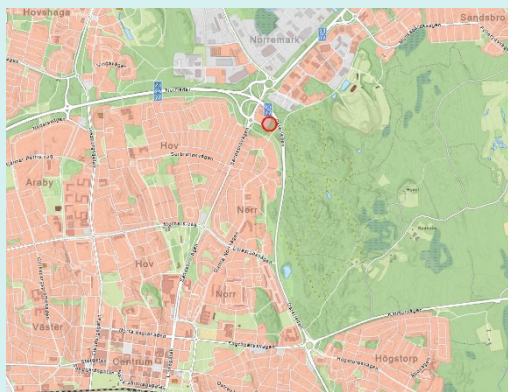


Planbeskrivning Detaljplan för Växjö 9:53 m.fl. Norremark, Växjö kommun



Samråd

Dnr PLAN.2019.226
2024-01-30

Ärendeinformation

Detaljplan för VÄXJÖ 9:53 m.fl., Norremark i Växjö kommun
Diarienummer: PLAN.2019.226

Handläggare:

Markus Hulenvik, planarkitekt

Telefon: 0470-436 01

E-post: markus.hulenvik@vaxjo.se

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Detta planförfarande är valt utifrån att förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och antas inte medföra en betydande miljöpåverkan. Detaljplanen bedöms inte heller vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Skede	Tidplan
Planbesked	Beslut om planbesked i BN 2019-01-31 § 12
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i BN 2021-11-18 § 215
Samråd	<i>Här är vi nu!</i>
Granskning	Granskningsbeslut i SBN mitten av 2024 Granskning under minst tre veckor.
Antagande	Antagandebeslut i fjärde kvartalet 2024
Laga kraft	Slutet av 2024

Handlingar

Planhandlingar

Planbeskrivning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Plankarta

Grundkarta

Grundkarta med fastighetsförteckning, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Växjö kommun

Utredningar

Utredningar och underlag har tagits fram i samband med framtagandet av detaljplanen.

- Utredning Riskanalys daterad 2023-02-24, Brand & Riskanalys AB
- Utredning Geoteknisk kartering daterad 2023-05-02, Sweco Sverige AB

Under planprocessen finns dessa utredningar tillgängliga på kommunens hemsida.

Innehåll

Ärendeinformation.....	1
Planprocessen	1
Handlingar	1
Detaljplanens syfte.....	4
Bakgrund.....	4
Planområdet.....	4
Planförslaget	5
Användning allmän plats.....	5
Egenskapsbestämmelser allmän plats.....	6
Användning kvartersmark	7
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	8
Lämplighetsbedömning	10
Genomförandetid	11
Planeringsförutsättningar.....	11
Kommunala ställningstaganden	11
Riksintressen	14
Geotekniska förhållanden.....	15
Hydrologiska förhållanden.....	15
Miljökvalitetsnormer	16
Hälsa och säkerhet	17
Bebyggelse	18
Service.....	19
Natur och rekreation.....	19
Kulturmiljö.....	19
Gator och trafik.....	20
Teknisk försörjning.....	21
Konsekvenser	22
Fastigheter och rättigheter.....	22
Natur.....	23
Kulturmiljö.....	24
Miljö	24
Miljökvalitetsnormer.....	25
Hälsa och säkerhet	27
Sociala konsekvenser.....	28
Påverkan på riksintressen.....	28
Trafik	28

Genomförandefrågor	28
Fastighetsrättsliga frågor	28
Tekniska frågor	29
Ekonomiska frågor	29
Organisatoriska frågor	30
Prövning enligt annan lagstiftning.....	30
Upplysningar	31

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utökning av befintlig verksamhet samt tillskapa ytterligare mark för nya verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. I planarbetet ingår även att, för den delsträcka som berör aktuellt planområde, säkerställa utrymme och förutsättningar för en framtida väg under väg 25/27 (Österleden) i enlighet med tidigare framtagen åtgärdsvalsstudie/trafikanalys av trafikplats Norremark.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Växjö 9:53 har vänt sig till byggnadsnämnden med önskemål om att genom planläggning och markköp av del av fastighet Växjö 9:11 kunna utvidga sin verksamhet (verkstad, bilprovning och bilförsäljning m.m.) samt tillskapa ytterligare mark för nya verksamheter som exempelvis restaurangverksamhet, öppenvård och annan försäljning av varor och tjänster. Möjligheterna att tillskapa station för ambulans att utgå ifrån vid uttryckning har också framförts i och med platsens strategiska läge invid trafikplatsen.

I samband med planuppdraget har även behovet av att säkerställa möjligheten till en vägförbindelse under Österleden lyfts för att på längre sikt kunna avlasta trafikplats Norremark.

Planområdet



Planområdet innefattar fastigheten Växjö 9:53 i sin helhet samt del av fastigheten Växjö 9:11. Området är beläget i södra kanten av stadsdelsområdet Norremark i Växjö. Planområdet är ca 2 hektar stort och begränsas i nordost av väg 25/27 (Österleden), i sydost av en gång- och cykelväg, i sydväst av naturmark samt i nordväst av en bebyggd fastighet med handelsetableringar.

Inom planområdet finns idag en bebyggd fastighet med verksamhetslokaler som inrymmer bl.a. bilservice, bilförsäljning och tandläkarmottagning. Planområdet är anslutet till vägsystemet

västerut via Erik Norbergs väg. Övrig mark inom planområdet är icke planlagd naturmark med relativt stora nivåskillnader. Sammantaget bedöms inte naturområdet hysa några högre naturvärden.

Fastigheten Växjö 9:53 är privatägd. Övrig mark inom planområdet ägs idag av Växjö kommun.

Planförslaget

Planförslaget innebär att möjlighet till etablering av verksamheter skapas. Detaljplanen tillåter markanvändning i form av handel, centrumändamål och verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. Eftersom platsen har ett strategiskt läge nära Växjös trafikleder skapar detaljplanen även möjlighet för framtida etablering av utryckningsstation för ambulans och andra samhällsviktiga ändamål. Avsikten med kvartersmarkens bestämmelser är att tillåten markanvändning ska tåla viss omgivningspåverkan från intilliggande trafikleder. Samtidigt ska detaljplanens tillåtna typer av verksamhet inte generera störningar gentemot befintlig bebyggelse i närområdet.

I detaljplanen skapas även utrymme för att i framtiden kunna etablera en vägförbindelse norrut under väg 25/27 (Österleden).

Utformning och placering av kvartersmarken i planen är anpassade utifrån riskbedömning av transporter med farligt gods på intilliggande motortrafikled.

Användning allmän plats

GATA

Genom planområdet, i Erik Norbergs vägs förlängning, planeras en gata och vändplats för fordon. Syftet med gatemarken är dels att trafikförsörja planområdets framtida bebyggelse och verksamheter, dels att skapa utrymme och möjlighet för en framtida väganslutning under väg 25/27 och vidare norrut till Norremarksvägen.

Väganslutningen under väg 25/27 bygger på en framtagen teknisk utredning av Trafikplats Norremark samt en trafikutredning för ny gata mellan Norremarksvägen och Erik Norbergs väg. Båda dessa utredningar är framtagna av konsult WSP för Trafikverket respektive Växjö kommun. Syftet med utredningarna var att utreda möjligheter att hitta utformningslösningar för att öka kapaciteten i Trafikplats Norremark. Utredningarna visar förslag på en ungefärlig vägdragning genom planområdet och vidare under väg 25/27 för att i framtiden kunna avlasta trafikplats Norremark. I samband med den nu aktuella detaljplanen har en förprojektering gjorts för att säkerställa att tillräckligt med mark avsätts för den eventuella vägunderfartens södra del, dvs den del som ligger inom det nu aktuella planområdet.

Men om det i framtiden blir aktuellt att genomföra en väganslutning till Norremarksvägen så krävs mer detaljerade utredningar, markförvärv och detaljplaneläggning av vägsträckans fortsättning norrut. Det hanteras inte i denna detaljplan.

Regleringen av GATA görs utifrån 2 kap 6 § 6 PBL om att bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt utifrån trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

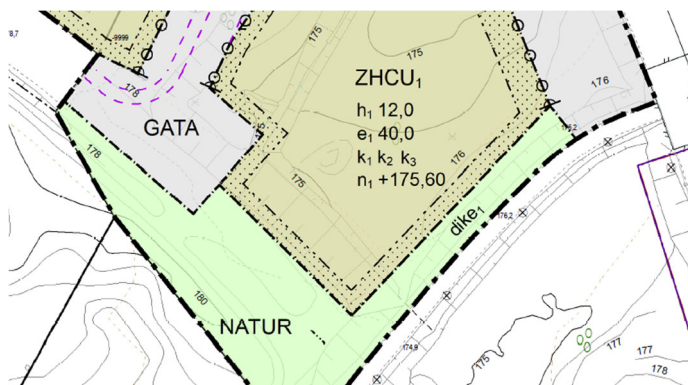
VÄG

Längs med väg 25/27 (Österleden) planläggs en zon med markanvändning VÄG. Detta område är dels till för att skapa skyddsavstånd mellan trafikleden och bebyggelse, dels för att ge utrymme för åtgärder och funktioner som behövs för motortrafikledens och eventuell vägunderfarts uppbyggnad och drift, t.ex. dike/slänt m.m. Enligt framtagen förprojektering av VA och väg avses dagvattendike och en driftväg förläggas i detta område längs med Österleden.

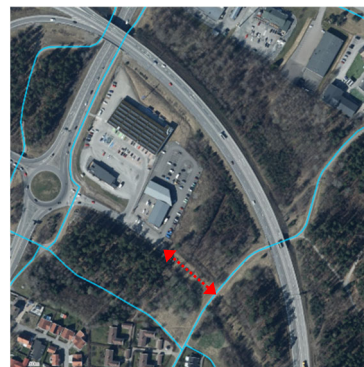
Regleringen av VÄG görs utifrån 2 kap 6 § 2 PBL om att bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt utifrån skydd mot uppkomst och spridning av brand och mot trafikolyckor och andra olyckshändelser. Regleringen görs även utifrån 2 kap 5 § PBL om att bebyggelse och byggnadsverk ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till bl.a. möjligheten att ordna trafik och risken för översvämning.

NATUR

I områdets södra del planläggs en yta för NATUR. Detta område ansluter mot planlagd natur- och parkmark i söder. På så sätt skapas ett sammanhängande naturområde söder om Erik Norbergs väg. Inom naturmarken får tekniska anläggningar anordnas, t.ex. dagvattendike och pumpstation. I södra delen av naturmarken är det möjligt att skapa gång- och cykelförbindelse mellan Erik Norbergs väg och gc-vägen i söder.



I planområdets södra del planläggs marken som natur.



I planområdets södra del är det möjligt att skapa gång- och cykelförbindelse.

Regleringen av NATUR görs utifrån 2 kap 7 § 3 PBL om att hänsyn tas till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns parker och andra grönområden.

Egenskapsbestämmelser allmän plats

Utformning av allmän plats

Dike₁ - Dagvattendike

I samband med att byggrätter för byggnader och verksamheter skapas på detaljplanens kvartersmark behöver omledning av dagvatten genomföras. Avsikten är att ett dagvattendike ska skapas längs med gång- och cykelvägen i söder och längs med Österleden i öster. I plankartan är

därför egenskapsbestämmelse "dike" inlagd. Bestämmelsen finns således både inom vägområdet söder om Österleden och inom naturmarken.

Regleringen görs utifrån 2 kap 5 § PBL om att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse utifrån risken för översvämning enligt 2 kap 5 § 5 PBL.
Regleringarna görs även med hänsyn till miljö- och klimataspekter enligt 2 kap 3 § PBL.

Utfartsförbud

I plankartan finns bestämmelser om förbud mot utfart inlagt i gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark. Det innebär att varken in- eller utfarter får skapas i dessa lägen. Bestämmelsen är inlagd längs med den sträcka som i framtiden kan utgöra avlastande trafikförbindelse under Österleden. Eftersom denna väg vid ett genomförande kommer att behöva sänkas ned under kvartersmarkens marknivå så kan inga in- och utfarter etableras i dessa lägen.
Förbud mot in- och utfart gäller även mot vägområdet intill Österleden. Syftet är i första hand för att uppnå god trafiksäkerhet gentemot Österleden.

Regleringen görs utifrån 2 kap 6 § PBL om att bebyggelse ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt utifrån trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark.

Användning kvartersmark

ZHCU – Verksamheter, handel, centrum, utryckningsstation

Detaljplanen tillåter verksamheter, handel, utryckningsstation och centrumändamål. Markanvändningsbestämmelserna syftar till att medge sådan typ av markanvändning och verksamhet som har en begränsad omgivningspåverkan. Dessa typer av markanvändning är dessutom inte störningskänsliga och kan därmed ligga relativt nära trafikled och andra verksamheter i närområdet. Områdets placering i närheten av Norremarks verksamhetsområde och intill trafikleder är gynnsamt för denna typ av funktioner och verksamheter.

Användningen "Z, verksamheter" innefattar olika typer av verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Marken och lokalerna kan därmed användas för både lager, tillverkning, verkstad och servicefunktioner. Men gemensamt för de verksamheter som tillåts är att de endast i begränsad omfattning får avge lukt, buller, ljus eller andra typer av störningar. Exempel på verksamheter är fordonsservice, bilprovning, lager och partihandel.

Användningen "H, handel" innefattar detaljhandel, dvs handel av både varor och tjänster som framförallt riktar sig till privatpersoner. Försäljning av varor innefattar både dagligvaruhandel och sällanköpshandel. Till tjänster räknas exempelvis frisör, skomakeri och resebyrå.

Användningen "C, centrum" innefattar sådan verksamhet som ofta ligger centralt eller på annat sätt ska vara lätt att nå för många människor. I Centrum ingår en rad olika verksamheter som

också kan återfinnas i andra användningar. T.ex. ingår restauranger, gym, smådjursklinik, kontor och lättare former av vård och hälsovård (öppenvård).

Användningen "U, utryckningsstation" innefattar område för utryckningsfordon, till exempel ambulansstation och andra samhällsviktiga ändamål. Personalutrymmen som omklädningsrum och andra gemensamma utrymmen ingår. Övernattning ingår i begränsad utsträckning om den innebär ett komplement som är nödvändigt för verksamheten. Även komplement så som garage, tvätthall och kontor ingår i användningen.

Regleringen av ZHCU görs i enlighet med detaljplanens syfte och utifrån 2 kap 7 § 5 PBL om att vid planläggning ska hänsyn till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns möjligheter att anordna en rimlig samhällsservice och kommersiell service.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark, marken får inte förses med byggnad

Längs med kvartersmarkens yttre gränser är marken reglerad med prickmark för att säkerställa att byggnader placeras minst 4 meter från allmän platsmark. Men exempelvis plank, stödmurar och parkering får uppföras inom prickmarken.

Syftet med prickmarken är att undvika att det uppstår behov av släntning ut på allmän platsmark. Eftersom övrig kvartersmark ej får vara lägre än +175,6 meter så behöver höjdskillnaderna gentemot omgivande marknivåer på gata och natur kunna tas upp. Det kan göras genom exempelvis slänt eller stödmur inom den prickmarkerade kvartersmarken.

Syftet med prickmarken är även att allmän platsmark ej ska behöva tas i anspråk i samband med underhåll och skötsel av byggnaders fasader mm.

Kvartersmarken är även reglerad med ett större prickmarkerat område i dess östra del för att beakta riskhänsyn gentemot transporter av farligt gods på Österleden. Bestämmelsen innebär att byggnader måste uppföras minst 30 meter från Österleden.

Regleringen görs därmed utifrån 2 kap 5 § PBL om att bebyggelse ska lokaliseras på mark som är lämplig utifrån hänsyn till människors hälsa och säkerhet. Regleringen görs även utifrån samma paragraf avseende att ta hänsyn till möjligheterna att ordna trafik, vattenförsörjning, avlopp m.m. samt hänsyn till risk för översvämning.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd

Inom planområdet regleras bebyggelsens höjd genom en högsta tillåtna nockhöjd. Nockhöjd är höjden upp till yttertaketets högsta del. Delar som sticker upp över taket, t.ex. ventilationstrumma, räknas inte in i nockhöjden.

Detaljplanen medger byggnader med nockhöjd upp till 12 m. Motivet till denna höjdregering är att uppfylla detaljplanens syfte om att möjliggöra verksamhetslokaler på platsen. Höjden 12 meter bedöms vara tillräcklig för att kunna inrymma eventuella lagerutrymmen och andra funktioner

som kan kräva viss frihöjd. Befintlig detaljplan väster om planområdet (0780K-P07/3) medger byggnader med byggnadshöjd 12 meter.

Regleringen görs utifrån 2 kap 3 § PBL om att skapa en ändamålsenlig struktur samt utifrån 2 kap 6 § PBL avseende hänsyn till stads- och landskapsbild.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea i procent av fastighetsarean inom användningsområdet

Inom planområdets kvartersmark regleras största tillåtna byggnadsarea till 40 procent av fastighetsarean. Motivet till regleringen är att möjliggöra verksamheter och dylikt som ofta har behov av lite större lokaler.

Regleringen görs utifrån 2 kap 3 § PBL om att skapa en ändamålsenlig struktur. Men även för att indirekt reglera markens bebyggande på så sätt att förutsättningar för att kunna ta hand om dagvatten inom kvartersmarken kan skapas utifrån översvämningsrisker och miljö- och klimataspekter i enlighet med 2 kap 3 § och 5 § PBL.

Markens anordnande och vegetation

n₁ - Markens höjd får inte vara lägre än angivet värde i meter över nollplanet

För att förhindra att ny bebyggelse och ny tomtmark riskerar att bli påverkad av höga dagvattenflöden som uppkommer på gata, i diken mm så behöver kvartersmarkens höjdnivå regleras utifrån dämmningsnivåer och skyfallskartering. Bestämmelsen gäller ej inom kvartersmarkens prickmark. På så sätt kan höjdskillnader gentemot angränsande marknivåer, utanför kvartersmarken, tas upp i form av exempelvis slänt eller stödmur inom kvartersmarkens prickmark.

Vid ett 100-årsregn ställer sig vattnet idag i de befintliga dikena, samt i en lågpunkt inne på området. För att säkerställa att det inte föreligger risk för översvämning regleras lägsta marknivå till +175,6, vilket är beräknat på så kallat 100-årsregn, med en säkerhetsmarginal på 30 cm.

Regleringen görs utifrån 2 kap 5 § PBL om att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse utifrån risken för översvämning enligt 2 kap 5 § 5 PBL.

Skydd mot störningar

k₁ k₂ k₃ - störningsskydd

Med hänsyn till transporter av farligt gods på väg 25/27 (Österleden) är planförslaget utformat för att uppfylla att ingen stadigvarande vistelse eller bebyggelse sker inom 30 m från väg 25/27 (Österleden). Dessutom ska följande riskreducerande åtgärder vidtas för aktuellt planområde:

- k₁ - Utemiljö inom 45 m från Österleden ska utformas så att stadigvarande vistelse ej uppmuntras. Exempel på möjlig användning är bilparkering, lastintag och liknande.
- k₂ - Fasader som vetter mot Österleden utförs i brandteknisk klass EI 60 om avstånd mellan vägen och byggnaden understiger 45 m.
- k₃ - Om byggnad placeras inom 45 m från Österleden ska det alltid finnas möjlighet att utrymma från byggnaden i riktning från Österleden.

Utöver ovanstående skyddsåtgärder rekommenderas även att vidta följande enkla åtgärder som ytterligare kan minska riskerna och förbättra person- och egendomsskyddet vid planerad etablering. Dessa åtgärder utgör dock ej krav då erforderlig skyddsnivå bedömts uppnås utan dessa åtgärder. Exempel på riskreducerande åtgärder:

- Utrymningsvägar i byggnaderna placeras så att det alltid finns möjlighet att utrymma i skydd av byggnaden i riktning från farligt godsleden även där avståndet överstiger 45 m till Österleden.
- Byggnader utformas med obrännbar fasadbeklädnad för att minska risken för brandspridning till byggnader i händelse av olycka.
- Ventilationssystem utformas med möjlighet till snabb central i händelse av olycka med giftiga ämnen.
- Förläggning av besöksparkeringar och entréer sker i skydd av byggnad i motsatt riktning från Österleden.

Regleringen görs utifrån 2 kap 5 § PBL om att bebyggelse ska lokaliseras med hänsyn till människors hälsa och säkerhet samt utifrån 2 kap 6 § PBL om att utforma och placera bebyggelse och byggnadsverk med hänsyn till skydd mot uppkomst och spridning av brand och trafikolyckor och andra olyckshändelser.

Nivån för färdigt golv ska ligga minst 30 cm över gatans nivå i gatumitt vid läget för förbindelsepunkt för vatten och avlopp

För att säkerställa att bebyggelsen inte översvämmas, eller skadas på annat sätt, av dagvatten på gatumark som inte hinner tas omhand i tillräcklig takt vid höga regnmängder så finns en bestämmelse om lägsta golvnivå. Bestämmelsen utgår från höjdnivån på gatans mitt mätt vid förbindelsepunkten för vatten och avlopp.

Regleringen görs utifrån 2 kap 5 § PBL om att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse utifrån risken för översvämning enligt 2 kap 5 § 5 PBL.

Upplysning om hantering av dagvatten inom kvartersmark

På plankartan finns även upplysning att dagvatten ska omhändertas lokalt på kvartersmarken i ett trögt system. Hantering av dagvatten inom kvartersmark kan ej regleras i detaljplan som bestämmelse. Därför är detta endast en upplysning för att uppnå en god dagvattenhantering på både lokal och mer övergripande nivå. Upplysningen innebär att dagvatten som uppstår inom planområdet ska kunna hanteras och fördröjas inom fastigheten innan det når det allmänna ledningsnätet. Enligt Växjö kommuns dagvattenhandbok får inte planändring eller förtätning innebära en försämring av dagvattensituationen nedströms planområdet. Exakt utformning, placering och metod för dagvattenhantering regleras dock ej i detaljplan. I samband med eventuellt bygglov studeras detta närmare.

Lämplighetsbedömning

Med utgångspunkt i plan- och bygglagens andra kapitel ska kommunen göra en lokaliseringsprövning vid framtagandet av detaljplaner. Planläggningen ska syfta till att mark- och

vattenområden används på det lämpligaste sättet med hänsyn till dess beskaffenhet, läge och behov. Denna prövning brukar kallas lokaliseringsprövningens lämplighetsbedömning. Syftet med lokaliseringsprövningen är att avgöra vilken mark som är lämplig för vilken bebyggelse. I prövningen ska det i första hand beaktas aspekter som hälsa och säkerhet, jord, berg- och vattenförhållanden, möjligheterna att ordna teknisk och social infrastruktur, liksom förutsättningarna till trafikförsörjning samt möjligheterna att förebygga föroreningar, störningar och risker för olyckor, översvämning och erosion.

Aktuell detaljplan syftar till att skapa nya verksamheter och handelsetableringar i anslutning till mark som idag används för mindre verksamheter och handel. Detaljplanen förutsätter markarbeten och att befintliga markutfyllnader av sämre kvalitet ersätts av bättre markmassor med bättre bärighet. Det kommer att medföra kostnader för exploatören. Men placeringen av verksamheter och handel mm i detta läge är strategisk nära trafikleder, samtidigt som det är tillgängligt med både cykel och till fots. Det strategiska läget nära kommunikationer och befintliga handels- och verksamhetsetableringar innebär samtidigt att platsen är utsatt för viss omgivningspåverkan. Vissa typer av exploatering, så som bostäder och annan störningskänslig markanvändning, är därmed inte lämplig i denna typ av läge. Men genom att på denna plats möjliggöra för sådan typ av verksamhet som ej är störningskänslig och som samtidigt har begränsad omgivningspåverkan bidrar detaljplanen till en effektiv markanvändning. Säkerhet och risk för olyckor pga närheten till Österleden beaktas genom planbestämmelser kring utformning och placering på kvartersmark.

Detaljplanen möjliggör dessutom att avlastande väg under Österleden kan skapas, vilket bidrar positivt till att lösa de trafikproblem som kan uppstå när det är hög trafikbelastning vid Norremarks trafikplats. Eftersom Norremarks trafikplats innefattar flera riksvägar är det angeläget att lösa och förhindra att trafikplatsen blir överbelastad.

Den mark som tas i anspråk bedöms inte omfattas av höga naturvärden. Tallskogen söder om Erik Norbergs väg bedöms bidra positivt till ekosystemtjänster i området och ligger därför kvar som naturmark.

VA-försörjning och dagvattenhantering är genom förprojektering utredd att kunna hanteras och åstadkommas på ett väl fungerande sätt.

Kommunens samlade bedömning är att aktuell planläggning av mark för verksamheter, handel, uttryckningsstation och centrumfunktioner på denna plats är lämplig.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader, vilket motsvarar 5 år, från det datum detaljplanen fått laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

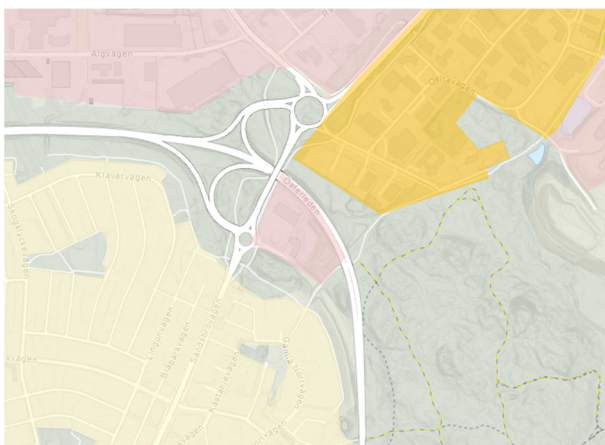
Översiktsplan

För planområdet gäller kommunens översiktsplan som fick laga kraft 2023-10-31.

I översiktsplanen är aktuellt planområde utpekat som "verksamheter och industri" utan några specifika riktlinjer. Men i översiktsplanen finns generella riktlinjer för områden avsedda för verksamheter och industri. Bl.a. anges följande:

- Område för industri och annan verksamhet som kan vara störande. Bostäder och störningskänslig verksamhet i eller intill området ska därför inte tillåtas.
- Störande verksamheter bör lokaliseras och utformas så att de inte stör intilliggande bostadsområden.
- Eftersträva gröna verksamhetsområden, med god tillgång till naturmarker, parker och andra gröna miljöer av varierande typ och storlek, samt gator och offentliga platser med många träd.
- Förtätning och komplettering får inte ske på bekostnad av viktiga grönområden.
- Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt, genom rening, fördröjning och infiltration. Eftersträva öppna dagvattensystem eftersom de är mindre sårbara vid extrem nederbörd och tillför såväl estetiska som biologiska värden. Lågstråk och andra områden som identifierats som lämpliga för omhändertagande av dagvatten ska säkerställas för detta ändamål.
- All planering och tillståndsgivning ska följa riktlinjerna i Växjö kommuns VA-plan.
- Hänsyn ska alltid tas till recipientens statusklassning.
- För dagvattnet är utgångspunkten att det alltid finns skäligen åtgärder att vidta för att minska spridningen fosfor, tungmetaller och miljögifter.
- Åtgärder inom sjöarnas avrinningsområden får inte leda till att vattenkvaliteten försämras.

Stråket från Växjö centrum längs Sandsbrovägen och vidare genom Norremark är i översiktsplanen utpekat som ett av stadens s.k. funktionsstråk. Funktionsstråken är stråk som har stads- och tätortsmässig karaktär och innehåller många olika servicefunktioner tillsammans med bostäder. Det är här den största förtätningen av staden sker och hit lokaliseras den allra tätaste och högsta bebyggelsen. Men tätheten och funktionsblandningen kan variera inom stråket. Avsikten är även att kollektivtrafik med effektiva busslinjer ska etableras inom stadens funktionsstråk.



Utdrag ur översiktsplanens kartmaterial som anger markanvändning "verksamheter och industri".

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner. Aktuell planområde utgör en övergångszon mellan bostadsbebyggelsen sydväst om planområdet och riksvägen respektive Norremarks verksamhetsområde som ligger nordöst om planområdet. Detaljplanen innebär verksamheter och liknande användning som ej är störande för bostäder i närområdet. Detaljplanens innehåll är ej heller känsligt för eventuell påverkan från närliggande befintliga verksamheter och trafikleder. I samband med planläggningen ses även dagvattensituationen på platsen över.

Detaljplan

Planområdet är idag inte detaljplanelagt förutom del av fastigheten Växjö 9:53.

Gällande detaljplan intill och delvis inom planområdet:

- Växjö 9:35 m.fl. (0780K-P07/3)

0780K-P07/3



Detaljplanen berör området väster om aktuellt planområde samt den södra delen av Växjö 9:53. Detaljplanen medger bilservice på Växjö 9:53 samt handel och kontor väster därom. Området söder om Erik Norbergs väg är planlagt som naturmark.

Gällande detaljplan intill planområdet:

- Stadsplan Kv Stora Fridhem m.m. (0780K-P84/12)



Stadsplanen berör området söder om aktuellt planområde. Markområdet är i stadsplanen avsett att skötas som naturmark.

För samtliga ovanstående detaljplaner har genomförandetiden gått ut.

Planbesked

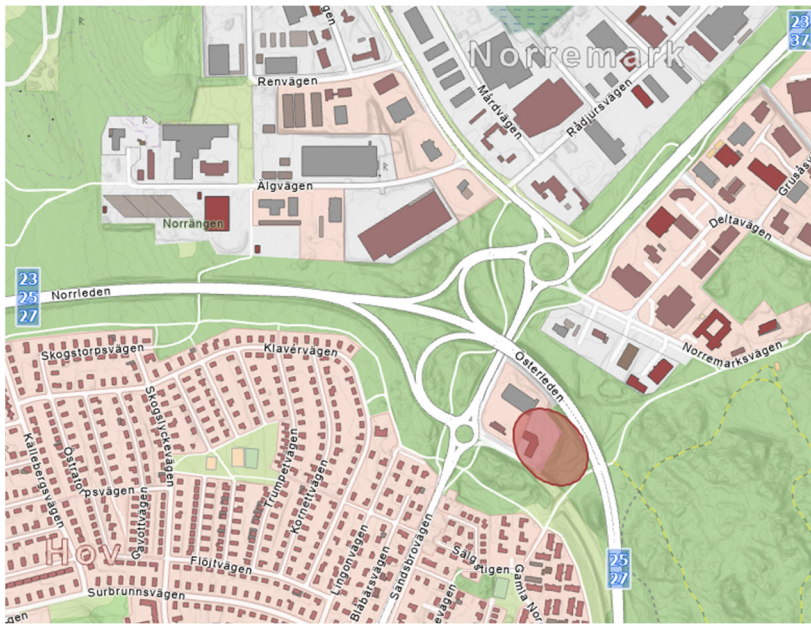
Detaljplaneärendet har föregåtts av ett planbesked. Byggnadsnämnden beslutade 2019-01-31 §12 att byggnadsnämnden är beredd att pröva planläggning för verksamheter på den nu aktuella platsen.

Riksintressen

Trafik kommunikation

Intill planområdet går riksväg 25/27. Denna väg omfattas av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Riksväg 25 ingår i det nationella stamvägnätet som riksdagen fastställt. Vägarna i det nationella stamvägnätet är av särskild nationell betydelse. Riksväg 25 är en viktig tvärförbindelse mellan vägarna E6, E4 och E22 i södra Sverige samt förbinder Halmstad med Växjö och Kalmar. Riksväg 27 utgör förbindelse mellan regionala centra, vilket innebär att vägen är av särskild regional betydelse. Riksväg 27 sträcker sig mellan Karlskrona och Göteborg och är en viktig tvärförbindelse mellan sydöstra och västra Sverige.

Detaljplanen bedöms inte påverka riksvägarna negativt. Istället kan detaljplanen medföra positiva effekter för riksvägarnas kapacitet och framkomlighet genom att skapa möjligheter för en avlastande väg under riksväg 25/27. På så sätt kan man minska risken för att Trafikplats Norremark, som knyter samman flera riksvägar strax norr om planområdet, blir överbelastad.



Geotekniska förhållanden

En geoteknisk kartering har genomförts för området våren 2023. Den visar att marken utgörs till större delen av fyllnadsmassor. Inom de centrala delarna består fyllnadsmassorna främst av organiskt material, mulljord och torv, som underlagras av torv- eller friktionsjord. I områdets östra, södra och västra delar bedöms fyllningen till stora delar utgöras av friktionsjord som underlagras av jord av isälvsmaterial alternativt sandig morän.

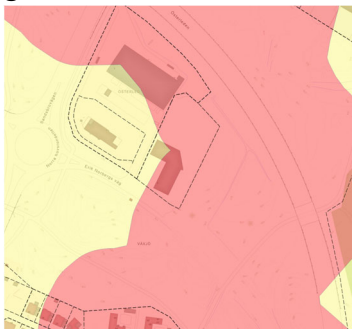
Måktigheten på den organiska jorden, fyllning och underliggande torvjord, uppmättes till över fyra meter vid en av mätpunkterna.

Detta innebär extraordinära grundläggningsförhållanden inom planområdet. För att bebygga marken behöver därmed det organiska materialet avlägsnas och ersättas alternativt använda sig av pålningsteknik eller motsvarande grundläggningsmetod.

Hydrologiska förhållanden

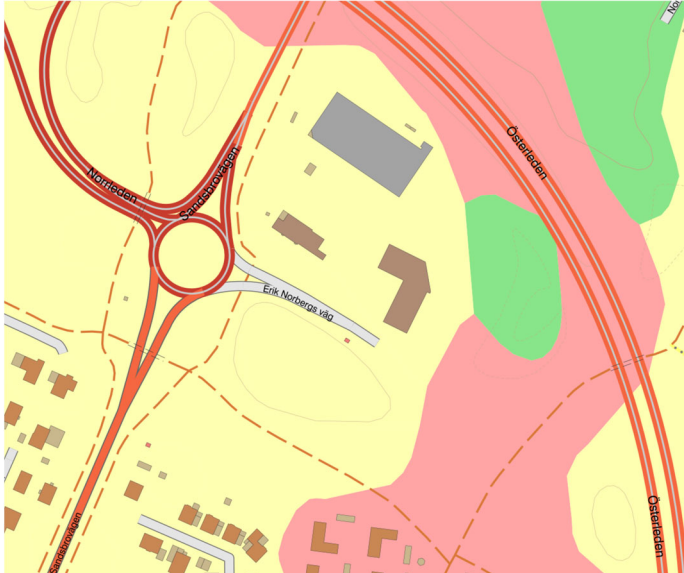
Nederbörden i regionen är ca 700 mm per år. Planområdet tillhör Helgasjöns avrinningsområde. Det finns inga vattentäcker inom eller intill planområdet. Det finns inte heller några vattenförrättningar i närheten som berörs av detaljplanen.

Enligt Växjö kommuns kartdatabas ligger området inom zon som bedöms ha hög sårbarhet för grundvatten.



Sårbarhetsklassning grundvatten. Röd=hög sårbarhet.

Enligt SGU's kartdatabas är markens genomsläpplighet inom området klassad som medelhög genomsläpplighet (sandig-moig morän), låg genomsläpplighet (kärrtorv) samt hög genomsläpplighet (isälvssediment).



SGU's genomsläpplighetskarta. Röd=hög, gul=medelhög, grön=låg.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvaliteten. Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljö kvalitetsnormer finns för luft och vatten.

Luft

"Frisk luft" är ett av riksdagens uppsatta miljö kvalitetsmål. Miljö kvalitetsmålen uttrycker den kvalitet för Sveriges miljö som riksdagen anser miljö mässigt hållbar på lång sikt. Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.

Miljö kvalitetsnormer är ett av många styrmedel för att nå miljö målet. Både miljö kvalitetsmålen och miljö kvalitetsnormerna innehåller uppsatta halter för olika luftföroreningar som ska underskridas.

Österleden ligger något högre än planområdet och andra närliggande markområden. Österledens vägavsnitt förbi planområdet kantas mestadels av vegetation och har därmed ett öppet gaturum med långa avstånd till närmaste bebyggelse.

För att läsa mer om hur detaljplanen påverkar miljö kvalitetsnormerna för luft, se vidare under avsnittet *Konsekvenser, Miljö kvalitetsnormer, Luft*.

Vatten

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (miljögifter och föroreningar) och ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvalitativ status (dvs att det råder

balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). Recipient för dagvatten inom planområdet är Helgasjön.

Idag bedöms Helgasjön ha en måttlig ekologisk status, medan sjöns kemiska status bedöms som god, med undantag för kvicksilverhalten och bromerade difenyletrar. Kvicksilver och bromerade difenyletrar är ämnen som överskrider gränsvärdet i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster. Dessa är svåra att åtgärda lokalt pga långväga luftburen spridning och atmosfärisk deposition.

För att läsa mer om hur detaljplanen påverkar miljö kvalitetsnormerna för luft, se vidare under avsnittet *Konsekvenser, Miljö kvalitetsnormer, Vatten*.

Hälsa och säkerhet

Radon

Marken inom planområdet är inte utpekad som högriskområde för markradon. Men kommunens radonkarta är endast översiktlig och markradonhalten ska alltid kontrolleras så att byggnader ges rätt radonskydd. Eftersom området angränsar till högriskområde för radon samt att geoteknisk utredning visar på isälavlagringar så bedöms det vara förhöjd risk för höga radonhalter inom planområdet.

I områden där gränsvärden för markradon överstigs ska radonsäkert byggande användas. I övriga områden bör åtminstone radonskyddat byggande tillämpas.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Men enligt 10 kap. 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Omgivningsbuller

Om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska redovisningen, om det inte anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. I detta fall avses inga bostäder tillåtas. Därmed finns inget behov av sådan bullerutredning. Detaljplanen medger verksamheter och funktioner med begränsad omgivningspåverkan. Därmed tillåts ingen markanvändning som har oacceptabel störande effekt på omgivningen.

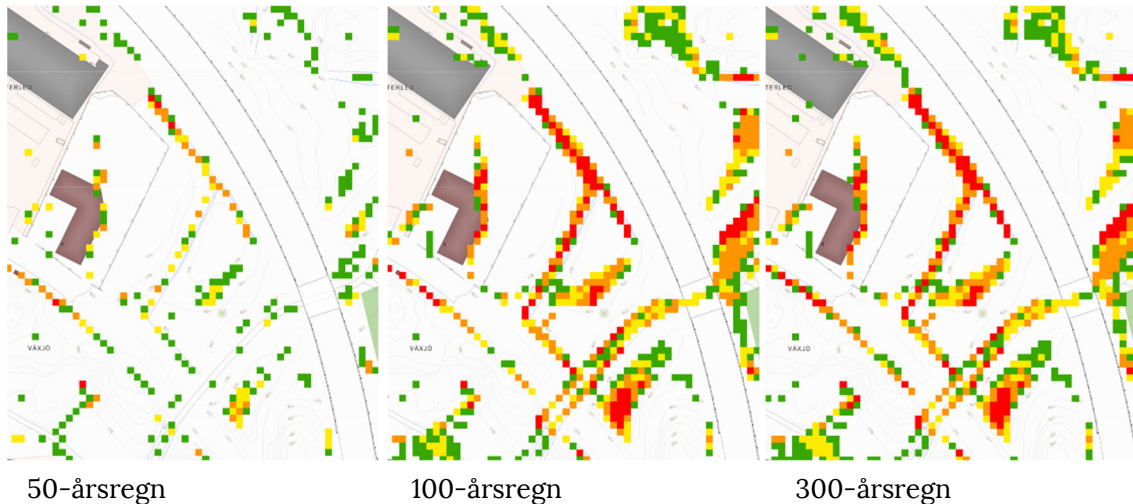
Risk för olyckor

Planområdet ligger intill riksväg 25/27 (Österleden) som bl.a. trafikeras av godstransporter med farligt gods. En riskanalys för farligt gods på Österleden har därför gjorts för att anpassa planförslaget till eventuell olycksrisk. I utredningen bedömdes riskerna utifrån etablering av verksamheter, handels- och centrumändamål. Därefter har markanvändningen "utryckningsstation" tillkommit i planförslaget. Efter avstämning med konsulten som tagit fram riskanalysen bedöms utryckningsstation kunna likställas med centrum och handel avseende riskhänsyn.

Risk för översvämning

I planområdet ligger idag ett dagvattendike. Enligt kommunens översvämningskartering kan översvämningsnivåer i första hand uppstå intill diket. Men vatten kan idag även samlas i en svacka mitt på planerad tomt.

Vid 50-årsregn kan det enligt karteringen uppkomma nivåer mellan 0,1-0,5, de största nivåerna är belägna invid Österleden. Vid större nederbörd, så som 100-årsregn och 300-årsregn, är idag även delar av det sydöstra planområdet utsatt för översvämning. Därför bör markens nivåer på kvartersmark säkerställas inför exploatering för att minimera risk för översvämning.



Risk för erosion

Växjö kommun ligger inte inom område med påtaglig risk för erosion. Det finns områden inom kommunen där jordarter så som sand och svämsediment förekommer, vilka kan ge lokala förutsättningar för erosion, men i Växjö kommuns översiktsplan ligger planområdet inte inom ett område där förutsättning för erosion förekommer. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för erosion.

Risk för ras och skred

Växjö kommun ligger inte inom ett område med påtaglig risk för ras och skred. Det finns aktsamhetsområden för skred och ras där finkorniga jordarter så som lera och silt förekommer, men i Växjö kommuns översiktsplan ligger planområdet inte inom ett område där förutsättningar för skred och ras förekommer. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för ras och skred.

Bebyggelse

Marken inom planområdet är till största del obebyggd. Men inom fastigheten Växjö 9:53 finns en byggnad som bl.a. inrymmer bilservice och tandvårdsmottagning.



Service

Angränsande till planområdet ligger en livsmedelsbutik. Verksamhetsområdet Norremark ligger nära planområdet, norr om Österleden, och inrymmer både diverse handel, restaurang, förskola och återvinningscentral m.m.

Natur och rekreation

Norra delen av planområdet består idag av asfalterad parkeringsyta och en byggnad för verksamheter. Resten av planområdet utgörs idag av naturmark som är bevuxet med sly och ungskog, både löv- och barrträd. Bl.a. finns det ett par större tallar samt sälj och asp längs med cykelvägen i sydost. Genom området sträcker sig ett dike. Kommunekolog har varit på platsen för att bedöma eventuella naturvärden inom planområdet. Sammantaget bedöms inte planområdet hysa några högre naturvärden och naturvärdesinventering bedöms ej behövas.

Skogsområdet söder om planområdet utgörs av gammal tallskog som bedöms som betydelsefullt för närboendes rekreation och andra ekosystemtjänster. Tallskogen står på en höjd som utgör ett naturligt bullerskydd.

På andra sidan Österleden ligger Fylleryds naturreservat som erbjuder goda förutsättningar för rekreation i form av stort sammanhängande skogsområde med bl.a. anlagda motionsspår och grillplatser.

Kulturmiljö

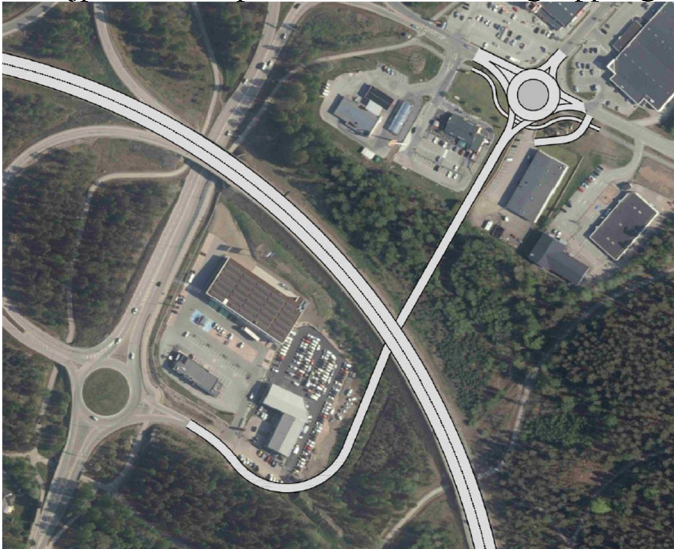
Fornlämningar

Det finns inga registrerade fornlämningar på platsen.

Gator och trafik

Motortrafik

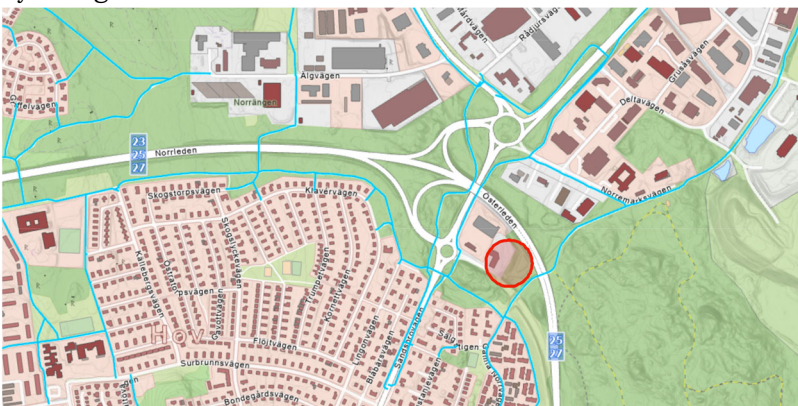
Planområdet nås via Erik Norbergs väg som är en återvändsgata. Idag passerar ca 14000 fordon/dygn förbi planområdet på riksväg 25/27 (Österleden) som ligger parallellt med planområdets östra gräns. Stundtals är det hög belastning på trafikplats Norremark som ligger nordväst om planområdet. För att avlasta trafikplatsen finns framtagna utredningar som föreslår anläggande av en ny väg genom planområdet och vidare norrut under Österleden. Detaljplanen är anpassad för att sådan vägkoppling ska kunna genomföras i framtiden.



Principlösning på avlastande väg. Utdrag från trafikutredning för ny gata mellan Norremarksvägen och Erik Norbergs väg (WSP 2019-04-29).

Gång- och cykeltrafik

Söder om planområdet finns en gång- och cykelväg som kopplar ihop stadsdelsområdena Norremark och Norr. Planområdet är därmed relativt enkelt att nå via stadens gång- och cykelvägarnät.



Gång- och cykelvägar (blå linjer) i närheten av planområdet.

Kollektivtrafik

Stadsbusslinje 5 samt regionbussar linje 310, 320, 331, 340, 350 och 355 passerar området. Närmaste busshållplats ligger ca 500 m från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsbehovet för besökare ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Även cykelparkering ska ombesörjas inom kvartersmark. Dokumentet *Nya P-tal – för ett grönare om mer tillgängligt Växjö*, antaget av byggnadsnämnden 2019-06-24, anger riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov för cykel och personbil. Kommunen delas i dokumentet upp i tre zoner.

Planområdet ligger inom Zon C -Cykelstaden.

Parkeringsbehovet samt placering av varumottagning och parkeringsytor hanteras i bygglovet.

Vid eventuell framtida utbyggnad av ny väg under Österleden kommer det uppstå nivåskillnader mellan vägen och kvartersmark. I plankartan finns därför utfartsförbud inlagt mot gatumark som i framtiden kan komma att utgöra undergång under Österleden.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Byggnader ska vara tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Räddningstjänstens krav för säkerhet, utrymning med mera behandlas vidare i samband med bygglovet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Vatten och avlopp ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Befintliga vatten och spillvattenledningar försörjer området söderifrån. Dessa hamnar inom planerad natur- och gatumark.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet leds norrut via system med omväxlande ledning, dike och utjämningsmagasin till befintlig reningsdamm vid Björnvägen. Idag ligger dagvattenledningar in i planområdet söderifrån. Avsikten är att dessa ledningar kopplas om och avleds via nya ledningar i planerad gata fram till ett nytt dike i planområdets nordöstra del.

En förstudie av gata och dagvatten har gjorts av Växjö kommun för att bl.a. utreda utrymnesbehov för gata samt utreda hur befintliga dagvattenledningar och diken kan ledas om vid exploatering av området.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandpost är placerad invid viadukten Sandsbrovägen/Österleden, ca 130 meter nordväst om planområdets norra hörn. Detaljplanen tillåter byggnader för verksamheter med upp till 12 meter till taknock. Vid släckning direkt från brandpost behövs det generellt ett flöde på 10 l/s när det gäller hus med högst tre våningar. Beroende på vilken verksamhet som bedrivs och hur stor brandrisken bedöms vara så kan Räddningstjänstens krav på brandvattenflöde dock vara 20 l/s även för låg bebyggelse.

Brandpost kan behöva uppföras inom planområdet. Utbyggnaden av brandpostsystemet ska göras i samråd med räddningstjänsten. Det är dock inte möjligt att uppnå ett flöde på 10 liter/sekund eftersom kapaciteten i ledningsnätet under Erik Norbergs gata inte är tillräckligt stort.

Uppvärmning

Fjärrvärmenätet är utbyggt i Sandsbrovägen ett hundratal meter nordväst om planområdet. Växjö kommuns energiplan förordar fjärrvärme för att det är viktigt att värna om en uppvärmningsform med minsta möjligt primärenergiindex och möjligheten att öka tillgången till förnybar el.

EI

Området ska anslutas till det befintliga elnätet. Elnätet är utbyggt norrifrån i Erik Norbergs väg. Växjö 9:53 är redan ansluten till elnätet.

Fiber

Fiber finns utbyggt till planområdet söderifrån med möjlighet att koppla på framtida fastigheter. Växjö 9:53 är redan ansluten till fibernätet.

Avfall

Växjö kommun vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Framkomlighet och utrymmen för sortering av avfall etc. ska följa **Handbok för avfallsutrymmen** och **Avfallsföreskrifter för Växjö kommun**. Båda dokumenten finns på www.ssam.se.

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. Exploatör bör kontakta posten i god tid före byggnationens start.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Växjö 9:53	Utökad byggrätt skapas. Fler typer av markanvändning medges.	Idag är endast halva fastigheten planlagd. Nu planläggs hela fastigheten vilket skapar fler möjligheter till fastighetsbildning.	Inga

Växjö 9:11 (både inom och utanför planområdet)	De delar av fastigheten som ligger inom planområdet är inte planlagda idag. Förutsättningar för exploatering ändras därmed i form av utökad byggrätt och reglerad markanvändning. Mark som planläggs som allmän platsmark ska bibehållas i kommunal ägo.	De delar av fastigheten som ligger inom planområdet är inte planlagda idag. Nu planläggs dessa delar av fastigheten, vilket skapar möjligheter till fastighetsbildning. Allmänna platser så som gata, väg och natur ska bibehållas i kommunal ägo.	Ledningar och diken för dagvatten avses ledas om vilket innebär att ny mark inom fastigheten tas i anspråk.
Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet			
Österled 1	Inga	Inga	Inga
Österled 3	Inga	Inga	Inga

Natur

Grönområde

Naturen inom planområdet kommer att till stor del ersättas av bebyggelse. I söder planläggs marken som naturmark.

Platsbesök har genomförts av kommunekolog för att bedöma naturvärden och behov av naturvärdesinventering. Ett fåtal träd av god kvalitet noterades inom planområdet. Men sammantaget bedöms inte planområdet hysa några högre naturvärden och ytterligare naturvärdesinventering bedöms ej behövas.

Under planprocessen, inför granskningsskedet, avses s.k. ekosystemtjänstanalys genomföras av Växjö kommun för att kartlägga detaljplanens påverkan på ekosystemtjänster inom planområdet.

Landskapsbild

Detaljplanen reglerar byggnaders höjd till max 12 meters höjd. Planområdet ligger lägre än både Österleden och den trädbevuxna höjdrygg som angränsar i söder/väster.

Konsekvenserna på landskapsbilden bedöms som små.

Naturreservat

På andra sidan Österleden öster om planområdet ligger Fylleryds naturreservat. Detaljplanen inrymmer markanvändning med begränsad omgivningspåverkan och avskiljs tydligt mot naturreservatet av en barriär i form av Österleden. Detaljplanen bedöms inte påverka naturreservatet negativt.

Kulturmiljö

Inga fornlämningar eller andra kulturhistoriska värden finns registrerade inom eller intill planområdet. Därmed bedöms detaljplanen inte påverka kulturmiljövärden. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § kulturmiljölagen).

Miljö

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram. Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken och medför ingen skada på natur- och kulturvärden. Förslaget berör inget Natura 2000-område, medför ingen skada på något riksintresse och medför heller inte någon risk att miljö kvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen motverkar inte att nationella, regionala eller lokala miljömål följs och är förenligt med kommunens översiktsplan.

Kommunen bedömer att detaljplanens tänkbara effekter inte kommer att medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen bedöms inte heller innebära olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser, vare sig på kort eller lång sikt. Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning behöver inte genomföras och det finns inget behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Dagvatten

Dagvatten från planområdet leds via system med omväxlande ledning, dike och utjämningsmagasin till befintlig reningsdamm vid Björnvägen. Föreslagen tillkommande kvartersmark är mycket liten i förhållande till den totala ytan på avrinningsområdet och bör inte påverka anläggningens kapacitet.

En förstudie av gata och dagvatten samt dagvattenmodellering har gjorts av Växjö kommun för att bl.a. utreda utrymmesbehov för gata samt utreda hur befintliga dagvattenledningar och diken kan ledas om vid exploatering av området. Idag ligger dagvattenledningar in i planområdet söderifrån. Avsikten är att dessa ledningar kopplas om och avleds via nya ledningar i planerad gata fram till ett nytt dike i planområdets nordöstra del.

Befintligt dike som ansluter till planområdet österifrån avses omledas via nytt dike längs med Österledens västra kant och vidare i ny dagvattenledning under väg 27 till utlopp i naturmark norr/öster om riksvägen.

Trumman i Österleden har kapacitet vid ett 20-årsregn. Vid ett 100-årsregn fylls diket med ett vattendjup på 1,3 meter under 2 timmar, innan trumman hinner transportera bort vattnet. Det bedöms inte riskera att orsaka skada på vägkroppen.

Dämningsnivåerna är även lägre efter planerad exploatering, jämfört med nuläget. Det beror sannolikt på att flödet efter planens genomförande fördelas på två olika rinnvägar, dels dikesstråket och dels i den nya ledningen som ska förläggas i planerad ny väg.

I plankartan regleras även färdigt golvnivå respektive marknivå inom kvartersmark för att säkerställa att översvämningsproblem kan undvikas på den byggbara marken. I detaljplanen finns även upplysning om att dagvatten som uppstår inom planområdet i första hand ska omhändertas och fördröjas inom varje fastighet i ett trögt system. Vatten från tak och hårdgjorda ytor kan avledas över gräsytor eller annan mark där infiltration är möjlig.



Översiktlig och förenklad princip för möjlig omdirigering av dagvatten förbi och genom planområdet. Heldragen linje – öppet dike, streckad linje – underjordisk ledning

Byggdagvatten

Under byggnationsskedet kan det uppstå byggdagvatten och länsvatten som är förorenat med partiklar vilket ska sedimenteras innan utsläpp till dagvattenledning. Det kan exempelvis ske genom översilning över gräsyta eller sedimentering i container innan utsläpp till ledningsnät eller dike.

Byggdagvatten kan även vara förorenat i andra avseenden (exempelvis innehållandes tungmetaller) och ska även då renas före utsläpp till dagvattenledning. Föroreningshalter ska då underskrida angivna riktvärden i gällande riktvärdeslista i Växjö kommuns **Dagvattenhandbok**.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Inga bostäder eller annan störningskänslig bebyggelse planeras i aktuellt ärende. Den föreslagna markanvändningen inom planområdet tillåts ej vara av störande karaktär och ska därmed inte medföra oacceptabel ökning av luftföroreningar. För att studera om luftkvaliteten i Österledens gaturum påverkas av planerad bebyggelse har en preliminär bedömning av luftkvaliteten (med hjälp av VOSS – Verktyg för Objektiv Skattning med Spridningsmodellering) gjorts. I programmet har bedömning avseende kvävedioxid och partiklar (PM10) utförts utifrån planerad byggnation och trafikmängd för prognosår 2040. Enligt den preliminära bedömningen underskrider halterna

av kvävedioxid och partiklar (PM10) den nedre utvärderingströskeln, vilket innebär att ingen fördjupad kartläggning eller kontinuerliga mätningar behöver utföras för att kontrollera att miljö kvalitetsnormerna följs.

Enligt bedömningen beräknas inte heller det politiskt beslutade miljömålet *Frisk luft* att överskridas. Tillåtna halter av luftföroreningar för miljömålet är skarpare än för miljö kvalitetsnormen då de utgår från lågrisknivåer för cancer och riktvärden för skydd mot sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material eller kulturföremål. Riktvärdena sätts med hänsyn till känsliga grupper.

Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller intill planområdet.

Hänsyn bör dock ändå tas till trafiken på omgivande vägnät genom att exempelvis nya byggnaders friskluftsintag placeras så att risken för intag av partiklar beaktas.

Vatten

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (miljögifter och föroreningar) och ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvalitativ status (dvs att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). Recipient för dagvatten inom planområdet är Helgasjön.

Helgasjön	Statusklassning 2023	Kvalitetskrav
	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2033
	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus

Utgångspunkten för MKN är att god ekologisk ytvattenstatus ska uppnås senast år 2027.

Helgasjön bedöms idag inte uppnå god kemisk status med avseende på kvicksilver och bromerade difenyletrar (PDBE). Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster. Utsläpp av PDBE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen. Miljöövervakning av dessa miljögifter saknas vilket bidrar till en viss osäkerhet vid bedömning av risken för försämring till 2027.

I samband med ett genomförande av detaljplanen avses befintliga dagvattenledningar och befintliga diken ledas om i ny gata respektive i planområdets ytterområde. Dagvatten som uppstår inom planområdet ska i första hand omhändertas och fördröjas inom varje fastighet i ett trögt system. Vatten från tak och hårdgjorda ytor kan exempelvis avledas över gräsytor eller annan mark där infiltration är möjlig. Planen tillåter bland annat fordonsservice och bilprovning. Området ligger på mark med högre genomsläpplighet och är klassat som hög sårbarhet för grundvatten. På denna mark är det därför ännu viktigare än vanligt hur avfall, dagvatten och eventuella bränsletankar hanteras.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara bestämmelserna om miljö kvalitetsnormer för vatten.

Hälsa och säkerhet

Olyckor

Planområdet ligger intill riksväg 25/27 (Österleden) som bland annat trafikeras av godstransporter med farligt gods. En riskanalys för farligt gods på Österleden har därför gjorts för att anpassa planförslaget till eventuell olycksrisk. I utredningen bedömdes riskerna utifrån etablering av verksamheter, handels- och centrumändamål. Därefter har markanvändningen "utryckningsstation" tillkommit i planförslaget. Efter avstämning med konsulten som tagit fram riskanalysen bedöms utryckningsstation kunna likställas med centrum och handel avseende riskhänsyn.

Riskanalysen visar att detaljplanens utformning bedöms som acceptabel utifrån risknivå på platsen. Riskreducerande åtgärder enligt nedan ska vidtas för aktuellt planområde:

- Utemiljö inom 45 m från Österleden ska utformas så att stadigvarande vistelse ej uppmuntras. Exempel på användning är bilparkering, lastintag och liknande.
- Fasader som vetter mot Österleden utförs i brandteknisk klass EI 60 om avstånd mellan vägen och byggnaden understiger 45 m.
- Om byggnad placeras inom 45 m från Österleden ska det alltid finnas möjlighet att utrymma från byggnaden i riktning bort från Österleden.

Utöver ovanstående rekommenderas även att vidta relativt enkla åtgärder som ytterligare kan minska riskerna och förbättra person- och egendomsskyddet vid planerad etablering. Dessa åtgärder utgör dock ej krav då erforderlig skyddsnivå uppnås utan dessa åtgärder.

Exempel på kompletterande åtgärder:

- Utrymningsvägar i byggnaderna placeras så att det alltid finns möjlighet att utrymma i skydd av byggnaden i riktning bort från farligt godsleden även där avståndet överstiger 45 m till Österleden.
- Byggnader utformas med obrännbar fasadbeklädnad för att minska risken för brandspridning till byggnader i händelse av olycka.
- Ventilationssystem utformas med möjlighet till snabb central i händelse av olycka med giftiga ämnen.
- Förläggning av besöksparkeringar och entréer sker i skydd av byggnad i motsatt riktning från Österleden.

Översvämning

Idag är översvämningssytor vid kraftiga skyfall främst lokaliserade intill befintligt dike. Men även i det område mitt på planerad tomt som ligger något lägre än omgivande mark. Marken i området kommer att fyllas upp och dagvattendiket kommer att flyttas. Dikena avses hantera de översvämningssnivåer som kan uppstå. I detaljplanen finns bestämmelser för kvartersmarken i form av lägsta marknivå och lägsta nivå på färdigt golv.

Därmed bedöms detaljplanen minimera risken för översvämning i samband med exploatering.

Ras och skred

Växjö kommun ligger inte inom ett område med påtaglig risk för ras och skred. Det finns aktsamhetsområden för skred och ras där finkorniga jordarter så som lera och silt förekommer, men i Växjö kommuns översiktsplan ligger planområdet inte inom ett område där förutsättningar

för skred och ras förekommer. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för ras och skred.

Sociala konsekvenser

Detaljplanen innebär att förutsättningar för fler arbetsplatser skapas.

Ur trygghetssynpunkt kan även bebyggelse och verksamheter på denna plats medföra en viss ökning av upplevd trygghet i närområdet och på förbipasserande gångstråk, framförallt om verksamheter med bemanning dygnet runt etableras. Den trygghetsskapande effekten beror dock till stor del på hur platsen och byggnader utformas samt hur de samspelar med omgivningen (fönsterplacering, belysning, sikt/överblickbarhet mm). Det regleras ej i detaljplan.

Barnperspektivet

Detaljplanens syfte och innehåll innebär att naturmark kan exploateras med bebyggelse för handel och andra typer av icke störande verksamheter. Dessa typer av verksamheter är ej avsedda för barn. Naturmark som tas i anspråk ligger invid motortrafikled och bedöms ej utgöra lämplig lekmiljö för barn.

Påverkan på riksintressen

Trafikkommunikation

Intill planområdet går riksväg 25/27. Denna väg omfattas av riksintresse för kommunikationer enligt 3 kap 8§ miljöbalken. Detaljplanen bedöms inte påverka riksvägarna negativt. Istället kan detaljplanen medföra positiva effekter för riksvägarnas kapacitet och framkomlighet genom att skapa möjligheter för en avlastande väg under riksväg 25/27. På så sätt kan man minska risken för att Trafikplats Norremark, som knyter samman flera riksvägar strax norr om planområdet, blir överbelastad.

Byggrätterna inom planområdet är anpassade utifrån risk för farligt gods på vägen.

Trafik

Detaljplanen medför positiva effekter för intilliggande motortrafikleders kapacitet och framkomlighet genom att skapa möjligheter för en avlastande väg under riksväg 25/27.

Byggrätterna inom planområdet är anpassade utifrån risk för farligt gods på vägen.

Detaljplanen medger att skapa en gång- och cykelförbindelse mellan Erik Norbergs väg och befintlig cykelväg söder om planområdet. En gång- och cykelförbindelse i detta läge skulle utgöra en gen koppling mellan gång- och cykelstråken i närområdet och på så sätt bidra positivt till det övergripande gång- och cykelvägnätet.

Genomförandefrågor

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplaneförslaget styr inte fastighetsindelningen. Möjlighet finns att ändra fastighetsindelningen genom exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering.

Fastigheten Växjö 9:53 är privatägd. All övrig mark inom planområdet ägs idag av Växjö kommun. I egenskap av huvudman för allmän platsmark ska kommunen fortsatt äga och förvalta allmänna ytor inom planområdet. Det innebär att den mark som planläggs som allmän "NATUR", "GATA" och "VÄG" ska bibehållas på den kommunalt ägda fastigheten.

Den kommunala mark som planläggs som kvartersmark kan genom fastighetsbildning utgöra en eller flera nya fastigheter.

Rättigheter

Det finns inga rättigheter inom planområdet idag.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Måktigheten på den organiska jorden, fyllning och underliggande torvjord, inom delar av planområdet har uppmätts till över fyra meter.

Detta innebär extraordinära grundläggningsförhållanden inom planområdet. För att bebygga marken behöver därmed det organiska materialet avlägsnas och ersättas, alternativt använda sig av pålningsteknik eller motsvarande grundläggningsmetod.

Planlagd kvartersmark regleras med en lägsta marknivå samt att nivå för färdigt golv ska ligga på minst 30 cm över gatans nivå i förbindelsepunktens läge. Detta för att undvika översvämning från gata in på bebyggda fastigheter.

Inom kvartersmark finns prickmark inlagd längs med användningsgränsen. Avsikten är bl.a. att kunna använda prickmarken för att jämna ut nivåskillnaderna mellan kvartersmarkens byggbara ytor och omgivande natur- och gatumark.

Utbyggnad allmän plats

Växjö kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för projektering och anläggande av allmän platsmark inom planområdet.

Ny gata ska anläggas. Planförslaget medför även att åtgärder i form av nya och flyttade dagvattendiken och tillhörande driftväg inom områdena NATUR och VÄG kommer att krävas vid planens genomförande.

Utbyggnad vatten och avlopp

Dagvattenledningar söderifrån avses kopplas om och avledas via nya ledningar i gata samt i nytt dike invid Österleden och vidare norrut via system med omväxlande ledning, dike och utjämningsmagasin till befintlig reningsdamm vid Björnvägen.

Nya ledningsserviser behöver anläggas vid planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Växjö kommun har tecknat plankostnads- och optionsavtal med ett privat bolag. Avtalet reglerar bl.a. att kommunen debiterar bolaget för nedlagd tid i samband med framtagandet av detaljplanen. Avtalet reglerar även option om markförsäljning av kvartersmark inom planområdet i samband med att detaljplanen fått laga kraft.

Kommunen kommer att ha utgifter i samband med utbyggnad av gator, VA-ledningar och diken med tillhörande driftväg.

Växjö kommun ansvarar för projektering och anläggande av allmänna gator och de vatten- och avloppsledningar som tillhör den allmänna anläggningen.

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatör.

Kommunen kommer få intäkter kopplat till markförsäljning av de delar som planläggs som kvartersmark med byggrätter för verksamheter, detaljhandel, centrumändamål och uttryckningsstation. Detaljplanen kommer även generera intäkter i form av anslutningsavgifter i samband med nya anslutningar till VA-nätet enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

Planavgift

Ingen planavgift kommer tas ut för detaljplanen då plankostnadsavtal tecknats om finansiering av kostnader för detaljplanens framtagande.

Inlösen

Fastigheten Växjö 9:53 är privatägd. Denna fastighet är bebyggd idag och avses vara kvar i sin nuvarande utbredning. All övrig mark inom planområdet ägs idag av Växjö kommun. Det är inte aktuellt med inlösen av mark.

Drift allmän plats

Kommunen kommer att vara väghållare för områden planlagda som GATA och VÄG. Även mark planlagd som NATUR kommer fortsatt ligga under kommunens ansvar.

Detaljplanen innebär en utökning av längden gata (ca 100 meter). Kommunen kommer därmed ha ökade kostnader för drift och underhåll av gatumark.

Drift vatten och avlopp

Genomförandet av detaljplanen innebär omledning av dagvattendiken, anläggande av driftväg för diket samt utökning av den totala längden ledningar för vatten och avlopp. Det innebär viss ökning av driftskostnader.

Organisatoriska frågor

Tidplan

Det finns ingen detaljerad tidplan för när och i vilken ordning detaljplanen är avsedd att genomföras. Hela planområdet kan byggas ut i en etapp. Genomförandetiden är satt till 5 år.

Prövning enligt annan lagstiftning

Flytt av dike för dagvatten kan kräva en anmälan om vattenverksamhet till länsstyrelsen i Kronobergs län.

I samband med framtida fastighetsbildningar kommer prövning enligt fastighetsbildningslagen bli aktuell.

Upplysningar

I samband med bygglovsprövning är det viktigt att beakta de utformningskrav som finns för att reducera riskerna vid olyckor med farligt gods.

Notera även att det finns förslag på ett antal kompletterande åtgärder för att förbättra person- och egendomsskyddet ytterligare. Dessa åtgärder utgör dock ej krav.

På plankartan finns även upplysning om att dagvatten ska omhändertas lokalt på kvartersmarken i ett trögt system. Hantering av dagvatten inom kvartersmark kan ej regleras i detaljplan som bestämmelse. Därför är detta endast en upplysning för att uppnå en god dagvattenhantering på både lokal och mer övergripande nivå. Upplysningen innebär att dagvatten som uppstår inom planområdet ska kunna hanteras och fördröjas inom fastigheten innan det når det allmänna ledningsnätet. Exakt utformning, placering och metod för dagvattenhantering regleras dock ej i detaljplan. I samband med eventuellt bygglov studeras detta närmare.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Markus Hulenvik
Planarkitekt

Undersökning om betydande miljöpåverkan

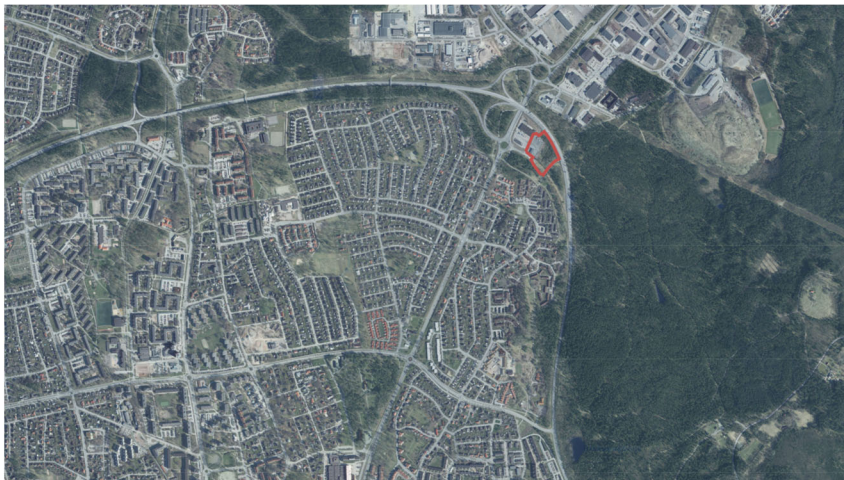
Detaljplan för Växjö 9:53 m.fl., Växjö i Växjö kommun

Vid upprättande av en detaljplan ska en undersökning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), detta kallas undersökning om betydande miljöpåverkan. Om undersökningen visar att det finns risk för betydande miljöpåverkan avgränsar undersökningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande strategisk miljöbedömning (SMB). Under arbetet med den strategiska miljöbedömningen görs sedan en utförlig miljökonsekvensbeskrivning (MKB).

Undersökningens syfte är att främja hållbar utveckling genom att identifiera miljöfrågor som behöver hanteras i den fortsatta detaljplaneprocessen, även i de fall planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen sker utifrån bedömningskriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra en utökning av befintlig verksamhet samt tillskapa ytterligare mark för nya verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. I planarbetet ingår även att, för den delsträcka som berör aktuellt planområde, säkerställa utrymme och förutsättningar för en framtida väg under väg 25/27 (Österleden) i enlighet med tidigare framtagen åtgärdsvalsstudie/trafikanalys av trafikplats Norremark.



Sammanfattning av undersökningen och kommunens bedömning

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken och medför ingen skada på natur- och kulturvärden. Förslaget berör inget Natura 2000-område, medför ingen skada på något riksintresse och medför heller inte någon risk att miljö kvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen motverkar inte att nationella, regionala eller lokala miljömål följs och är förenligt med kommunens översiktsplan.

Kommunen bedömer att detaljplanens tänkbara effekter inte kommer att medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet. Detaljplanen bedöms inte heller innebära olämplig

hushållning med mark, vatten och andra resurser, vare sig på kort eller lång sikt. Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning behöver inte genomföras och det finns inget behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen

	Kommentar:
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a §§ MB?	Nej.
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i § 6 och i bilagan miljöbedömningsförordningen (2017:96)?	Nej.
1.3 Motverkar planen att annan miljölagstiftning följs.	Nej.

2. Förordnanden och skydd

	Kommentar:
2.1. Riksintressen enligt 3 kap MB	Påverkas ej. Väg 25/27 är av riksintresse för kommunikation. Vägen passerar förbi planområdet. Detaljplanens utformning är anpassad för att ej påverka riksintresset.
2.1. Riksintressen enligt 4 kap MB	Berörs ej.
2.2. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap MB	Marken på platsen är på vissa ställen av sämre kvalitet för grundläggning. I dessa delar kommer det behövas särskilda åtgärder för att uppnå god bärighet för framtida bebyggelse. Men platsen är i övrigt lämplig för verksamheter av sådant slag som tål viss påverkan från Österleden, samtidigt som detaljplanens innehåll endast medför begränsad omgivningspåverkan. Platsen tillgodoser efterfrågan på mark för verksamheter som behöver ligga strategiskt nära trafikled. Placering av avsedd bebyggelse på denna plats anses bidra till god hushållning eftersom det innebär förtätning och effektivt utnyttjande av mark med låga naturvärden och som är svår att exploatera med andra typer av bebyggelse på grund av sitt läge nära trafikled.
2.3. Skyddade områden enligt 7 kap MB (Natur- och kulturresevat, strandskydd, biotopskydd, vattenskyddsområde m.m.)	Påverkas ej. Fylleryds naturreservat ligger på andra sidan Österleden. Aktuell detaljplan är tydligt avskild från naturreservatet av trafikleden.
2.4. Skydd enligt artskyddsförordningen (2007:845)	Påverkas ej. Inga skyddade arter finns registrerade inom området.

2.5. Skydd enligt kulturmiljölagen (1988:950)	Berörs ej. Inga kulturmiljövärden finns registrerade inom planområdet.
---	--

3. Område med högt regionalt och lokalt värde

	Kommentar:
3.1. Naturmiljö	Påverkas ej. Planområdet bedöms inte inrymma några höga naturvärden.
3.2. Kulturmiljö	Påverkas ej. Planområdet bedöms inte inrymma några kulturvärden.
3.3. Friluftsliv	Påverkas ej. Planområdet bedöms inte inrymma några värden för friluftsliv.
3.4 Grön infrastruktur (Spridningskorridorer, rekreativa stråk, avstånd till grönområden m.m.)	Naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Men naturmark bibehålls både direkt söder och väster om planområdet. Förutsättningar för spridningskorridorer är fortsatt goda.
3.5 Rödlistade och andra naturvårdsarter	Inga rödlistade arter eller andra skyddsvärda arter har påträffats i området.

4. Miljömål

	Kommentar:
4.1. Nationella	De nationella miljömålen bedöms inte påverkas negativt. Utredningar avseende luft, buller och farligt gods har gjorts. Planen bedöms inte ha negativ påverkan utifrån dessa aspekter. Placeringen av föreslagen markanvändning bedöms som hållbar och resurseffektiv genom förtätning i anslutning till ringled och transportnod.
4.2. Regionala	Kronobergs regionala miljömål bedöms inte påverkas negativt av aktuell detaljplan. De arter och markförhållanden som omnämns i de regionala målen berörs inte/påverkas inte av detaljplanen. Naturmark tas i anspråk för bebyggelse. Området bedöms dock inte inhysa några höga naturvärden.
4.3. Lokala	Hållbara Växjö 2030 är Växjö kommuns hållbarhetsprogram som bl.a. innehåller en rad målbilder och indikatorer för hur utvecklingen mot ett hållbart Växjö uppfylls. Aktuell detaljplan bedöms inte hindra utvecklingen mot ökad hållbarhet i Växjö kommun.

5. Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB

	Kommentar:
5.1. Föroreningar i utomhusluft (SFS 2010:477)	Nej. En preliminär bedömning av luftkvaliteten avseende kvävedioxid och partiklar (PM10) har utförts för Österleden (väg 25/27) i anslutning till planområdet. Enligt analysen underskrider

	halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10) den nedre utvärderingströskeln.
5.2. Vattenförekomster (SFS 2004:660)	Nej.
5.3. Föroreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)	Berörs ej.
5.4. Omgivningsbuller (SFS 2004:675)	Påverkas ej. Planen innefattar verksamhetstyper som ej får medföra oacceptabel omgivningspåverkan.

6. Störningar och risker

	Kommentar:
6.1. Djurhållning och risk för allergener	Berörs ej.
6.2. Erosion, Skred	Berörs ej.
6.3. Ekosystemtjänster	Begränsad påverkan. Naturmark utan höga värden ersätts av bebyggelse. Idag kan marken till viss del utgöra ekosystemtjänster i form av vattenutjämning, luftrening och bullerreduktion. Men utifrån inventering av kommunekolog hyser området inga höga naturvärden och planläggningen innebär utbyggt system för hantering av dagvatten. Ny bebyggelse kan eventuellt ha viss trafikbullerreducerande effekt, likt en skärm, mellan Österleden och bostäder väster om planområdet.
6.4. Farlig gods	På riksvägen intill planområdet transporteras farligt gods. I samband med planarbetet har en riskanalys gjorts. Detaljplanens utformning är anpassad med hänsyn till transporter av farligt gods.
6.5. Förorenad mark	Inga föroreningar dokumenterade. Men om det på fastigheten upptäcks en förorening som kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön ska tillsynsmyndigheten genast underrättas.
6.6. Ljus	Detaljplanen bedöms inte innebära ljusstörningar. Verksamheter inom detaljplanen tillåts ej vara störande för omgivningen.
6.7. Lukt	Detaljplanen bedöms inte innebära luktstörningar. Verksamheter inom detaljplanen tillåts ej vara störande för omgivningen.
6.8. Markradon	Planområdet är ej utpekad som radonhaltigt. Men norr om planområdet finns ett utpekad högriskområde. Byggnadstekniskt bör hänsyn tas till risk för markradon.
6.9. Miljöproblem	Planen bedöms inte komma att orsaka miljöproblem eller förvärra redan existerande miljöproblem.
6.10. Risk för olyckor	Detaljplanens utformning är anpassad med hänsyn till transporter av farligt gods.

	Detaljplanen medger endast begränsad omgivningspåverkan.
6.11. Risk för föroreningar	Verksamheter inom detaljplanen tillåts ej vara störande för omgivningen.
6.12. Riktvärden för buller (från trafik eller verksamhet, orsakad av planen eller som påverkar planområdet)	Detaljplanen innebär inga funktioner som är känsliga för buller. Likaså tillåts verksamheter inom planområdet ej alstra oacceptabla bullernivåer.
6.14. Strålning och elektromagnetiska fält	Bedöms ej utgöra risk.
6.15. Trafiksäkerhet	Planområdets utformning har tagit hänsyn till intilliggande riksväg. Angöring till planområdet görs via återvändsgata med låga trafikflöden. Detaljplanen möjliggör framtida väganslutning österut, under Österleden, för att avlasta trafikplats Norremark.
6.16. Vibrationer	Bedöms ej utgöra risk.
6.17. Översvämning och skyfall	Hantering av dagvatten ses över i samband med detaljplanen. Omledning av dagvattenledningar krävs för planens genomförande.

7. Landskaps- och stadsbild

	Kommentar:
7.1. Förändring på landskaps- och stadsbild	Påverkan på stads- och landskapsbilden bedöms bli begränsad. Detaljplanen medger byggnader med 12 meters höjd. Planområdet ligger relativt lågt i förhållande till omgivningen. Närområdet består till stor del av uppvuxen skogsmark.

8. Social hållbarhet

	Kommentar:
8.1. Trygghet	Detaljplanen innebär att ett område med mycket sly och dålig överblick över platsen blir bebyggt och befolkat. Fler människor som vistas i området kan medföra en viss ökad social kontroll och upplevd trygghet i närområdet som bl.a. utgörs av gång- och cykelväg strax söder om detaljplanen.
8.2. Jämställdhet	Påverkas ej.
8.3. Barnperspektiv	Detaljplanens syfte är att skapa verksamhetsmark. Anpassning för barn är inte aktuellt i denna detaljplan. Naturområdet som tas i anspråk är snårigt och svårtillgängligt samt ligger intill en vältrafikerad riksväg. Andra trädbevuxna områden som är mer lämpade för barns lek finns i närområdet.
8.4. Tillgänglighet för funktionsvarierade personer	Detaljplanen ställer inga särskilda krav på tillgänglighet. Tillgänglighet som berör byggd miljö hanteras i bygglovskele.

9. Samlad bedömning av planens konsekvenser

	Kommentar:
9.1. Följer detaljplanen översiktsplanens intentioner?	Planen följer översiktsplanens intentioner. Se vidare i planbeskrivningen.
9.2. Konsekvenser av planerad markanvändning	Markanvändningen innebär begränsad påverkan på omgivningen samtidigt som planerade verksamheter ej är störningskänsliga.
9.3. Krävs tillstånd enligt annan lagstiftning än PBL för detaljplanens genomförande?	Nej.
9.4. Medför planen behov av förebyggande- eller kompensationsåtgärder av ekosystemtjänster?	Nej.
9.5. Finns motstående intressen?	Nej.
9.6. Påverkar planen genomförandet av andra planer eller program?	Nej, inte negativt. Detaljplanen förbereder för att i framtiden kunna genomföra väganslutning under Österleden i enlighet med de åtgärdsvalsstudier som gjort för att avlasta Norremarks trafikplats..
9.7. Påverkar planen en hållbar utveckling?	Nej.
9.8. Påverkar planen några miljöaspekter?	Nej.

10. Kommunens sammanvägda bedömning

	Sammanvägd bedömning och motivering:
10.1. Finns risk för BMP?	Nej.
10.2. Behövs SMB - MKB?	Nej.
10.3. Bör andra lokaliseringalternativ utredas?	Nej.

Handläggare: Markus Hulenvik
2024-01-30