

**Klyft Stina**  
Planarkitekt  
Tel. 0470-436 27

## **Lagakraftbevis Lodjuret 3 mfl., Norremark i Växjö kommun Detaljplan för handel, kontor och industrihall**

Byggnadsnämnden antog 2020-02-27 § 34 detaljplan för Lodjuret 3 mfl., Norremark i Växjö kommun.

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2020-03-04 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen att inte överpröva kommunens beslut.

**Beslutet har fått laga kraft 2020-03-26**

Marie Svensson  
Förvaltningssekreterare

För kännedom till:  
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun  
Länsstyrelsen i Kronobergs län  
Sökande

# Detaljplan för

LODJURET 3 m.fl., Norremark

Växjö kommun



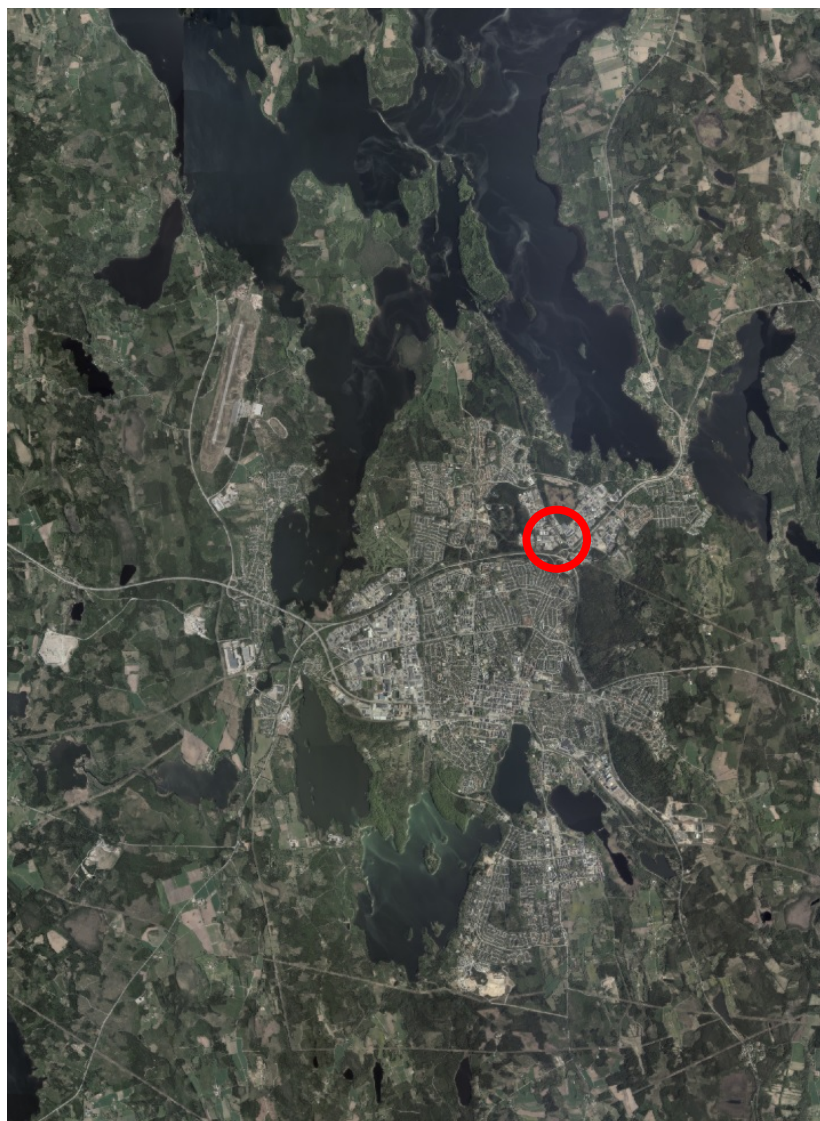
Plannummer 0780K-P2020/4

Upprättad 2019-09-02

Reviderad 2020-02-03 Dnr.

PLAN.2019.158

**PLANAVALT**



Laga kraft 2020-03-26

**Klyft Stina**  
Planarkitekt  
Tel. 0470-436 27

Byggnadsnämnden

## **Utlåtande**

### **Lodjuret 3 mfl., Norremark i Växjö kommun**

### **Detaljplan för handel, kontor och industrihall, antagande**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT FRÅN STADSBYGGNADSKONTORET**

Byggnadsnämnden antar detaljplaneförslaget upprättat 2019-09-02 och som har reviderat 2020-02-03 enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen.

Med hänvisning till utlåtandet daterat 2020-02-03 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget än de revideringar och justeringar som redovisas i utlåtandet.

#### **BAKGRUND**

Syfte med detaljplane är att möjliggöra uppförande av lokaler för handels-, industri och kontorsverksamhet inom fastigheterna Lodjuret 3 och Växjö 7:111 på Norremark i Växjö.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2019-09-23 - 2019-10-15, enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen, varit utsänt till sakägare samt statliga myndigheter och kommunala förvaltningar för granskning. Under samma tid har granskningshandlingarna också funnits tillgängliga på stadsbyggnadskontoret, Växjö kommuns kontaktcenter, Stadsbiblioteket samt digitalt på Växjö kommuns webbsida.

#### **YTTRANDE UTAN ERINRAN**

- Kommunstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun

#### **YTTRANDE MED SYNPUNKTER**

- Tekniska nämnden
- Miljö- och hälsoskyddsämnden
- Länsstyrelsen i Kronobergs län
- Trafikverket
- Värends Räddningstjänst



## SAMMANSTÄLLNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

### Tekniska nämnden

#### Trafik/parkering:

- Antalet in/utfarter till fastigheten måste regleras i detaljplanen till maximalt två. Detta kan inte regleras med lokala trafikföreskrifter.

#### VA:

- Inga synpunkter. Dock ska tillräcklig yta för infiltration och fördröjning säkerställas i detaljplan.

#### Park/natur:

- En prickad zon i söder likt i gällande plan ska finnas. Även om naturmarken utgörs av "blandskog och saknar utpekade naturvärden eller rödlistade arter" är den viktig som distans mellan riksvägen och verksamhetsmarken. Plankartan innehåller inte heller någon reglering av marknivåer vilket gör det möjligt att schakta av i princip ända fram till fastighetsgränsen. Detta påverkar förhållandena för träden utanför planområdet. De blir t.ex. mer utsatta för torka och detta kan i sin tur innebära mer skötselbehov eller att träd dör. En reglering för att skydda den angränsande naturmarken ska läggas till på plankartan.
- Reglering av storlek på skyltar kan vara rimlig i detta läge.
- En reglering ska finnas som anger grönyta längs gatan likt gällande plan. Det ger ett trivsammare, tryggare och framför allt tydligare gaturum för de olika trafikslagen. Dessutom möjliggör det att ca 10% av tomtmarken kan utnyttjas för fördröjning och infiltration av dagvatten. Förändringen av detaljplanen ska inte leda till ökade dagvattenflöden.

#### Kommentar:

En dialog har förts efter granskningen om in- och utfarter till planområdet. Inför antagande kompletteras plankartan med planbestämmelser som reglerar in- och utfarter (körbara förbindelser) på ett trafiksäkert och ändamålsenligt sätt. Detaljplanen kompletteras med prickmark längs planområdets södra och östra gräns samt bestämmelse om grönyta/plantering längs Älgvägen. Prövning av lämplig storlek av skyltar görs i bygglovsskedet.

### Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vidhåller sitt yttrande i samrådsskedet att under förutsättning att nedanstående beaktas har Miljö- och hälsoskyddsnämnden inga synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

- Inom hela planområdet tilläts industri (beteckning J) vilket innebär att alla typer av industriverksamhet, även störande, kan komma att etablera sig inom området. Avståndet från planområdet till närmaste bostadshus är ca 180 meter. Det finns risk för att verksamheter kan få inskränkningar i sin verksamhet om det uppstår störningar för de närboende. Ett alternativ kan vara att endast tillåta icke störande verksamheter inom området.

#### Kommentar:





Närmaste bostadsbebyggelse är belägen söder om planområdet och avståndet till närmaste bostadshus är cirka 180 meter från planområdesgräns. Mellan planområdet och bostadsbebyggelsen går Norrleden som är en hårt trafikerad genomfartsled. Bedömningen är därför att den störning som kan drabba bostadsbebyggelsen i första hand kommer från trafikleden och inte från verksamhet som eventuellt etableras inom planområdet.

I Naturvårdsverkets vägledning om industri- och verksamhetsbuller anges riktlinjer för lokaliseringsprincip, kunskapskrav och bevisbörla i samband med miljöprövning av industriverksamhet. Det anges också riktvärden för ljudnivåer från industri/verksamhet som utgångspunkt för olägenhetsbedömning. Vid prövning av ny industriverksamhet inom planområdet kommer det att vara den sökandes ansvar att redovisa framtida störningars omfattning och vilka åtgärder är nödvändiga för att ta hänsyn till omkringliggande bebyggelse. Mot bakgrund av detta, tillsammans med de förutsättningar som störningsbilden från Norrleden ger, bedöms det att det inte är nödvändigt att begränsa industriändamålet i detaljplanen.

## Länsstyrelsen i Kronobergs län

### Dagvattenhantering

Länsstyrelsen lyfte i samrådet vikten av att ett fungerande dagvattensystem med rening anordnades innan vattnet når Helgasjön. Länsstyrelsen ansåg också att plats för detta borde regleras på plankartan. Detta har inte hörtsammats i granskningen. Länsstyrelsen är ändå positiv till att planbeskrivningen nu har kompletterats med exempel på möjliga dagvattenlösningar. Länsstyrelsen kan inte kräva att plats för dagvatten ska finnas på kartan även om det skulle vara bra.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL

Riksintressen enligt 3 o 4 kap miljöbalken

I angränsning till planområdet finns riksväg 25 som är av riksintresse för kommunikation. Länsstyrelsen hänvisade i samrådet till Trafikverkets synpunkter avseende en ökad trafikstring vid den norra cirkulationsplatsen i trafikplats Norremark. Då trafikplatsen är del av riksintresset ifrågasattes att detaljhandel och stormarknad skulle tillåtas inom planområdet. I samrådsredogörelsen hänvisar kommunen nu till att en trafikprognos som tagits fram under planprocessen: ”I prognosen är trafik som genereras av en exploatering enligt planförslaget medräknad, och dessa siffror är betydligt lägre än de som tidigare framkom med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg som är mycket schematiskt. Det bedöms därför att påverkan från tillkommande trafik inte blir så stor som det initialt bedömdes.”

Kommunen bedömer därmed att planområdet även fortsatt kan planläggas för bl.a. handelsändamål.

Trafikverket som har lämnat yttrande till granskningen har fortfarande stora betänkligheter gällande den trafikgenerering som anges från området i planhandlingen och vilka effekter planområdet kan ge på funktionen av trafikplats Norremark. Länsstyrelsen anser att kommunen ytterligare bör se över trafikanalysen i samråd med Trafikverket.



Trafikverket hänvisar till den kapacitetsstudie som under året genomförts för trafikplats Norremark, och där Växjö kommun deltagit. Av studien framgick att "trafikbelastningen under maxtimme ligger väldigt nära kapacitetsnivån vilket innebär att ytterligare belastning kan förväntas ge betydande köbildning. Trafikverket påtalar i yttrandet att de fortsättningsvis kommer att ta stöd av detta underlag i framtida diskussioner med Växjö kommun om bland annat framtida planärenden i närområdet.

De föreslagna planbestämmelserna på plankartan HJK (Detaljhandel, Industri, Kontor) ger en mycket öppen markanvändning där olika typer av användning genererar olika trafikflöden. Detta gör att det blir svårt att i förväg bedöma hur mycket trafik som kan komma att genereras från planområdet.

Länsstyrelsen anser liksom Trafikverket att planförslaget skall ändras så att dagligvaruhandel och stormarknad utgår från tillåten markanvändning. Planbestämmelsen H kan istället förses med prefix och regleras som H# Handel med skrymmandevaror.

#### Kommentar:

[Planbestämmelsen för handel justeras till att endast omfatta handel med skrymmande varor och ej dagligvaruhandel.](#)

#### Trafikverket

Trafikverket har fortfarande stora betänkligheter gällande den trafikgenerering som anges från området i planhandlingen och vilka effekter planområdet kan ge på funktionen av trafikplats Norremark. Tidigare i år har en teknisk utredning och kapacitetsstudie genomförts för trafikplats Norremark. En studie som även Växjö kommun har deltagit i. Av denna studie framgick tydligt att trafikbelastningen under en maxtimme ligger väldigt nära kapacitetsnivån vilket innebär att ytterligare belastning kan förväntas ge betydande köbildning. Detta underlag är en ny kunskap för Trafikverket och ett underlag som Trafikverket fortsättningsvis kommer att ta stöd av i framtida diskussioner med Växjö kommun om bland annat framtida planärenden i närområdet.

I samrådshandlingen angavs en betydande förväntad/möjlig trafikstring som en följd av den exploatering som den nya detaljplanen medger. I utställningsskedet hänvisas till en ny trafikanalys/beräkning som visar att det inte blir så mycket trafik från området utan planbedömningen är att föreslagen exploatering skulle rymmas inom de trafiktal som anges i den trafikanalys som kopplats till planhandlingen. Problemet som Trafikverket ser det är att de föreslagna planbestämmelserna ger en väldigt öppen markanvändning där olika typer av användning genererar väldigt olika trafikflöden. Det är därför väldigt svårt att i förväg bedöma hur mycket trafik som kan komma att genereras från planområdet. Svårigheten kan illustreras med hjälp av Trafikverkets trafikstringsverktyg för hur mycket trafik som kan förväntas genereras av olika typer av markanvändning:



Typ av verksamhet	Antal bilresor per dygn vid en byggnadsyta av 1000 BTA
Detaljhandel	596
Stormarknad	406
Kontor	78
Småindustri/hantverk	230
Närbutik	144
Restaurang	390

Detta är naturligtvis väldigt generella siffror och de individuella variationerna är stora i de faktiska fallen, men visar ändå väldigt tydligt på den stora inverkan som handel och stormarknad har för hur stor trafikgenerering ett område ger. I detta fallet är det ju dessutom inte 1000 BTA som planen medger utan 30 000 BTA. I ett "worst case" skulle ju enormt stora trafikflöden kunna genereras från planområdet med föreslagen byggrätt.

Ett annat sätt att få en bild av vilka trafikflöden som kan förväntas är att jämföra med andra likartade områden. T.ex. på Norremarksvägen är trafikflödet idag ca 12 000 fordon per dag vid dess anslutning till cirkulationsplatsen vid Norremark. Den södra delen av Norremarksområdet som angörs via Norremarksvägen/Norremarksrondellen utgör ett område på ca 20 ha, vilket skulle innebära att cirka 600 bilar alstras per ha för detta område. Ett liknande flöde från planområdet som är ca 3 ha stort skulle då innebära en trafikstring på ca 1800 fordon per dygn. I planhandlingen anges ett förväntat framtida flöde på 1500 fordon på Älgvägen. I denna siffra inkluderas även den trafik som genereras av befintliga verksamheter längs gatan. Med grund av vad som angetts ovan befarar trafikverket att trafikflödet från planområdet är starkt underskattat i den trafikanalys som redovisas i planhandlingen. Det bör också nämnas att planförslaget innebär en betydande ökad byggrätt jämfört med gällande detaljplan som därmed också ger grund för ökad trafikgenerering från planområdet jämfört med vad som gäller idag.

Med detta som grund anser Trafikverket att:

- Planförslaget ska ändras så att dagligvaruhandel och stormarknad utgår från tillåten markanvändning medans handel med skrymmande varor kan vara okej.
- Trafikanalysen måste ses över och trafikverket deltar gärna i en genomgång och diskussion i samband med en översyn. De trafiksiffror som anges Evedalsvägen i planhandlingen förefaller svårtolkade och delvis motstridiga med de trafiksiffror Trafikverket fått del av i andra sammanhang.

#### Kommentar:

Sedan granskningen har en diskussion ägt rum med Trafikverket och kommunens tekniska förvaltning har uppdaterat trafiksiffrorna i linje med vad som har



framkommit i samband med trafikstudie för Norremarksrondellen som gjordes våren 2019.

För att tillgodose Trafikverkets synpunkter ändras användningsbestämmelsen för handel till att omfatta handel med skrymmande varor och ej dagligvaruhandel.

## Värends Räddningstjänst

Bensinstation på Lodjuret 6

Räddningstjänsten vill påpeka att bensinstationen i öster (Lodjuret 6) medför att hänsyn måste tas till markanvändningen på Lodjuret 3. Exempelvis finns bensinstationens påfyllningsplats mindre än 25 meter från fastighetsgränsen. Detta avstånd anges i MSB:s handbok om Hantering av brandfarliga gaser och vätskor på bensinstationer som det minsta till t.ex. kontor och butiker eller verksamheter/objekt med stor brandbelastning eller plats där gnistor/öppen eld förekommer. Skyddsavstånden bör följas upp av exploatören samt vid bygglovsprövning.

Farligt gods

I riskutredningen (Sweco, dat. 2019-08-30) anges att "Skyddsvallen och träden anses ge tillräckligt skydd mot både utsläpp av brandfarliga och giftiga gaser". Räddningstjänsten förutsätter därför att detta terrängskydd ska bibehålls. Riskutredningen anger även att "disposition av utrymningsvägar och placering av friskluftsintag bör utformas för att gynna säkerheten med avseende risker mot Norrleden". Skyddsåtgärderna bör följas upp av exploatören samt vid bygglovsprövning.

Kommentar:

För att säkerställa skyddsavståndet till bensinstationens påfyllningsplats läggs en 5 meter bred zon med prickmark längs planområdets östra gräns till på plankartan.

Naturmarken ger ett naturligt skydd men parallellt med planprocessen har det framkommit att diskussioner pågår om förändringar i terräng och vegetation. Därför har riskanalysens resultat studerats djupare och det bedöms utifrån beräkningarna att riskerna är så pass små att tvingande åtgärder i framtida bebyggelse inte är nödvändiga. Detaljplanen kompletteras med bestämmelse om att kontorsändamål får uppta maximalt tre våningar då det är kontor som har störst koppling till samhällsrisken. Därmed har även byggnadshöjden höjts till 12 m för användningarna industri och handel med skrymmande varor och ej dagligvaruhandel. Planbeskrivningen kompletteras med förslag på möjliga riskreducerande åtgärder, behovet av detta beaktas i bygglovsprövningen.

## REVIDERING OCH JUSTERING AV PLANFÖRSLAGET EFTER GRANSKNING

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

### Plankarta

- Reviderad användningsbestämmelse för handel.
- Reviderad egenskapsbestämmelse för byggnadshöjd.





- Kompletterande egenskapsbestämmelser om prickmark, grönyta/plantering, begränsning antal körbara förbindelse mot Älgvägen samt våningsantal för kontorsändamål.

## Planbeskrivning

- Justering av text i planbeskrivningen gällande ändring av användningen handel, uppdatering av trafikflöden idag och prognos 2030, tillägg av information om skyddsavstånd för närliggande bensinstation och begränsning av antalet körbara förbindelser, förslag på möjliga riskreducerande åtgärder i inför bygglovsprövningen samt tillägg kring skyddsavstånd till naturmark i söder och plantering mot Älgvägen.

Efter granskningen har även ett antal mindre redaktionella justeringar gjorts i planbeskrivningen och på plankartan.

Justeringarna i planförslaget har kommunicerats med fastighetsägaren som har godkänt dessa inför detaljplanens antagande. De justeringar som har gjorts inför antagandet bedöms inte vara några väsentliga ändringar som föranleder en ny granskning. Justeringarna påverkar endast fastighetsägaren och inte några andra sakägare eller allmänna intressen. Denna bedömning görs även för den höjning av byggnadshöjden från 9 meter till 12 meter kopplat till användningarna industri och handel med skrymmande varor och ej dagligvaruhandel som görs inför antagandet. Bedömningen baseras på att inga synpunkter inkom under samrådet gällande byggnadshöjden som då var 15 m, med undantag för Värends Räddningstjänst som lyfte frågan om planområdets placering inom riskområdet för farligt gods på Norrleden. Förändringen från 15 m till 9 m mellan samråd och granskning baserades på riskutredningen och att möjligheten att kunna uppföra kontor i sin helhet i planområdet. När riskutredningen studerades närmare för att undersöka påverkan på utredningen/planområdet om förutsättningar utanför planområdet sker, framkom det att riskarna är så pass små och enbart kopplat till användningen kontor. Reslutatet blev därmed att en begränsning av våningsantalet görs därmed enbart till kontorsändamål medan byggnadshöjden höjs för övriga användningar inom planområdet. Då nu föreslagen byggnadshöjd (12 m) även blir densamma som byggnadshöjden i gällande detaljplan för planområdet bedöms påverkan på omkringliggande fastigheter som minimal. Ett revideringsdatum har lagts till planhandlingarna.

## KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Inga kvarstående synpunkter finns efter granskningen.

## BESLUTSUNDERLAG

Planbeskrivning daterad 2019-09-02 och reviderad 2020-02-03  
Undersökning om betydande miljöpåverkan daterad 2019-09-02  
Plankarta daterad 2019-09-02 och reviderad 2020-02-03  
Riskutredning, daterad 2019-08-28 och reviderad 2020-01-30  
Utlåtande daterat 2020-02-03

## BESLUTET SKICKAS TILL

Sökande



Länsstyrelsen i Kronobergs län

Stina Klyft  
Planarkitekt

Henrik Johansson  
Stadsbyggnadschef

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av lokaler för handels-, industri och kontorsverksamhet inom fastigheterna Lodjuret 3 och Växjö 7:111 på Norremark i Växjö.

## HANDLINGAR

Detaljplanehandlingarna utgörs av:

- Plankarta med planbestämmelser
- Planbeskrivning
- Undersökning av betydande miljöpåverkan (tidigare benämnt behovsbedömning)

## PLANDATA

### Läge och areal

Planområdet omfattar fastigheterna Lodjuret 3, Lodjuret 5 och Växjö 7:111. Planområdets area är cirka 3 hektar och det är beläget på Norremark i Växjö, drygt 3 kilometer norr om centrum. Området ligger på Älgvägens södra sida inom befintligt verksamhetsområde.

### Markägoförhållande

Lodjuret 3 och Växjö 7:111 ägs av Smålandsporfyv AB. Lodjuret 5 ägs av Växjö kommun.

## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

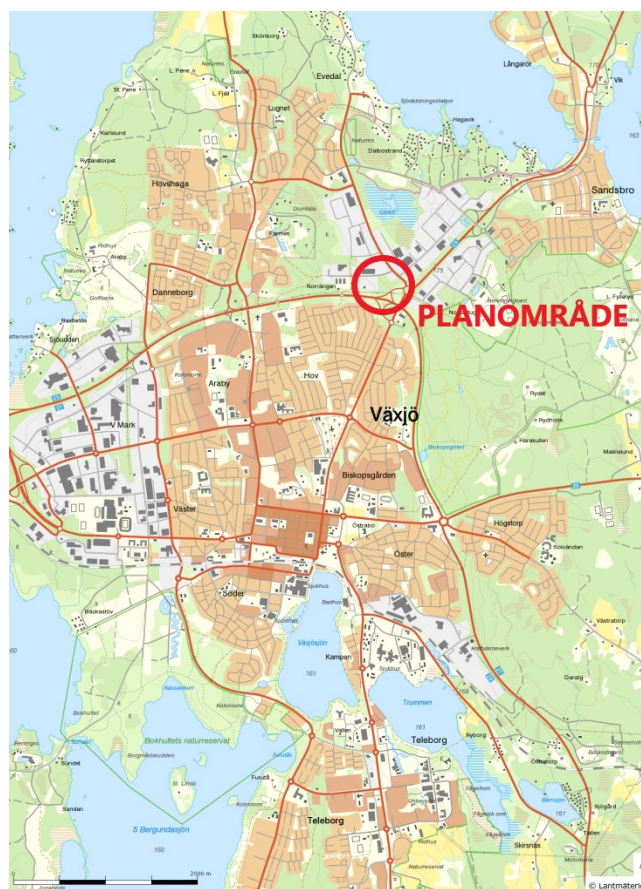
### Detaljplaner

Gällande detaljplan för området är ”Kv kronhjorten m.m.” som vann laga kraft 1979-01-18, samt tillägget ”Norra industriområdet i Växjö, kompletterande planbestämmelser” som vann laga kraft 1990-05-15.

I nuläget är området planlagt för hotell, transformatorstation, viss typ av handel, kontor, utställningsverksamhet och industri.

### Översiktsplanen

I översiktsplanen för Växjö stad (antagen 2012) anges att Norremark på sikt ska utvecklas som en av Växjö stads huvudsakliga kärnor. Den del där planområdet är beläget är utpekad för förtätning av verksamheter.



*Planområdets läge i Växjö stad*

Växjö kommun har påbörjat arbetet med att ta fram en ny kommuntäckande översiktsplan som ska omfatta även Växjö stad. I samrådsförslaget (december 2019) ligger planområdet inom utpekat verksamhetsområde.

### Grönstrukturprogrammet

Området finns inte utpekat eller omnämnt i Grönstrukturprogrammet. En exploatering enligt planen motverkar inte Grönstrukturprogrammets mål och utvecklingsprinciper.

### Miljökonsekvensbeskrivning

En exploatering enligt denna detaljplan bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan (se tillhörande dokument "Undersökning av betydande miljöpåverkan"). Någon separat miljökonsekvensbeskrivning tas därför inte fram utan konsekvenserna av planens genomförande redovisas i denna planbeskrivning.

### Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden tog 2018-12-12 beslut om att pröva en ändring av gällande detaljplan för fastigheterna Lodjuret 3 och Växjö 7:111. Underlag var Stadsbyggnadskontorets skrivelse daterad 2018-11-06.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Bebyggelse

#### Befintlig bebyggelse

Bortsett från en mindre transformatorstation och två tältkonstruktioner i planområdets västra del är marken idag obebyggd. På omkringliggande fastigheter i norr och väster finns industri- och verksamhetslokaler av varierad skala och volym. Öster om planområdet finns en bensinstation.

#### Planförslag

Denna detaljplan innebär att området till största delen planläggs för handel med skrymmande varor, industri och kontor (**H<sub>1</sub>JK**). Utöver det planläggs den mindre fastigheten Lodjuret 5 för transformatorstation (**E<sub>1</sub>**).

- I användningen handel med skrymmande varor (**H<sub>1</sub>**) ingår försäljning av varor och tjänster av sällanköpskaraktär, främst riktat till privatpersoner. I användningen ingår kompletterande funktioner som t.ex. kontor, lager och parkering. Dagligvaruhandel eller stormarknad ingår ej i användningen.
- I användningen industri (**J**) ingår all slags produktion, lagring och hantering av varor. Även tekniska anläggningar, infrastruktur och andra kompletterande funktioner som behövs för verksamheten ingår.
- I användningen kontor (**K**) ingår tjänsteverksamhet med begränsad varuhantering och besöksverksamhet.

Detaljplanen medger en utnyttjandegrad på maximalt 40 % av fastighetsarean (**e<sub>1</sub>**), vilket för fastigheterna Lodjuret 3 och Växjö 7:111 innebär en total byggnadsarea på cirka 11 800 m<sup>2</sup>. Högsta tillåtna byggnadshöjd är **12 meter**. Längs planområdets norra, östra och södra sida förläggs zoner med **prickmark** vilket innebär att dessa inte får bebyggas.



## Tillgänglighet

Utemiljön och byggnader ska uppfylla tillgänglighetskrav för bl.a. rörelsehindrade, synskadade. I kommande bygglov ställs mer detaljerade krav. Stadsbyggnadskontorets ”Råd och riktlinjer för tillgänglighet” kommer att tillämpas.

## Natur

### Mark och vegetation

Lodjuret 3 är i huvudsak belagt med packat grus. Längs fastighetsgränsen i söder finns ett höjdparti med skog bestående av bl.a. tall, gran och björk. Längs den norra sidan av planområdet finns en vall mot Älgvägen, bevuxen med sly och mindre träd. Samma typ av vegetation finns längs den östra sidan och här finns en slänt ner mot angränsande fastighet.

Inom Växjö 7:111 är marken belagd med asfalt, bortsett från en smal remsa naturmark med vegetation längs den södra fastighetsgränsen.

### Naturvärden

Inom eller i anslutning till planområdet finns inga höga naturvärden registrerade och heller inga hotade eller rödlistade arter.

### Markbeskaffenhet/terrängförhållanden

Bortsett från höjdpartiet i söder, vallen mot norr och slänten i öster är marken inom planområdet i stort sett plan.

### Geotekniska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består marken inom planområdet av sandig morän, isälvsediment och urberg. I planområdets östra del består marken av fyllnadsmassor och släntar längs den östra fastighetsgränsen mot angränsande fastighet. I dessa delar kan de geotekniska förhållandena behöva studeras utförligare i samband med planens genomförande. Utöver det bedöms de geotekniska förutsättningarna inom området vara gynnsamma för en exploatering enligt planen.

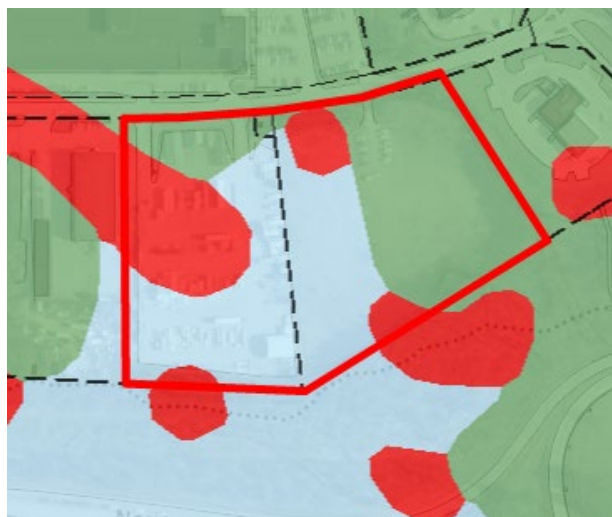
### Förorenad mark

Marken inom planområdet har inte klassats som potentiellt förorenat i Länsstyrelsens underlag. På närliggande fastigheter finns två potentiella markföroreningar där den ena har klassats som liten risk och den andra saknar riskklassning. Då planområdet inte har varit bebyggt tidigare bedöms risken för att det ska finnas föroreningar i marken som liten.



*Överst: Skogsbevuxet höjdparti i planområdets södra del*

*Nederst: Planområdets norra del*



*Utdrag ur SGU:s jordartskarta. Ljusblått = sandig morän, grönt = isälvsediment, rött = urberg. Planområdets gräns är markerad med röd linje.*

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.

### Radon

Planområdet ligger delvis inom högriskområde för radon enligt kommunens underlag. I sådana områden ska bebyggelse anläggas med radonsäker grundläggning. Vidare förutsättningar utreds i planens genomförandeskede.

### Fornlämningar

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

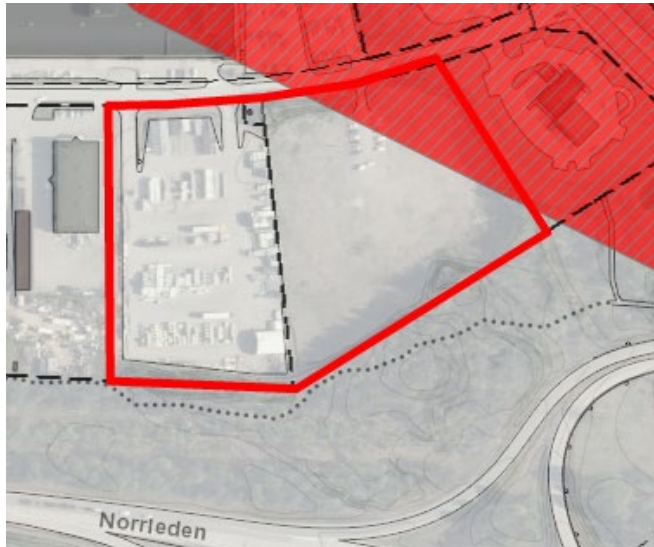
### Planförslag

- Längs planområdets södra och östra sida förläggs en 5 meter bred zon som inte får bebyggas. Detta regleras genom **prickmark**. Zonen omfattar slänten mot öster samt den zon som är närmast naturmarken i söder och bidrar till att värna vegetation och natur i och runt dessa delar.
- Egenskapsbestämmelsen **n1** anger att plantering ska finnas i den prickmarkerade zonen längs planområdets norra sida. Detta bidrar till att skapa en grön miljö längs intilliggande gatumark.

### Gator och trafik

#### Gatunät, gång- och cykeltrafik

Direkt norr om planområdet går Älgvägen som är en lokalgata med vändplan längre västerut. Älgvägen trafikeras enbart av lokal trafik till och från verksamheterna utmed gatan. Den ansluter i öster till Evedalsvägen i närheten av Norremarksrondellen. Evedalsvägen är en huvudgata mot Östra Lugnet, Hovshaga och Evedal. Söder om planområdet går Norrleden som är genomfartsled för riksvägarna 23, 25 och 27.



Utdrag ur Växjö kommuns radonkarta. Rödmarkerat område är högriskområde för radon. Planområdets gräns är markerad med röd linje.



Älgvägen österut från planområdet

Gatorna och vägarna i planområdets närhet har i nuläget följande trafikvolym (ÅDT):

- Evedalsvägen i anslutning till Rådjursvägen: 10 360 fordon/dygn
- Evedalsvägen norr om Renvägen: 5350 fordon/dygn
- Rådjursvägen: 2000 fordon/dygn
- Norrleden: 19 800 fordon/dygn

Växjö kommun har under planprocessen tagit fram en trafikprognos för 2030 där beräknade värden som tillkommer efter en exploatering enligt detaljplanen är medräknade. I beräkningen ingår även trafikflöden från framtida exploatering i Tofta Sjöstad samt Växjö Västra verksamhetsområde. Enligt prognosen beräknas trafikmängderna för omkringliggande vägar och gator uppgå till följande trafikvolym (ÅDT)

- Älgvägen: 1500 fordon/dygn
- Evedalsvägen i anslutning till Rådjursvägen: 11 700 fordon/dygn
- Evedalsvägen i anslutning till Renvägen: 6250 fordon/dygn
- Rådjursvägen: 1250 fordon/dygn
- Påfart till Norrleden: 7500 fordon/dygn
- Norrleden: 22 500 fordon/dygn

Gång- och cykelväg finns utmed Evedalsvägen i planområdets närhet. Gång- och cykelvägen går mot Evedal och Östra Lugnet i norr och ansluter i söder vid Norremarksrondellen till ett huvudcykelstråk in mot Växjö centrum. En huvudcykelväg är även planerade längsmed Älgvägen, vilken sträcker sig från Hovshaga centrum till Evedalsvägen.

### **Kollektivtrafik**

Närmaste busshållplats är belägen vid Evedalsvägen och trafikeras av stadsbusslinjerna 8 och 15 samt av regionbusslinje 358. Längre västerut, vid Sandsbrovägen finns den större hållplatsen Växjö Norremark som trafikeras av ett flertal regionbusslinjer.

### **Angöring och utfarter**

Angöring till planområdet sker från Älgvägen och i dagsläget finns tre utfarter, en från Lodjuret 3 och två från Växjö 7:111. Vid en exploatering av området behöver det både säkerställas att in- och utfarter från området inte försämrar trafiksäkerheten på Älgvägen och samtidigt att såväl godstrafik som biltrafik kan färdas in och ut på ett ändamålsenligt sätt. Enligt markägarens exploateringsplaner behövs fyra körbara förbindelser till området, varav två enkelriktas och är avsedda för enbart godstransporter. Att utfarter placeras och används på ett trafiksäkert och ändamålsenligt sätt är en viktig fråga för detaljplanens genomförandeskede, och detta bevakas i samband med bygglovsprövning.

### **Planförslag**

- Genom egenskapsbestämmelse regleras att maximalt **två körbara förbindelser per delsträcka** får anläggas mot Älgvägen.

### **Störningar och risker**

#### **Närhet till bensinstation**

Direkt öster om planområdet är en bensinstation placerad. Denna har sin påfyllningsanläggning på sidan som är mot planområdet. Runt en sådan anläggning råder ett skyddsavstånd på 25 meter som inte får bebyggas. Detta skyddsavstånd säkerställs genom prickmarken som förläggs längs planområdets östra sida.

Kopplat till bensincisternerna på fastigheten finns även en pejlförskrivning placerat nära fastighetsgräns/planområdet. Ett förbudsområde på 12 m är kopplat till denna punkt som



delvis gå in i planområdets östra kant men ligger inom säkerställt skyddsområde med prickmark i planområdets östra kant. Inom förbudsområdet är det förbjudet att röka, införa öppen eld, farliga gnistor eller annat som kan antända de brandfarliga varorna. Förbudsområdena bör rymmas inom stationsområdet men i annat fall är det lämpligt att en överenskommelse träffas mellan berörda fastighetsägare. Detta beaktas i bygglovet.

## Buller

Planområdet är beläget inom befintligt verksamhetsområde och i nära anslutning till Norrleden och Norremarksrondellen. Detaljplanens genomförande bedöms inte medföra någon betydande ökning av bullernivåer i förhållande till nuvarande nivåer i området.

## Farligt gods

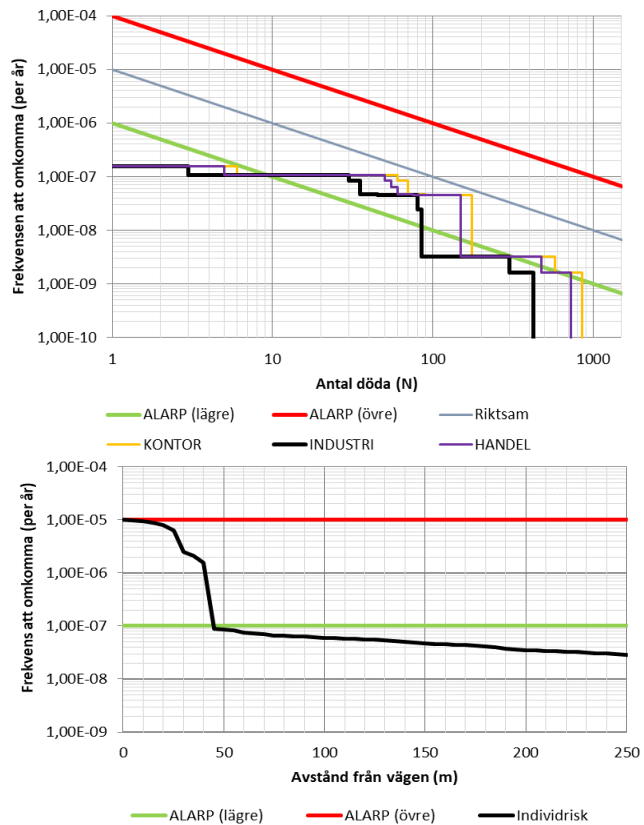
Norrleden är en transportled för farligt gods och planområdet är delvis beläget inom transportledens s.k. riskhanteringsområde. Under detaljplanprocessen har ett PM med riskanalys tagits fram för att undersöka vilka risker detta medför och hur dessa ska hanteras.

Riskanalysens utgångspunkt har varit en maximal byggnadshöjd på 9 meter, men beräkningarna för olika typer av markanvändning bygger på följande antagande om våningsantal:

- Industriändamål; 1,5 våning
- Kontorsändamål: 3 våningar
- Handelsändamål: 1 våning

Dessa antaganden är desamma även om tillåten byggnadshöjd är 12 meter. Enligt riskanalysens beräkningar hamnar individrisken på acceptabla nivåer, under s.k. ALARP-nivå, redan vid 45 meters avstånd från Norrleden. Därmed krävs inga åtgärder utifrån denna aspekt. Samhällsriskerna ligger på en något högre nivå och hamnar inom det s.k. ALARP-området, men under Riktsam:s kravnivå. Detta innebär att risken anses vara acceptabel om det inte finns några rimliga åtgärder som kan vidtas för att minska risken. Med rimliga åtgärder menas sådana som är praktiskt och ekonomiskt försvarbara. Av den markanvändning som detaljplanen medger är det kontorsändamål som medför de största riskerna. Den huvudsakligt bidragande faktorn till samhällsriskerna är olyckor kopplade till brandfarliga eller giftiga gaser.

I beräkningarna har hänsyn inte tagits till topografiska förhållanden såsom det skogsbeklädda höjdparti som är beläget söder om planområdet. Denna höjd skapar en naturlig skyddsvall som ger ett naturligt skydd mot brandfarliga och giftiga gaser. Under planprocessen har det framkommit planer på att förändra topografin utanför planområdet så att skyddseffekten försvinner. Avståndet till riskkällan bedöms i riskanalysen ändå vara så pass stort att



*Överst: Samhällsriskerna från Norrleden mot planområdet.*

*Nederst: Individrisken från Norrleden mot planområdet.*



tvingande åtgärder i framtida byggnader inte är nödvändiga. Förutsättningen för detta är att kontor inte byggs i mer än tre våningsplan, i annat fall ändras beräkningarnas förutsättningar och kurvorna för såväl individ- som samhällsrisk skulle därmed också förändras.

Det behöver i kommande bygglovsprövning bedömas om riskreducerande åtgärder behöver tas i samband med nybyggnation inom planområdet. Enligt riskanalysen är de åtgärder som ger god riskreducerande effekt och som bedöms möjliga att genomföra praktiskt följande:

- Placering av friskluftsintag mot norr
- Förstärkning av stomme/fasad
- Ej öppningsbara fönster
- Brandskyddad fasad

### Planförslag

Genom egenskapsbestämmelse f<sub>1</sub> regleras att byggnad för kontorsändamål får uppföras i maximalt 3 våningsplan.

### Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft och vatten

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljö kvaliteten och är juridiskt bindande, fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara bestämmelserna vid ett genomförande.

#### MKN Luft

”Frisk luft” är ett av riksdagens uppsatta miljö kvalitetsmål, där luften ska vara så ren att människors hälsa och djur, växter och kulturvärden inte skadas. För att uppnå detta mål är miljö kvalitetsnormer ett av styrmedlen. Kommunerna har ansvaret att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljö kvalitetsnormerna. I Växjö kommuns miljöprogram (antaget 2014) har ett hårdare mål satts upp gällande kvävedioxid än vad gällande nationella miljö mål kräver.

Miljö kvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas inom planområdet.

#### MKN Vatten

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT m.m.) och ekologisk status (bottenfauna, fisk m.m.). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten).

Det dagvatten inom planområdet som leds bort kommer slutligen ut i Helgasjön.

Sjö	Ekologisk status 2017	Kvalitetskrav
Helgasjön	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2021
	Kemisk ytvattenstatus 2017	Kvalitetskrav
	God kemisk status	Får inte försämrats

Helgasjöns sammanvägda ekologiska status är klassad till måttlig med avseende på växtplankton. Dagvatten ska i så stor utsträckning som möjligt omhändertas och fördröjas inom kvarteretsmark. Det dagvatten som når kommunens ledningar, leds via en reningsdamm norr om Björnvägen innan det når Helgasjön. I reningsdammen sker en reduktion av

dagvattenföroreningarna genom sedimentation. Befintlig reningsdamm planeras att byggas om i samband med genomförandet av detaljplanen Hagavik Östra. Utifrån ovanstående dagvattenhantering bedöms det dagvatten som kommer till recipienten Helgasjön ha så god kvalitet att uppsatta miljö kvalitetsmål efterföljs.

### Vatten och avlopp

Ledningar för vatten och spillvatten finns förlagda längs Älgvägen. Kapaciteten i ledningsnätet är god och området kan anslutas direkt till detta. I dagsläget finns en servisledning för vatten och spillvatten till Växjö 7:111 men inte till Lodjuret 3.

### Dagvatten

Dagvattenledningar finns förlagda längs Älgvägen. Ledningsnätet är i delar av närområdet underdimensionerat och belastningen på fördröjningsdammarna och reningsanläggningar är hög.

Planområdets västra del är idag belagd med asfalt medan den östra delen är belagd med grus. I vissa delar omges planområdet av naturmark. I dagsläget sker inget ordnat omhändertagande av dagvatten utan endast en naturlig avrinning och infiltration.

En exploatering enligt detaljplanen innebär hårdgjorda ytor i form av exempelvis hustak och asfalt. Detta leder till ökade dagvattenflöden som behöver hanteras så att översvämningar inte uppstår och så att miljö kvalitetsnormerna i recipienten inte påverkas negativt. Enligt Växjö kommuns VA-policy bör dagvatten fördröjas eller omhändertas så nära källan som möjligt. Policyn anger också att dagvattensystem ska utformas med hänsyn till platsens förutsättningar men att gröna stråk för öppen hantering och infiltration av dagvatten ska prioriteras framför underjordisk dagvattenhantering.

Till denna detaljplan har det gjorts en beräkning av vilka dagvattenflöden som en exploatering enligt planen genererar. Förutsättningarna är att 40 % av planområdet bebyggs, 40 % beläggs med hårdgjord yta (t.ex. asfalt) och att 20 % av området är genomsläppligt för infiltration av dagvatten. Beräkningarna bygger på Svenskt Vattens publikationer P110 och P90.

<u>Typ av yta</u>	<u>Area</u>	<u>Avrinningskoefficient</u>
Hustak	11874 m <sup>2</sup>	0,9
Hårdgjord yta (t.ex. asfalt)	11874 m <sup>2</sup>	0,8
Genomsläpplig mark	5937 m <sup>2</sup>	0,1
<b>Summa</b>	<b>29685 m<sup>2</sup></b>	<b>0,7 (Genomsnittlig avrinningskoefficient)</b>

Med ovanstående förutsättningar genererar ett regn med 10 års återkomsttid och 10 minuters varaktighet, samt klimatfaktor 1,3, ett dagvattenflöde på **616 l/s** i en anslutningspunkt. Ett regn med 25 års återkomsttid och 10 minuters varaktighet genererar med samma förutsättningar ett dagvattenflöde på cirka **834 l/s**.

Området ansluts till den dagvattenledning som är förlagd längs Älgvägen. Anslutningen ska ha en diameter på 160 mm vilket ger en flödeskapacitet på 12,8 l/s (energilinjens lutning 5 ‰). För att åstadkomma tillräcklig fördröjning för ett regn med 10 års återkomsttid och 10 minuters varaktighet krävs då att fördröjningsmagasinet har en volym på **364 m<sup>3</sup>**. För regn med 25 års återkomsttid och 10 minuters varaktighet blir motsvarande siffra **495 m<sup>3</sup>**.

Genom egenskapsbestämmelse **b<sub>1</sub>** regleras att minst 20 % av marken ska vara genomsläpplig. Den rekommenderade lösningen är att leda dagvattnet till ett öppet dagvattenmagasin i planområdets östra del, varifrån anslutning till ledningsnätet kan tillskapas i planområdets nordöstra hörn. En öppen lösning är det som ska prioriteras enligt Växjö kommuns VA-policy. Hänsyn måste dock tas till platsens förutsättningar och beroende på hur planområdets exploateras i framtiden kan även andra tekniska lösningar bli aktuella. Exempel på underjordiska lösningar på fördröjning av dagvatten är stenkistor, kassetter, betongrörsmagasin eller plaströrsmagasin. Vilken av dessa lösningar som är fördelaktigast beror på behovet av rening samt på markens förutsättningar, bl.a. hur grundvattennivån ser ut och hur stora markytor som finns att tillgå.

### **Värme**

Fastigheten ligger inom område med fjärrvärme. Växjö kommuns energiplan förordar fjärrvärme för att det är viktigt att värna om en uppvärmningsform med minsta möjliga primärenergiindex och möjligheten att öka tillgången till förnybar el.

### **EI**

Elledningar finns förlagda längs Älgvägen. Direkt nordväst om planområdet finns en transformatorstation.

### **Räddningstjänstens tillgänglighet**

Byggnaden ska vara lätt tillgängliga för räddningstjänsten. Utryckningsfordon ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänst och andra utryckningsfordon.

### **Avfall**

Växjö kommun vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas sådant främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Utrymmen för sortering av avfall m.m. ska följa ”Handbok för avfallsutrymmen” och ”Avfallsföreskrifter för Växjö kommun”. Båda dokumenten finns på [www.ssam.se](http://www.ssam.se).

### **Konsekvenser av planens genomförande**

För varje detaljplan ska en undersökning göras för att bedöma den påverkan planens genomförande kan ha på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Det ska tydligt framgå om planens genomförande kan innebära en betydande påverkan eller inte. Om planen medför en betydande påverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Konsekvenserna av planens genomförande bedöms ej vara av sådan art att särskild miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas. Se handlingen ”Undersökning av betydande miljöpåverkan”.

### **Bygglov**

I samband med detaljplanens genomförande behöver det beaktas att in- och utfart kan ske till området på ett trafiksäkert och ändamålsenligt sätt. Detaljplanen medger totalt fyra körbara förbindelser anslutna till Älgvägen, två per delsträcka. Det finns en överenskommelse mellan kommunen och fastighetsägaren att två förbindelser är avsedda för persontrafik och två för godstrafik, samt att de två sistnämnda ska vara enkelriktade. Detta säkerställs i samband med kommande bygglovsprövning.

I bygglovsskedet behöver det också göras en bedömning av om riskreducerande åtgärder behöver vidtas i samband med nybyggnation inom området.

## DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

### Tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande och antas under första kvartalet 2020.

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år efter det datum den har vunnit laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

### Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar inte någon allmän platsmark. Kommunen är huvudman för angränsande gata. All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren. Utöver uppförande av byggnader innebär detta att fastighetsägaren anlägger ev. vägar, parkeringsplatser, ledningssystem, m.m. inom kvartersmark.

APP Properties AB och Växjö kommun är fastighetsägare inom planområdet.

### Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör en sammanslagning av Lodjuret 3 och Växjö 7:111. I det fall en sådan sammanslagning blir aktuell ska ansökan om fastighetsreglering bekostas och hanteras av fastighetsägaren.

### Servitut

Servitut upprättas för att trygga utfarter, skydda ledningar och möjliggöra för ledningsinnehavaren att utföra underhåll mm. Till skillnad från ledningsrätt så avsätts inget område på plankartan då det ofta rör sig om mindre ledningar eller utfartsväg kopplade till en eller ett fåtal fastigheter. Vid eventuellt behov av flytt av ledningar ska kostnaderna för dessa bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

Befintligt servitut (07-IM1-92/3001.1) för elledning och ID-stolpe på fastigheten Lodjuret 3 till förmån för Lodjuret 6 avses att behållas. Vid eventuellt behov av flytt av ledningar ska kostnaderna för dessa bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

Befintligt servitut (0780IM-01/14890.1) för optokabel på fastigheten Lodjuret 5 till förmån för Sandvik 1 avses att behållas. Vid eventuellt behov av flytt av ledningar ska kostnaderna för dessa bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

Ytterligare två servitut finns registrerade på fastigheten Lodjuret 3. Dels en vattenledning till förmån för Växjö 8:4 och dels en avloppsledning till förmån för Växjö 10:2. Vid granskning av servitutsavtal framgår det tydligt att dessa servitut gäller ledningar som idag ligger på fastigheten Lodjuret 6 och berörs därmed inte av denna detaljplan.

### Ekonomiska frågor.

Kommunen kommer inte att ha några utgifter kopplade till detaljplanen. Genomförandet av planen bekostas av exploatören.

### Tekniska frågor

Området ansluts till befintligt kommunalt VA-nät. Dagvatten skall i första hand tas om hand inom kvartersmark. Det är viktigt att kvartersmarkens dagvattensystem utformas för maximal fördröjning och infiltration och på ett sådant sätt att risken för dagvattenföroreningar direkt till systemet minimeras.



Servisledningar för vatten, avlopp och dagvatten finns till Växjö 7:111 men saknas till Lodjuret 3.

### Konsekvenser på fastighetsnivå.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
<b>Lodjuret 3</b>	Ja, ev. kostnader för fastighetsreglering, samt kostnader för anslutning till VA-nät.	Ja, ev. sammanslagning med del av Växjö 7:111.	Ja, behov av servisledning.
<b>Lodjuret 5</b>	Nej	Nej	Nej
<b>Växjö 7:111</b>	Ja, ev. kostnader för fastighetsreglering.	Ja, avstyckning av aktuell del av fastigheten. Ev. fastighetsreglering vid sammanslagning med Lodjuret 3.	Ja, ev. flytt av servisledningar vid nybyggnation.
<b>Utanför planomr.</b>			
<b>Lodjuret 2</b>	Nej	Nej	Nej
<b>Lodjuret 6</b>	Nej	Nej	Nej
<b>Kronhjorten 1</b>	Nej	Nej	Nej
<b>Växjö 7:4</b>	Nej	Nej	Nej
<b>Växjö 7:6</b>	Nej	Nej	Nej

## Undersökning om betydande miljöpåverkan - Checklista för detaljplan Lodjuret 3 m.fl., Norremark, Växjö kommun

Vid upprättande av en detaljplan ska en undersökning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), en så kallad "undersökning om betydande miljöpåverkan" (tidigare kallad behovsbedömning). Om så är fallet avgränsar undersökningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande strategisk miljöbedömning (SMB). 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).

Dnr: PLAN.2019.158

	Ja	Nej	Kommentarer:
<b>1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen.</b>			
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a §§ miljöbalken?		X	
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i § 6 och i bilagan miljöbedömningsförordningen (2017:96)?	X		Detaljplanens syfte är att möjliggöra handels-, industri och kontorsverksamhet (HJK). Handel kan ses som huvudändamål med detaljplanen men industriändamål kan innebära störande verksamheter. I och med att planområdet ligger inom befintligt industri- och verksamhetsområde, är omgivet av hårt trafikerad infrastruktur och beläget ca 180 meter från närmaste bostadsbebyggelse bedöms risken för påtagliga störningar för omgivningen som mycket liten. Därmed görs bedömningen att planens medgivande av industriändamål inte i sig kan innebära en betydande miljöpåverkan.

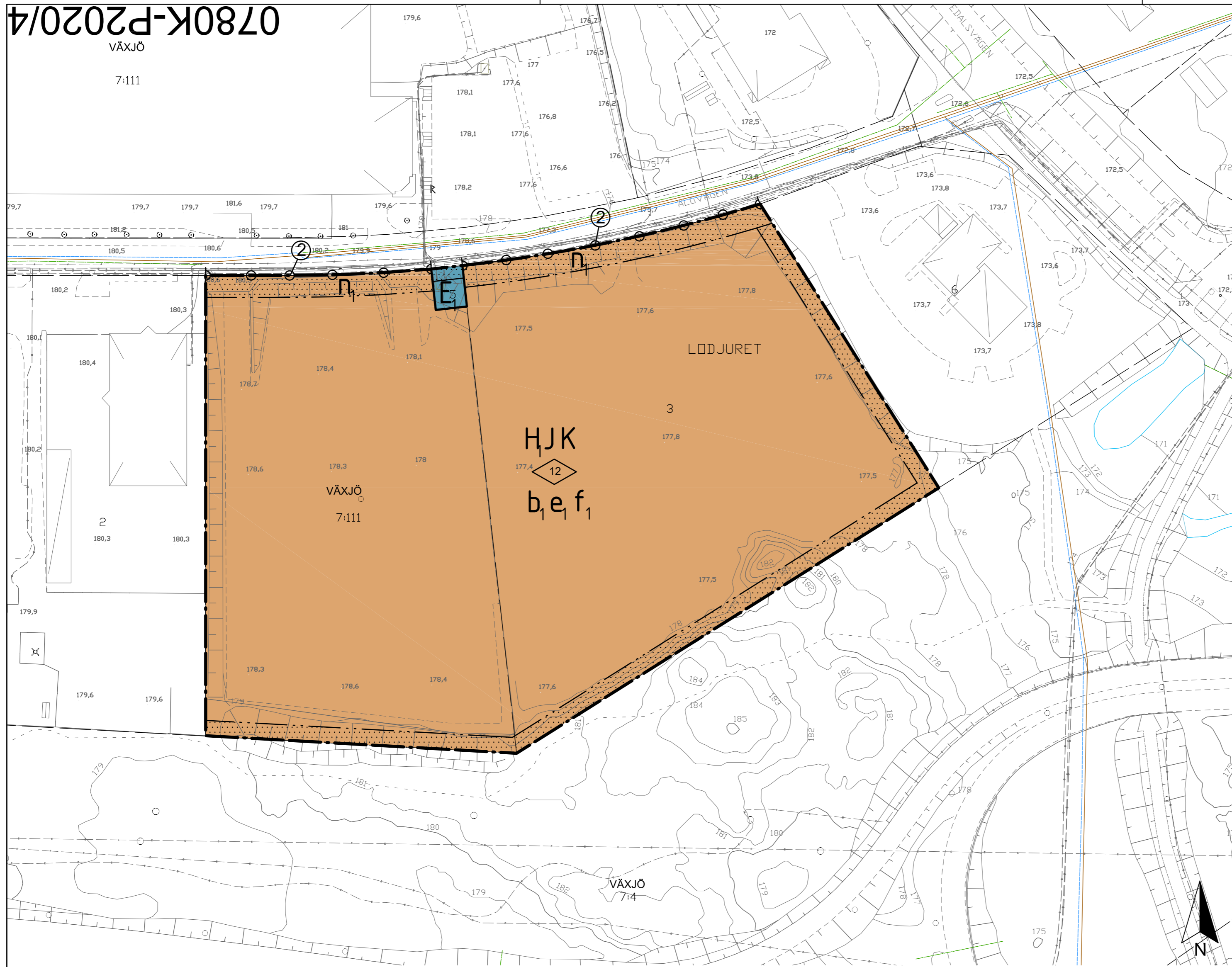
Kommentarer:	
<b>2. Platsen</b>	
2.1. Markanvändning	Planområdet är idag obebyggt. Den västra delen används för hantering av varor från närliggande industri medan den östra delen idag endast nyttjas som tillfällig parkeringsyta.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	Marken i planområdet är i den västra delen belagd med asfalt medan den östra delen består av packat grus. Området omges i vissa delar av blandad låg vegetation och i söder av ett skogsområde. Inga vattenområden finns i området.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljö kvalitetsnormer	Gällande miljö kvalitetsnormer överstigs inte i området.
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	Inga höga kulturmiljövärden finns i området.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	Inga särskilda särdrag i naturen förekommer inom planområdet.
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	Området berörs inte av något riksintresse eller andra områdesskydd.
<b>3. Planen</b>	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	Marken planläggs i huvudsak för handel, industri och kontor, vilket är samma typ av markanvändning som finns i områdets omgivningar. Planförslaget innefattar ingen allmän platsmark.
3.2. Andra planers miljöpåverkan	Ingen påverkan.
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	Planförslaget bedöms inte motverka nationella, regionala eller lokala miljömål.
3.4. Miljöproblem	Planområdet är beläget inom befintligt verksamhetsområde och användningen anpassas till omgivningen. Planen ställer krav på infiltration av dagvatten.

3.5. EG:s miljölagstiftning	Ingen påverkan.
<b>4. Påverkan</b>	
4.1. Storlek och fysisk omfattning	Planområdet ligger inom befintligt verksamhetsområde. Ny bebyggelse enligt detaljplanens bestämmelser får samma skala och omfattning som omkringliggande bebyggelse.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	Planförslaget stämmer överens med översiktsplanen för Växjö stad och omkringliggande detaljplaner.
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	En exploatering enligt detaljplanen bedöms inte medföra några betydande störningar i form av buller, föroreningar eller dylikt. Krav på infiltration av dagvatten innebär rening innan dagvattnet når recipienten. Beroende på vilka verksamheter som blir aktuella i området kan fortsatt utredningsarbete krävas i detaljplanens genomförandeskede.
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	Detaljplanen bedöms inte leda till någon påtaglig negativ påverkan.

	Ja	Nej	Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:
<b>5. Kommunens sammanvägda bedömning</b>			
5.1. Finns risk för BMP?		X	Ett genomförande enligt detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.
5.2. Behövs MKB?		X	
5.3. Bör andra lokaliseringalternativ utredas?		X	Planområdet är beläget inom befintligt verksamhetsområde.

**Handläggare:** Johan Gustavsson, planarkitekt SWECO

**Datum:** 2019-09-02



# PLANBESTÄMMELSER

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

## GRÄNSER

- Planområdesgräns (PBL 4 kap 5 §)
- Användningsgräns (PBL 4 kap 5 §)
- Egenskapsgräns (PBL 4 kap 5 §)

## ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

**Kvartermark** (PBL 4 kap. 5 § 1 3 p.)

- E** Tekniska anläggningar
- H<sub>1</sub>** Handel med skrymmande varor, ej dagligvaruhandel
- J** Industri
- K** Kontor

## EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

**Bebyggandets omfattning** (PBL 4 kap 11 §)

**e<sub>1</sub>** Största tillåtna byggnadsarea är 40 % av fastighetens area

Marken får inte förses med byggnad

**12** Högsta byggnadshöjd i meter

**Utformning** (PBL 4 kap 16 §)

**f<sub>1</sub>** Kontor får uppföras i maximalt tre våningar

**Utförande** (PBL 4 kap 16 §)

**b<sub>1</sub>** Minst 20 % av fastighetsarean ska vara genomsläpplig för infiltration av dagvatten

**Markens anordnande och vegetation** (PBL 4 kap 10 §)

**n<sub>1</sub>** Marken är avsedd för grönyta/plantering

**Stängsel och utfart** (PBL 4 kap 9 §)

Max antal körbara förbindelser på markerad sträcka

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden går ut 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. (PBL 4 kap 21 §)

Antagen av Byggnadsnämnden  
2020-02-27 § 34  
Byggnadsnämndens sekr.....  
Laga kraft  
2020-03-26  
Byggnadsnämndens sekr.....

# PLANAVTAL

SKALA 1:1000/A2

### Beteckningar

- Gräns för fastighet, samfällighet och sämrebebyggelseområde samt gräns för kvarterstrakt
- Traktgräns, alternativt gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
- Traktgräns, oaktat i §4 (toddad evtl. på 1:5)
- Egenskapsgräns
- Bostadshus karaterat efter husliv resp. tak
- Utlus karaterat efter husliv resp. tak
- Övrig byggnad karaterat efter husliv resp. tak
- Transformatorbyggnad
- Häll, stenmur
- Staket, stödmur
- Väg
- Silbent
- Nivåkurva
- Använt markhöjd
- Polygonpunkt
- Registerbeteckning på fastighet
- VÄXJÖ
- Formlinje
- Fjärrvärmeledning
- Spillvattenledning
- Vattenledning
- Dagvattenledning
- Högsprinklingsledning i mark
- Telesledning i mark
- Optokabel

**Grundkarta över LODJURET 3 m.fl. Växjö kommun**

Upprättad 2019-09-10

Emil Ingvarsson, mätningingenjör  
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD

PLANSYSTEM SWEREF 99 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	ÄRENDENUMMER MGA.2019.135
-------------------------------	----------------------	------------------------------

SKALA 1:1 000

Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2019-09-10

### Revidering 2020-02-03

Revidering avser ändring av **Handel till Handel med skrymmande varor, ej dagligvaruhandel**, tillägg av max antal körbara förbindelser på markerad sträcka, prickmark i söder och öster samt planbestämmelserna **n<sub>1</sub>** - marken är avsedd för grönyta/plantering och **f<sub>1</sub>** - Kontor får uppföras i maximalt tre våningar.

Detaljplan för:  
**Lodjuret 3 mfl**  
Norremark  
Växjö kommun

Stadsbyggnadskontoret 2019-09-02 Reviderad 2020-02-03



Johan Gustavsson, Planarkitekt  
SWECO

Johan Gustavsson, Planarkitekt  
SWECO

# Signatursida

Detta dokument har elektroniskt undertecknats av följande undertecknare:

---

Namn	Marie Svensson
Titel, Organisation	Byggnadsnämndens sekreterare, Växjö kommun
Datum & Tid	2020-04-07 10:15:29 +02:00
Identifikationstyp	E-post (marie.svensson2@vaxjo.se)
Identifikations-id	81dbcef2ce114ac58664aeafad916683

---

Namn	Johan Gustavsson
Titel, Organisation	Planarkitekt, SWECO
Datum & Tid	2020-04-08 07:35:43 +02:00
Identifikationstyp	E-post (johan.gustavsson@sweco.se)
Identifikations-id	17b706cbd2bf4a24a65062754c4d2f0d

---

Namn	Stina Klyft
Titel, Organisation	Planarkitekt, Växjö kommun
Datum & Tid	2020-04-08 07:53:34 +02:00
Identifikationstyp	E-post (stina.klyft@vaxjo.se)
Identifikations-id	07d8f5a0017643aaa1fd667e40ca20

---



[Validera dokumentet](#) | [Användarvillkor](#)