

# Detaljplan

## STRÖMSBORG 9, RÄPPE Växjö kommun



Antagen av BN 2017-08-28 § 170



## Laga kraftbevis

Datum 2018-03-12      Dnr 2016BN0970      Dpl 214

*Detaljplan för*  
**STRÖMSBORG 9, Räppe i Växjö kommun**

Byggnadsnämnden beslutade 2017-08-28 § 170 att anta detaljplanen för Strömsborg 9.

Byggnadsnämndens beslut överklagades till mark- och miljödomstolen, som beslutade att avslå överklagandet 2018-02-16.

Länsstyrelsen beslutade 2017-09-15 enligt 11 kap 10 § att inte överpröva kommunens beslut.

**Beslutet har fått laga kraft 2018-03-09.**

Marie Svensson  
Förvaltningssekreterare

För kännedom till:  
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun  
Länsstyrelsen  
Sökande



## Utlåtande

Dnr 2016BN0970

Dpl 214

### Detaljplan för STRÖMSBORG 9, RÄPPE, Växjö kommun

Syftet med detaljplaneläggningen är att möjliggöra byggnation av bostäder på fastigheten Strömsborg 9, där det idag tillåts handel. Avsikten är också att säkra flödet av vatten som rinner i en bäck genom fastigheten, ner mot Norra Bergundasjön.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2017-05-02 – 2017-05-22, enligt 5 kap. PBL, varit utsänt till sakägare samt statliga och kommunala förvaltningar för granskning. Under samma tid har granskningshandlingarna också funnits tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret, kommunens kontaktcenter, Stadsbiblioteket samt digitalt på Växjö kommuns webbsida.

#### Godkännanden/Yttrande utan erinran

- Värends räddningstjänst
- Villaägarna Kronoberg
- Polismyndigheten

#### Yttrande med synpunkter

- Länsstyrelsen i Kronobergs län
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Region Kronoberg
- Kommunstyrelsen
- Tekniska nämnden

### SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

#### Länsstyrelsen i Kronobergs län

Citat: ”Länsstyrelsen kan konstatera att kommunen har tagit hänsyn till inkomna synpunkter gällande buller, dagvattenhantering samt hälsa och säkerhet i närhet av järnväg. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter i dessa frågor.

*Kommunen har uppdaterat texten rörande miljö kvalitetsnormer för vatten och aktuell klassning anges i granskningshandling. Länsstyrelsen saknar dock en kommentar i planhandlingen gällande vilken påverkan det aktuella planförslaget kan ge på miljö kvalitetsnormerna.”*

## Kommentar

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *Miljö kvalitetsnormer (MKN)*.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

*Citat: "Miljö- och hälsoskyddsnämnden avstyrker planen i sin nuvarande utformning. Nämnden vidhåller sin ståndpunkt från samrådsyttrandet om risken för olägenhet för människors hälsa på grund av lukt från Norra Bergundasjön. Åtgärder som väsentligt kan förbättra näringsstatusen i sjön så att risken för algbloomingar och syrebrist minskar är alltför osäkra och ligger alltför långt fram i tiden. Bostäder närmare än 100 meter från sjön bör därför inte tillåtas ännu.*

*Nämnden konstaterar att övriga synpunkter från samrådsskedet har tillgodosetts."*

## Kommentar

Det noteras att miljö- och hälsoskyddsnämnden är starkt kritiska till att området bebyggs med bostäder. Stadsbyggnadskontoret vill dock framhäva att planläggningen i sig kan hjälpa till att minska belastningen på Norra Bergundasjön genom att marken då området omvandlas till bostadsområde, exempelvis kommer bli mindre hårdgjord och kan fördröja mer dagvatten som då renas. Ändringen av ett handelsområde till ett bostadsområde kommer minska antalet tunga transporter till och från området. Diket och dammen som är så viktiga för vattenföringen från Helgasjön till Norra Bergundasjön säkras även de i detaljplanen och avses hamna i kommunal ägo.

Det pågår också just nu uppstart av ett projekt på kommunen, för att anlägga en typ av lagun för rening (som tidigare gjorts bl.a. i Växjösjön med gynnsamma resultat), i den norra delen av Norra Bergundasjön precis söder om planområdet, vilket väntas ge en positiv effekt på sjövattnet.

### **Region Kronoberg**

*Citat: "Region Kronoberg vill framhålla att barns perspektiv bör ges stort utrymme i utformningen av detaljplanen och har i övrigt inget att erinra över planförslaget utöver det som redan framförts i samrådsskedet."*

## Kommentar

Region Kronobergs synpunkter noteras. I planförslaget visas exempelvis att det är möjligt att bygga bostäder och klara bullerkraven gällande vägar och järnväg. Området närmast järnvägen ska utformas så att det inte inbjuder till stadigvarande vistelse i enlighet med räddningstjänstens synpunkter. Damm och bäck hamnar inom kvartersmark och om det anses behövt kan de inhägnas. Området har nära till förskolor, skolor samt grönområden.

### **Kommunstyrelsen**

*Citat: "Kommunstyrelsens arbetsutskott tillstyrker planförslaget och lämnar nedanstående synpunkter.*

*Kommunstyrelsen anser att det är positivt att det tillskapas bostäder i form av flerfamiljshus inom stadsdelen Räfte eftersom det kompletterar stadsdelen och ger en bättre blandning av boendeformer."*

## Kommentar

Kommunstyrelsens synpunkter noteras.

### **Tekniska nämnden**

Citat:

”- Det är av vikt att förtydliga att det inte är säkert att man kan få ut mer brandvatten för att fler brandposter sätts. Ledningsdimensionen är PE 110 mm på ledningen direkt öster om fastigheten och bör teoretiskt ge ett flöde på 10 l/s. Övriga ledningar i området har mindre dimension och kan inte ge 10 l/s i flöde.

- VA-avdelningen anser inte att dammen på fastigheten är en dagvattendamm. VA-avdelningen har heller ingen önskan om att ta över dammen som en dagvattenanläggning. Dagvatten från området släpps ut i diket/kanalen och avledningen är tryggad med servitut.

- VA-avdelningen anser att dagvatten som leds ut i kanalen inte behöver renas mer än den sedimentation som sker i kanalen eftersom utsläppet av dagvatten endast består av vatten från ca 2000 m<sup>2</sup> lokalgata (ytavrinning, inga rännstensbrunnar finns), 6 villatomter, fastigheten Strömsborg 9 samt dränering från närområdet (se kartklipp nedan på den inringade vägytan). Dagvatten från den mer trafikerade Bergsnäsvägen infiltreras i den gräsbevuxna vägslänten och når inte dagvattenledningarna genom direktavrinning. Ytterligare rening av dagvattnet prioriteras alltså inte här i dagsläget eftersom det finns andra utsläppspunkter som prioriteras högre.

- Dammen är viktig att behålla för överledningen av sjövatten och behöver tryggas med servitut eller markköp, men VA-avdelningen ska ej stå för drift och underhåll av den.”

## Kommentar

Anledning till att placera fler brandposter i området är att räddningstjänsten har behov av att det finns brandposter inte längre än 75 meter från uppställningsplats (längsta inbördes avstånd 150 meter). Vilken ledning som eventuellt skulle kunna vara lämplig att ansluta till stämdes av med tekniska förvaltningen inför granskning av planförslaget.

Kommunen har efter tekniska nämndens önskemål tecknat markköpsavtal med fastighetsägaren om att köpa dammen och bäcken. Området blir då kommunalt ägt och servitutet som gäller för bäcken och del av dammen, vilket tidigare säkerställde bl.a. kommunens tillträde till området för tillsyn och underhåll, spelar då ut sin rätt och kommer upphävas.

I planens syfte står det bl.a. att ”Avsikten är också att säkra flödet av vatten som rinner i en bäck genom fastigheten, ner mot Norra Bergundasjön”. Dammen och bäcken föreslogs i granskningsförslaget planläggas som *teknisk anläggning för omhändertagande av dagvatten och naturvatten*. Inför antagandet ändras den formuleringen till *teknisk anläggning för vattenhantering* för att förtydliga syftet.

Detaljplanen reglerar inte vem som ska sköta driften av den kommunala, tekniska anläggningen.



### Under samrådet inkom godkännanden/yttranden utan erinran:

- VÖFAB
- VEAB Elnät
- Fastighetsägare till Strömsborg 2
- E.ON Elnät Sverige AB
- Polismyndigheten

### Under samrådet inkom yttranden med synpunkter:

- Länsstyrelsen Kronobergs län
- Arbete och välfärd
- Värends räddningstjänst
- Region Kronoberg
- Villaägarna Kronoberg
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Tekniska nämnden
- Kommunstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Trafikverket
- Fastighetsägare till Aleborg 1, 2 och 3
- Fastighetsägare till Strömsborg 1, 4, 5, 6, 8, 10 och 11.
- Fastighetsägare till Sjövik 1 och 2
- Fastighetsägare till Solhaga 12

## JUSTERING AV PLANFÖRSLAGET EFTER GRANSKNING

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

- Dammen och bäcken planläggs som *Teknisk anläggning för vattenhantering*.
- Planbeskrivningen kompletteras med information under rubriken *Störningar – buller* rörande de nya bullerregler som gäller efter 2017-07-01.
- I plankartan tas bestämmelser under rubriken *Störningsskydd* bort, med hänvisning till de nya bullerreglerna som den planerade bebyggelsen klarar.
- Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *Miljö kvalitetsnormer (MKN)*.

## KVARSTÅENDE SYNPKTER

Kvarstående synpunkter från plansamrådet, vilka inte har tillgodosetts, finns från följande:

- Fastighetsägare till Aleborg 1
- Fastighetsägare till Aleborg 2
- Fastighetsägare till Aleborg 3
- Fastighetsägare till Strömsborg 1
- Fastighetsägare till Strömsborg 4
- Fastighetsägare till Strömsborg 5
- Fastighetsägare till Strömsborg 6
- Fastighetsägare till Strömsborg 8
- Fastighetsägare till Strömsborg 10
- Fastighetsägare till Strömsborg 11



### Kommentar

Den kvarstående synpunkten som inte till fullo har tillgodosetts gäller högsta tillåtna våningshöjd i planen. Fastighetsägarna har i ett gemensamt samrådsyttrande skrivit att de inte vill att byggnader med högre antal än två våningar byggs inom planområdet. Enligt planförslaget tillåts tre våningar i den sydvästra delen av området. Det aktuella området gränsar inte direkt till någon av fastighetsägarna.

### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

- Med hänvisning till utlåtandet daterat 2017-07-11, ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget, än de justeringar som redovisas i utlåtandet.
- Detaljplaneförslaget upprättat 2017-04-18 antas av byggnadsnämnden enligt 5 kap. 27 § PBL.

STADSBYGGNADSKONTORET  
2017-07-11

Marina S. Martinsson  
Planarkitekt

Lars Wennerstål  
Stadsbyggnadschef



Antagen av byggnadsnämnden

2017-08-28 § 170

Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr 2016BN0970 Dpl 214

ö

## Detaljplan STRÖMSBORG 9, RÄPPE, Växjö kommun

### PLANBESKRIVNING

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av bostäder på fastigheten Strömsborg 9, där det idag tillåts handel. Avsikten är också att säkra flödet av vatten som rinner i en bäck genom fastigheten, ner mot Norra Bergundasjön.

#### HANDLINGAR

Detaljplanen innefattar plankarta, planbeskrivning och behovsbedömning. Bifogat till handlingarna finns bullerutredning och riskbedömning.

#### PLANDATA

##### Läge och areal

Planområdet, som omfattar fastigheten Strömsborg 9 och en mindre del av Bergsnäs 2:1, är beläget i Räfte, ca 3,5 km väst om Växjö centrum. Planområdets areal är c:a 1,1 ha.



#### Markägoförhållanden

Strömsborg 9 är i privat ägo. Bergsnäs 2:1 ägs av Växjö kommun.

#### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

##### Översiktsplanen

I Växjö kommuns översiktsplan (antagen i februari 2012), är det föreslagna planområdet till störst del utpekade som "Den blandade stadsbygden – Stadsbebyggelse, förtätning". I huvudsak är användningen i den blandade stadsbygden bostäder, handel, kontor och annan ickestörande verksamhet.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

## Riksintressen

Den södra delen av planområdet gränsar till kust till kustbanan som är av riksintresse för kommunikationer.

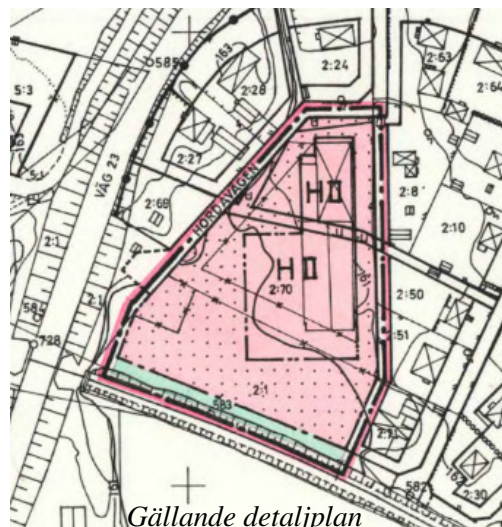
## Detaljplaner

Området är sedan tidigare detaljplanerat och gällande plan är Bergsnäs 2:70 m.m. i Bergsnäs (07-BEU-333) från 1972.

Det har även gjorts en ändring av detaljplan 2001 (0780K-P01/18), som berör området, med syfte att fastställa att det är kommunen som är huvudman för allmän plats, gator, torg, parker m.m.

## Planbesked

Byggnadsnämnden beslutade 2016-08-10 § 193 att ge positivt planbesked för att pröva byggnation av bostäder på Strömsborg 9.



## Grönstrukturprogrammet

Förslaget bedöms vara förenligt med kommunens grönstrukturprogram.

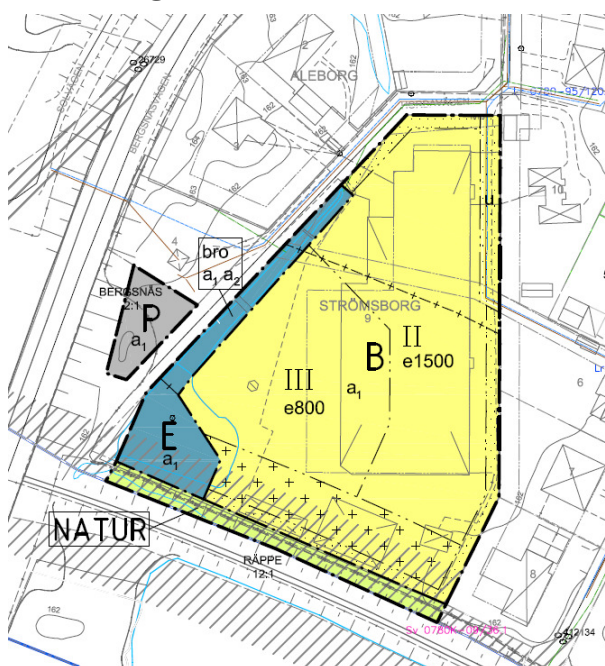
Enligt grönstrukturprogrammets analys av avstånd till grönområden, ligger området inom rekommenderade avstånd till mindre och större grönytor.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Befintlig bebyggelse

Gällande detaljplan tillåter handelsändamål i upp till två våningar. Fastigheten är bebyggd med en stor huvudbyggnad som innehåller företagslokaler, samt några tillhörande förrådsbyggnader. Omkringliggande områden är bebyggda med bostadshus i 1-2 våningar.

### Planförslaget



Strömsborg 9, där det i gällande detaljplan är tillåtet med *handel* (H), föreslås den större delen få användningen *bostäder* (B). Befintliga byggnader avses rivas och området bebyggs då istället med flerbostadshus och radhus i 2 och 3 våningar, vilka sammanlagt planeras innehålla ca 40 lägenheter.

På grund av närheten till kust till kustbanan prickmarkeras den närmaste delen av kvartersmarken och ytterligare en 15 meter bred remsa längs med den södra fastighetsgränsen kryssmarkeras. Inom det området blir det tillåtet att anordna parkering och bygga förråd, garage och carportar, men i övrigt får

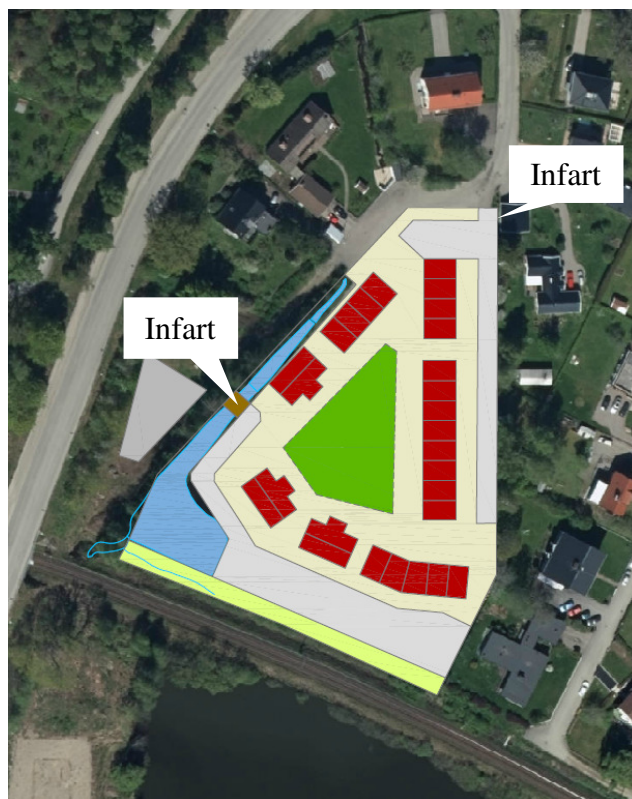


området inte utformas så att det inbjuder till stadigvarande vistelse, i enlighet med räddningstjänstens yttrande.

Det västra området, som omfattar en damm och en bäck, planläggs som *teknisk anläggning för vattenhantering (E<sub>1</sub>)*, då det är viktigt för vattenhantering och vattenföring mellan sjöarna att området bevaras öppet och obebyggt.

Väster om Strömsborg 9 planläggs en mindre del av fastigheten Bergsnäs 2:1 som *parkering (P)*.

*T.h. En enkel skiss över hur området skulle kunna bebyggas med radhus och flerbostadshus. Parkeringen i söder nås via en bro över bäcken i väst, medan radhusen i den östra delen nås via infart norrifrån. I centrum anordnas en gemensamt grön gård med exempelvis lekplats och grillplats. Mindre grönremsor anläggs och plantering av träd och buskar görs mellan hus och längs med fastighetsgränser. Varje radhus får en egen mindre uteplats i anslutning till huset och parkering på framsidan.*



### **Offentlig och kommersiell service**

Förskola och grundskola 1-6 finns i Bergunda, Öjaby och i de mer centrala delarna av Växjö, men den för- och 1-9-skola som kommer vara närmast byggd för närvarande i Bredvik, söder om planområdet. Ny vårdcentral är också under uppbyggnad i stadsdelen Söder, vid Södra järnvägsgatan/Söderleden.

Postombud finns på bensinstationen "Macken Bergsnäs" ca 200 m åt nordöst och närmaste område med kommersiell service ligger ca 1 km öster om planområdet.

Planområdet ligger också nära Växjö centrum och dess servicefunktioner.



### **Tillgänglighet**

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

### **Natur**

#### **Mark och vegetation**

Merparten av marken är idag bebyggd eller hårdgjord. Viss grönska finns i det västra hörnet där det finns en damm som det

samlas dagvatten i, innan det rinner vidare mot Norra Bergundasjön. Vid dammen växer en del lövträd och det finns även en gräsbevuxen yta i anslutning.

### **Radon**

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

### **Geotekniska förhållanden**

Till störst del utgörs marken inom planområdet av normal-blockig, sandig/moig morän, illustrerat med ljusblå färg på kartan till höger.

### **Förorenad mark**

Inga kända markföroreningar finns i området.

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.



### **Fornlämningar**

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

### **Friytor**

#### **Lek och rekreation**

I kommunens gröstrukturprogram har närheten till små, medelstora och stora grönytor analyserats och vad gäller planområdet anses det att det finns god tillgång till grönområden i närheten. Den aktuella fastigheten är idag till stor del hårdgjord, men vid nybyggnation av bostäder ska gröna gårdar ordnas till de boende.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät, gång- och cykeltrafik**

Planförslaget innebär inte någon förändring av det befintliga gatunätet. Den nya bebyggelsen avses angöras från Hordavägen. Gång- och cykelvägnätet är utbyggt i närområdet, vilket gör det lätt att ta sig olika målpunkter även utan bil.

### **Kollektivtrafik**

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. Närmaste busshållplats, Bergsnäs, som trafikeras av stadsbuss linje 4, ligger ca 150 m norr om området (linjedragning 2016).

Växjö resecentrum ligger knappt 4 km öster om planområdet.

### **Parkering**

Gatemarksparkering får enligt riktlinjerna (antagna av byggnadsnämnden 2009) inte tillgodoräknas för att tillgodose parkeringsbehovet, utan parkering ska ske på den egna fastigheten. Utemiljön och gröna gårdar ska prioriteras framför parkeringar.

I planbeskedet som föregick planförslaget, rekommenderade tekniska nämnden ett p-tal på minst 1,0 (en parkeringsplats per bostad) i det här området.

Parkeringsbehovet och hur detta löses, hanteras i bygglovet.

## Störningar

### **Buller**

Enligt 4 kap 33a § PBL ska planbeskrivningen till en detaljplan som avser en eller flera bostadsbyggnader, om det inte anses obehövt, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller (buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar):

- vid bostadsbyggnadens fasad och
- vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden

### *Nya riktvärden för trafikbuller*

Den 11 maj 2017, beslutade regeringen om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik enligt följande:

- en höjning av det befintliga riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå till 60 dBA ekvivalent ljudnivå
- en höjning av det befintliga riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder upp till 35 kvm till 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

En höjning av bullerriktvärdena enligt regeringens beslut innebär inte ändrade krav för ljudmiljön inomhus.

Förordningsändringarna trädde i kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner.

Planområdet ligger i anslutning till både väg- och järnvägstrafik och en bullerutredning har tagits fram av Soundcon (2017).

Resultatet av utredningen är att det framförallt är i de södra delarna, närmast järnvägen, som de högsta bullernivåerna nås. Dock uppgår de till högst 59 dBA, vilket innebär att riktvärdena klaras.

Det finns även krav gällande ljudmiljön för uteplatser. I det fall en uteplats anläggs ska riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maxnivå inte överskridas. Om kraven inte kan uppnås i direkt anslutning till bostaden bör istället gemensamma uteplatser anläggas inom området.

Den fullständiga bullerutredningen bifogas planhandlingarna.

### **Luft**

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

### **Farligt gods**

Strax söder om planområdet går kust till kustbanan. På uppdrag av fastighetsägaren har Brand & Riskanalys gjort en riskbedömning för personsäkerhetsrelaterade risker avseende farligt gods och urspårning av tåg. Slutsatsen som dras är att RIKTSAM:s kriterier uppfylls i planförslaget, men att riskreducerande åtgärder krävs. Bl. a. ska det vara minst 30 meter mellan järnvägen och närmaste bebyggelse. Undantag bedöms kunna göras för carportar/bilplatser, då de inte kommer användas för stadigvarande vistelse.



För de byggnader som kommer ligga närmast järnvägen krävs enligt riskbedömningen följande:

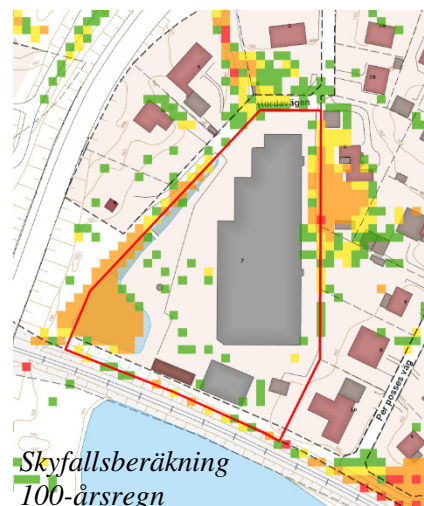
- Avstängningsbar ventilation för att minska konsekvenserna vid långvariga utsläpp av exempelvis giftiga gaser.
- Friskluftsintag till ventilationssystemet placeras på oexponerad sida, bort från järnvägen, för att försvåra eller förhindra spridning av gaser in i byggnaden.
- Placering av entréer så att de inte vetter mot järnvägen, för att underlätta trygg och säker utrymning av byggnaden i händelse av en olycka.

Riskbedömningen bifogas planhandlingarna.

### Översvänningsrisk

Fastigheten ligger inom ett område där det är risk för översvämning. Fastighetsägaren har låtit en konsult göra en analys av översvänningsrisken. Som underlag har bl. a. Växjö kommuns skyfallsberäkning (rev. 2015) använts.

I skyfallsmodelleringen (se bild) kan man se att särskilt två områden på den aktuella fastigheten har hög risk för översvämning vid ett 100-årsregn. Till stor del undviks dessa områden vid föreslagen byggnation. För att minimera risken att bebyggelse drabbas av översvämning föreslås att befintligt dagvattendike och damm behålls, då det innebär att det blir bättre kontroll av vattennivåer. God grundläggning och att planerad bebyggelse hamnar på lämplig nivå är av vikt. Bestämmelse om att färdigt golv ska ligga minst 30 cm ovan gatumitt föreslås i detaljplanen.



### Lukt

Norra Bergundasjön har idag dålig näringsstatus, vilket periodvis i samband med extrema vädersituationer leder till algblooming och dålig lukt. Det är en uttalad politisk vilja att förbättra miljön i och runt Norra Bergundasjön för att främja rekreation och friluftsliv. Växjö kommun arbetar med många projekt att förbättra vattenkvaliteten i Växjösjöarna som historiskt sett varit kraftigt påverkade av avlopps- och dagvatten. Särskilt de senaste 45 åren har det bedrivits ett intensivt miljöarbete som också har lett till avsevärd förbättring av vattenkvaliteten, vilket man kan läsa i kommunens åtgärdsstrategi för Växjösjöarna (2014). Satsningar i Norra Bergundasjön och framförallt satsningarna som görs i de andra sjöarna - vars vatten leds till Norra Bergundasjön – kommer på sikt att leda till förbättrad vattenkvalitet och mindre risk för algblooming och dålig lukt.

### Teknisk försörjning

#### Vatten, avlopp och dagvatten

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

Längs med den västra gränsen rinner vatten söderut i ett dike och samlas i en damm på fastigheten, innan det slutligen leds vidare till Norra Bergundasjön. Den här funktionen är viktig och tekniska nämnden yttrade sig under planbeskedet att dike och damm bör bevaras. Kommunen har för avsikt att förvärva det aktuella området som också planläggs som *Teknisk anläggning för vattenhantering (E1)*.

En stor del av marken inom planområdet är idag hårdgjord. Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmarken i ett trögt system, vilket t.ex. innebär att det ska anläggas grönytor/gröna

gårdar i samband med bostadsbyggnationen för att underlätta omhändertagande av dagvatten. Vatten från tak och hårdgjorda ytor ska avledas över gräsytor och mark där infiltration är möjlig, så att vattnet fördröjs och renas innan det når recipienten.

### **Värme**

Fjärrvärme finns utbyggt i närområdet och fastigheten kan anslutas till det befintliga nätet. Växjö kommuns energiplan förordar fjärrvärme för att det anses viktigt att värna om en uppvärmningsform med minsta möjliga primärenergiindex och möjligheten att öka tillgången till förnybar el.

### **El**

Området ska anslutas till det kommunala elnätet.

### **Barnperspektivet**

Det är nära till förskolor och skolor. Gator i närområdet är lokalgator med låg hastighet. Gång- och cykelvägar i och i anslutning till planområdet ger möjlighet att på ett trafiksäkert sätt ta sig till olika målpunkter. Närheten till mindre och större grönområden ger goda förutsättningar för lek.

### **Räddningstjänstens tillgänglighet**

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

Tillgängligheten för räddningstjänsten ska beaktas och behandlas vidare i bygglov.

### **Avfall**

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

### **Posthantering**

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. En samling av brevlådor vid husentréerna efterfrågas av posten.

### **Upphävande av strandskydd**

Runt Norra Bergundasjön gäller ett generellt strandskydd inom 100 m från strandlinjen. När en detaljplan ändras eller upphävs återinträder strandskyddet, även om det tidigare varit upphävt i ett område.

Ett upphävande av strandskyddet föreslås i detaljplaneområdet, på den kvartersmark som ligger inom område där strandskyddet återinträder. Området som berörs är idag ianspråktaget för handelsändamål och till stor del hårdgjort eller bebyggt. Dessutom är hela planområdet väl avskilt från sjön genom en järnväg. Den del som kan ha viss betydelse för djur- och växtliv, delen där det idag finns en damm samt viss växtlighet, föreslås i planen förbli obebyggt genom att den prickmarkeras.

### **Särskilt skäl**

Det finns sex särskilda skäl enligt 7 kap. 18 c-d §§ miljöbalken, som kan åberopas för att upphäva strandskydd i en detaljplan.

Som särskilt skäl för upphävande av strandskydd anges att området är väl avskilt från strandlinjen genom järnväg (7 kap. 18 c § 2. MB).

## Konsekvenser och behovsbedömning

En översiktlig behovsbedömning biläggs planhandlingarna.

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

### **Nationella miljömål**

Planförslaget bedöms inte motverka de nationella miljömålen.

### **Växjö kommuns miljömål**

I Växjö kommuns reviderade miljöprogram (antaget av kommunfullmäktige 2014-06-17) anges en miljöpolicy och mål inom tre områden; Leva livet (konsumtion och avfall), Vår natur (natur, biologisk mångfald, sjöar) och Fossilbränslefritt Växjö (energi och transporter).

#### *Leva livet*

Matavfallet ska samlas in i planområdet för att tillverka biogas, vilket leder till minskad miljöpåverkan. Eventuella miljöhus ska placeras så att onödiga transporter undviks.

#### *Vår natur*

Dagvatten ska omhändertas i ett trögt system samt i befintlig vattenanläggning för att motverka att vatten och natur påverkas negativt.

#### *Fossilbränslefritt Växjö*

Gång- och cykelnätet är väl utbyggt och god möjlighet finns att gå och cykla i området. Hållplatser för kollektivtrafiken finns i närområdet. Fjärrvärme finns utbyggd i närliggande bebyggelseområden och möjlighet ska ges för bebyggelsen att ansluta till nätet.

### **Miljö kvalitetsnormer (MKN)**

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvaliteten.

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

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

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). Recipient för dagvatten i området är Norra Bergundasjön.

<b>Sjö</b>	<b>Ekologisk status</b>	<b>Kvalitetskrav 2027</b>
Norra Bergundasjön	Dålig	God ekologisk status
	<b>Kemisk ytvattenstatus</b>	<b>Kvalitetskrav</b>
	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus

Utgångspunkten för MKN vad gäller sjöar och vattendrag är att god ekologisk och kemisk ytvattenstatus ska uppnås senast år 2015. För Norra Bergundasjön har tidsfristen förlängts till 2027 när det gäller ekologisk status.

För att minska belastningen på Norra Bergundasjön ska bl. a. fördröjning av dagvatten ske inom området, för att vattnet ska nå en högre reningsgrad innan det når recipienten. Diket och dammen som ligger längs med den västra plangränsen, har en viktig funktion för vattenföring från Helgasjön till Norra Bergundasjön och de säkras som *Teknisk anläggning för vattenhantering (E<sub>1</sub>)* vilket ytterligare ska minska belastning på recipienten.

Genomförande av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara bestämmelserna.

### **Behovsbedömning**

En översiktlig behovsbedömning biläggs planhandlingarna.

## **PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Handläggning och tidplan**

Detaljplanen handläggs genom standardförfarande och målet är att den ska antas senast hösten 2017.

### **Genomförandetid**

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

### **Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning**

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatören. Kommunen är huvudman för allmänplatsmark.

### **Avtal**

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

Markköpsavtal, gällande dammen och bäcken, har upprättats mellan kommunen och fastighetsägaren.

## **FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**

### **Fastighetsbildning m.m.**

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer och styr inte fastighetsindelningen. Möjlighet finns att förändra fastighetsbildning genom exempelvis avstyckning. Om området delas i flera fastigheter kan det behövas gemensamhetsanläggningar för till exempel utfart, dagvattenhantering, lekyta etc. I det fall bro anläggs över bäcken ska servitut bildas. Befintliga ledningar inom kvartersmark ska säkerställas i sina lägen (u-område) med ledningsrätt eller servitut. Fastighetsägaren ansöker till lantmäterimyndigheten om fastighetsbildning.

- Servitutet 9780K-09/36.1 (trädsäkring) som belastar Bergsnäs 2:1, Räfte 12:1 och Strömsborg 9 lämnas opåverkat av planläggningen.
- Servitutet 07-IM1-96/5950.1 (dagvattenledning m.m.) som belastar Strömsborg 9 lämnas opåverkat av planläggningen. I det fall kommunen förvärvar området ska kommunen avregistrera servitutet som då spelat ut sin roll.

- Ledningsrätt 0780-95/120.1 (vatten och avlopp) som belastar Strömsborg 6 lämnas opåverkat av planläggningen. Ledningsrätten tryggas i planen genom u-område.

### Konsekvenser på fastighetsnivå

<b>Fastighet</b>	<b>Ekonomiska</b>	<b>Fastighetsrättsliga</b>	<b>Tekniska</b>
<b>Inom planområdet</b>	<b>Ja/Nej</b>	<b>Ja/Nej</b>	<b>Ja/Nej</b>
<b>Strömsborg 9</b> Ägare: Privat	Fastigheten får ändrad användning och ändrad byggrätt (bostäder). Del av fastigheten (damm och bäck) avses avstyckas och får ändrad användning (teknisk anläggning).	Eventuell fastighetsbildning bekostas av exploatören. Ledningsrätt kan bildas inom u-område.	Eventuell flytt eller utbyggnad av ledningar bekostas av exploatören.
<b>Bergsnäs 2:1</b> Ägare: Växjö kommun	Del av fastigheten får ändrad användning (parkering). Anläggandet av parkering innebär att Hordavägen måste byggas ut, fram till parkeringen (enligt gällande plan 07-BEU-305)	Mindre del av fastigheten (tidigare allmänplats) kan avstyckas och blir kvartersmark med parkeringsändamål.	<b>Nej</b>
<b>Utanför planområdet</b>			
<b>Aleborg 1, 2, 3, 4, Strömsborg 1, 5, 6, 7, 8, 10, 11</b> Ägare: Privat	<b>Nej</b>	<b>Nej</b>	<b>Nej</b>
<b>Räppe 12:1</b> Ägare: Trafikverket	<b>Nej</b>	<b>Nej</b>	<b>Nej</b>

### EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader uppstår för kommunen, då kommunen avser förvärva del av fastigheten Strömsborg 9 (damm och bäck). I övrigt belastar samtliga kostnader för plangenomförandet exploatören.

Eventuell flytt av ledningar ska bekostas av exploatören.

STADSBYGGNADSKONTORET  
2017-04-18

Marina S. Martinsson  
Planarkitekt

## Behovsbedömning - Checklista för detaljplan STRÖMSBORG 9, Räppe, Växjö kommun

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

Dnr: 16BN0970

Kommentarer:	
<b>1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4.</b>	
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a § miljöbalken?	1.1 Nej
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i MKB-förordningen (1998:905) 3 § eller bilaga 3?	1.2 Nej
<b>2. Platsen</b>	
2.1. Markanvändning	2.1 Marken inom Strömsborg 9 är idag ianspråktagen för handelsändamål och till större delen bebyggd eller hårdgjord. Användningen föreslås till störst del ändras till bostadsändamål. Området omfattande damm och bäck får användningen <i>teknisk anläggning för omhändertagande av dagvatten och naturvatten</i> . Marken mellan fastigheten Strömsborg 9 och järnvägen, tillhörande fastigheten Bergsnäs 2:1, behåller samma användning (natur). En del av Bergsnäs 2:1, får användningen <i>parkering</i> .
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	2.2. Till störst del är marken inom planområdet bebyggd eller hårdgjord. Längs med den västra gränsen rinner i ett dike som samlas i en damm där det fördröjs, för att sedan rinna ut i Norra Bergundasjön. Det befintliga diket och dammen avses bevaras för att ta hand om dagvatten, samt för att underlätta vattenföringen mellan Helgasjön och Norra Bergundasjön. Andra resurser påverkas inte.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer (MKN)	2.3. Ingen påverkan.
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	2.4. Ingen påverkan.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	2.5. Inga höga naturvärden har påträffats i området. Ett litet område med träd, gräsbevuxna ytor och damm finns i den västra delen av planområdet, detta område avses inte bebyggas.
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	2.6. Området gränsar till kust till kustbanan som är av riksintresse för kommunikationer. Mellan den planerade bebyggelsen och järnvägen ska det vara minst 30 meter bebyggelsefritt. Undantag får göras för byggnader som inte är till för stadigvarande vistelse, exempelvis carportar och förråd.
<b>3. Planen</b>	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	3.1. Enligt gällande plan är användningen idag <i>handel</i> . Planförslaget innebär att användningen ändras till <i>bostäder</i> . Området föreslås bebyggas med flerbostadshus och radhus i 2-3 våningar. Anläggning för natur- och dagvattenhantering behålls.
3.2. Andra planers miljöpåverkan	3.2. Ingen påverkan.

3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	3.3. Planförslaget bedöms inte hindra nationella eller lokala miljömål att uppnås.
3.4. Miljöproblem	3.4. Den planerade byggnationen bedöms inte skapa miljöproblem. Stor del av området är idag hårdgjort, men då det ska omvandlas det till bostadsområde kommer gröna gårdar i anslutning till bostäderna också förbättra infiltration av dagvatten. Befintlig natur- och dagvattenanläggning föreslås vara kvar, vilket innebär att dagvatten fördröjs och renas innan det rinner vidare mot recipienten. Dagvattenanläggningen underlättar också kontrollen av vattennivåer, då det finns risk för översvämning i området. Matavfall ska samlas in för biogastillverkning.
3.5. EG:s miljölagstiftning	3.5. Ingen påverkan.
<b>4. Påverkan</b>	
4.1. Storlek och fysisk omfattning	4.1. Planområdet är ca 1,1 ha. Enligt planförslaget blir bebyggelsens tillåtna våningshöjd 2 och 3 våningar. I den östra delen tillåts högst 1500 m <sup>2</sup> byggnadsarea, i den västra högst 800 m <sup>2</sup> .
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	4.2. Planförslaget bedöms vara förenligt med Växjö kommuns översiktsplan, samt med andra angränsande planer.
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	4.3. Området gränsar till kust till kustbanan. Inga bostäder tillåts inom 30 m från järnvägen, endast mindre byggnader som carportar eller garage. Dessa undantag bedöms kunna göras då de byggnaderna/anläggningarna inte kommer användas för stadigvarande vistelse. Befintlig natur- och dagvattenanläggning behålls och underlättar kontrollen av vattennivåer, då det finns risk för översvämning i området. Dagvattenhanteringen innebär också en rening av vattnet innan det når recipienten. Bebyggelsen planeras med hänsyn till bullerstörda områden och risk för översvämning. Bullerutredning och bedömning av risker har tagits fram och bifogas planhandlingarna.
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	4.4. Planförslaget bedöms inte leda till negativ påverkan.

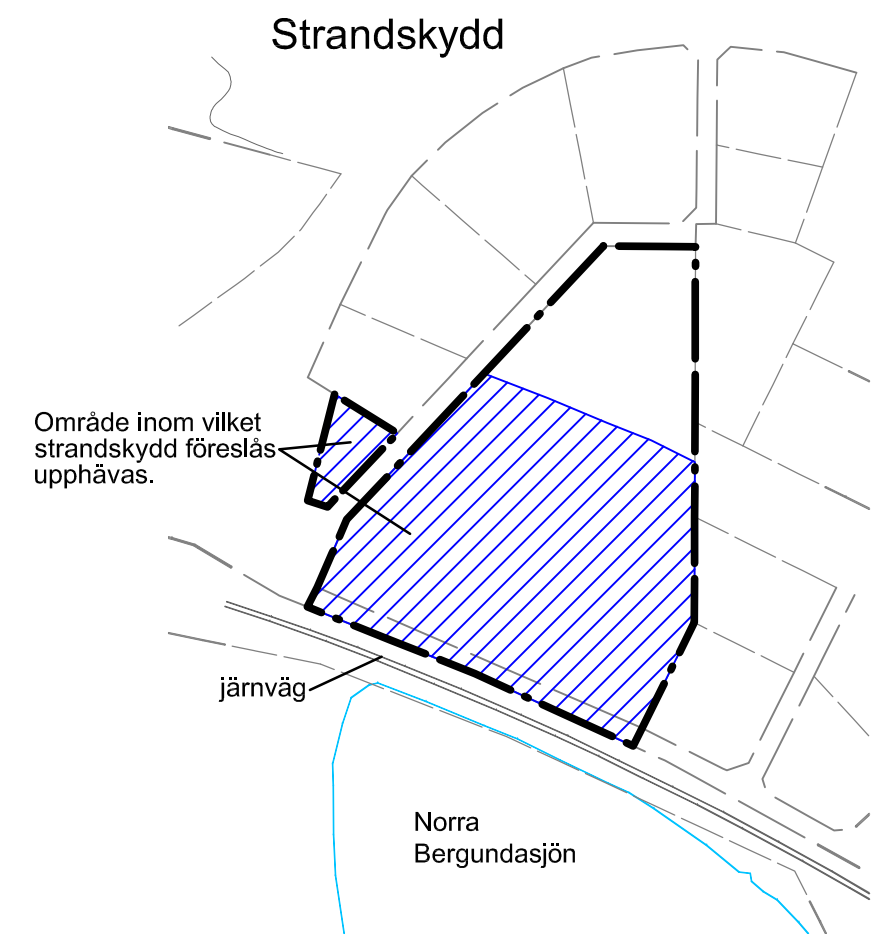
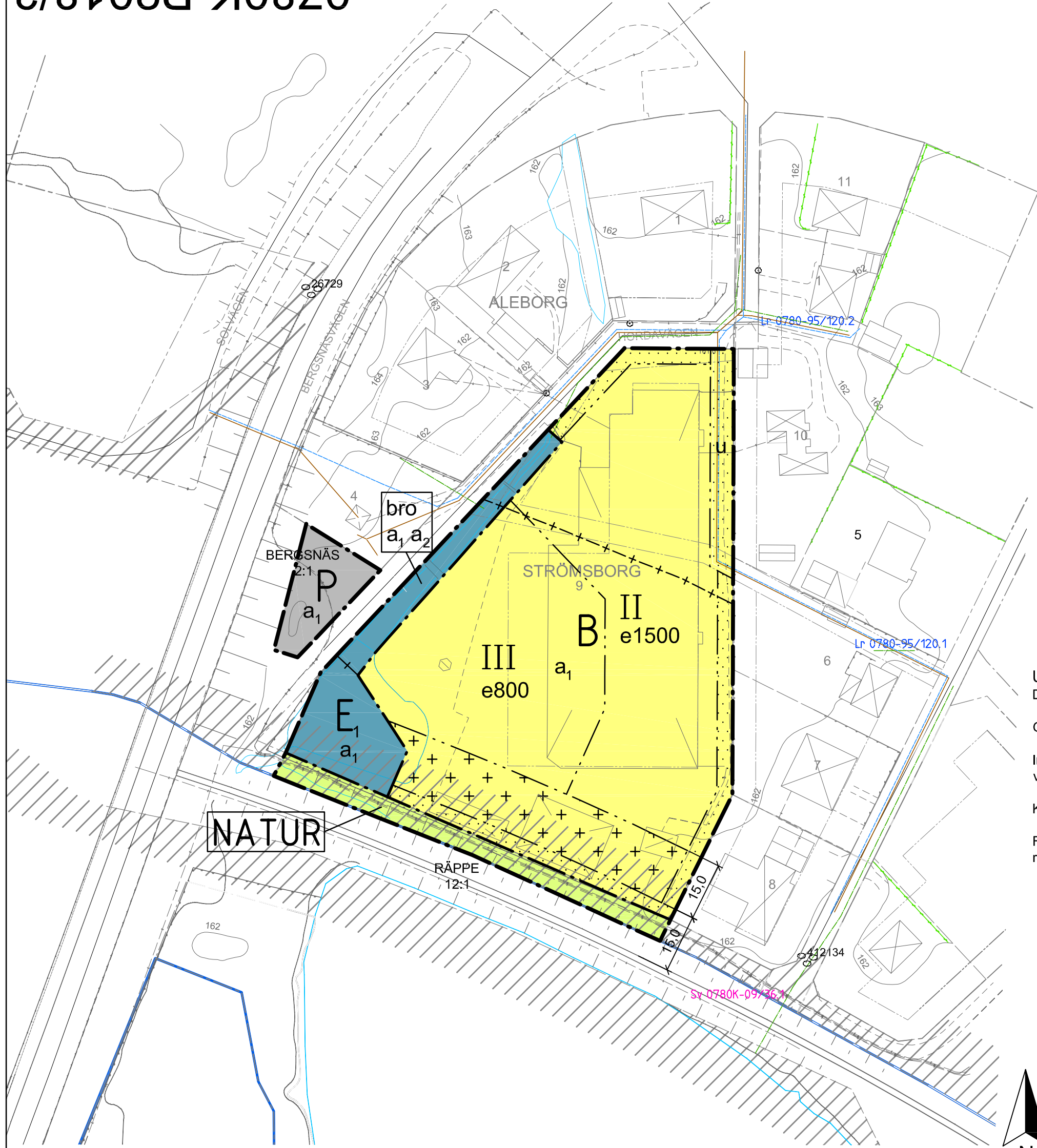
Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:

<b>5. Kommunens sammanvägda bedömning</b>	
5.1. Finns risk för BMP?	5.1. Nej
5.2. Behövs MKB?	5.2. Nej

**Handläggare:** Marina S. Martinsson

**Datum:** 2017-04-18





## PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER	
	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns

### ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

	NATUR	Naturområde
--	-------	-------------

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

	B	Bostäder
	E <sub>1</sub>	Teknisk anläggning för vattenhantering
	P	Parkering

### EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK

III	Högsta antal våningar
	Byggnad får ej uppföras
	Marken får endast bebyggas med carportar, garage och förråd.
e00	Största tillåtna byggnadsarea (BYA) i m <sup>2</sup>
bro	Bro får anordnas

### BYGGNADSTEKNIK

Endast källarlösa hus.  
Nivån för färdigt golv ska ligga minst 30 cm ovan gatumitt.  
Dagvatten ska tas omhand i ett trögt system, se planbeskrivning "dagvatten".

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

a <sub>1</sub>	Område inom vilket strandskydd upphävs
a <sub>2</sub>	Servitut avseende rätt till utfart till förmån för bostadsfastigheten (B), som belastar fastigheten innehållande teknisk anläggning (E)
u	Marken ska vara tillgänglig för underjordiska ledningar

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

### UPPLYSNINGAR

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark och ledas över ytor där infiltration är möjlig.  
Gröna gårdar ska finnas i anslutning till bostadsbebyggelsen.  
Inom 30 m från järnvägen ska ytan utformas så att den ej uppmuntrar till stadigvarande vistelse. Kryssmarkerad yta får endast bebyggas med carportar, garage och förråd.  
Kompletterande bullerberäkningar kan krävas i bygglov för att säkerställa utförandekrav.  
För de byggnader som ligger närmast järnvägen krävs enligt utförd riskbedömning följande:

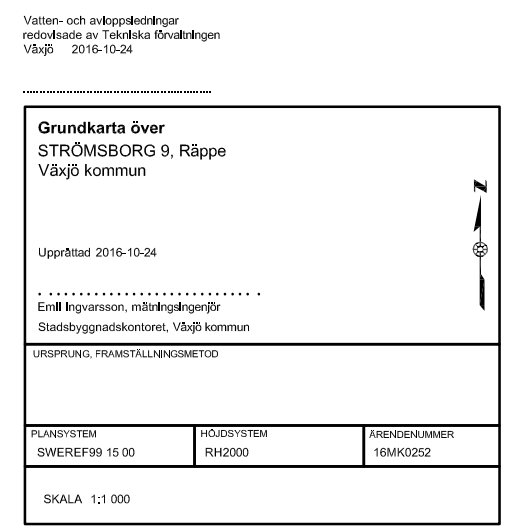
- Avstängningsbar ventilation för att minska konsekvenserna vid långvariga utsläpp av exempelvis giftiga gaser.
- Friskluftsintag till ventilationssystemet placeras på oexponerad sida, bort från järnvägen, för att försvåra eller förhindra spridning av gaser in i byggnaden.
- Placering av entréer så att de inte vetter mot järnvägen, för att underlätta trygg och säker utrymning av byggnaden i händelse av en olycka.



### Beteckningar

	Gräns för fastighet, samfällighet och samsjedelingsområde samt gräns för kvarterstrakt		Häck, stenmur		Sv Lr	Servitut resp. ledningsrätt
	Traktgräns, alternativ gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn		Staket, stödmur			Servitut (punkt, linje resp. yta)
	Servitutsgräns		Väg			Ledningsrätt (punkt, linje resp. yta)
	Egenskapsgräns		Slänt			Spillvattenledning
	Bostadshus karterat efter husliv resp. tak		Nivåkurva			Vattenledning
	Uthus karterat efter husliv resp. tak		177.1			Dagvattenledning
	Övrig byggnad karterat efter husliv resp. tak		10100			Högspänningsledning i mark
	Transformatorbyggnad		1 1:1			Teleledning i mark
			VÄXJÖ			Optokabel
			S:1 ga:1			Strandlinje

Antagen av Byggnadsnämnden  
2017-08-28 § 170  
Byggnadsnämndens sekr.....  
Laga kraft  
2018-03-09  
Byggnadsnämndens sekr.....



## PLANAVTAL

Dnr. BN16BN0970	
Detaljplan för: <b>Strömsborg 9</b> Räfte Växjö kommun	
Stadsbyggnadskontoret 2017-04-18	
Marina S. Martinsson, Planarkitekt	