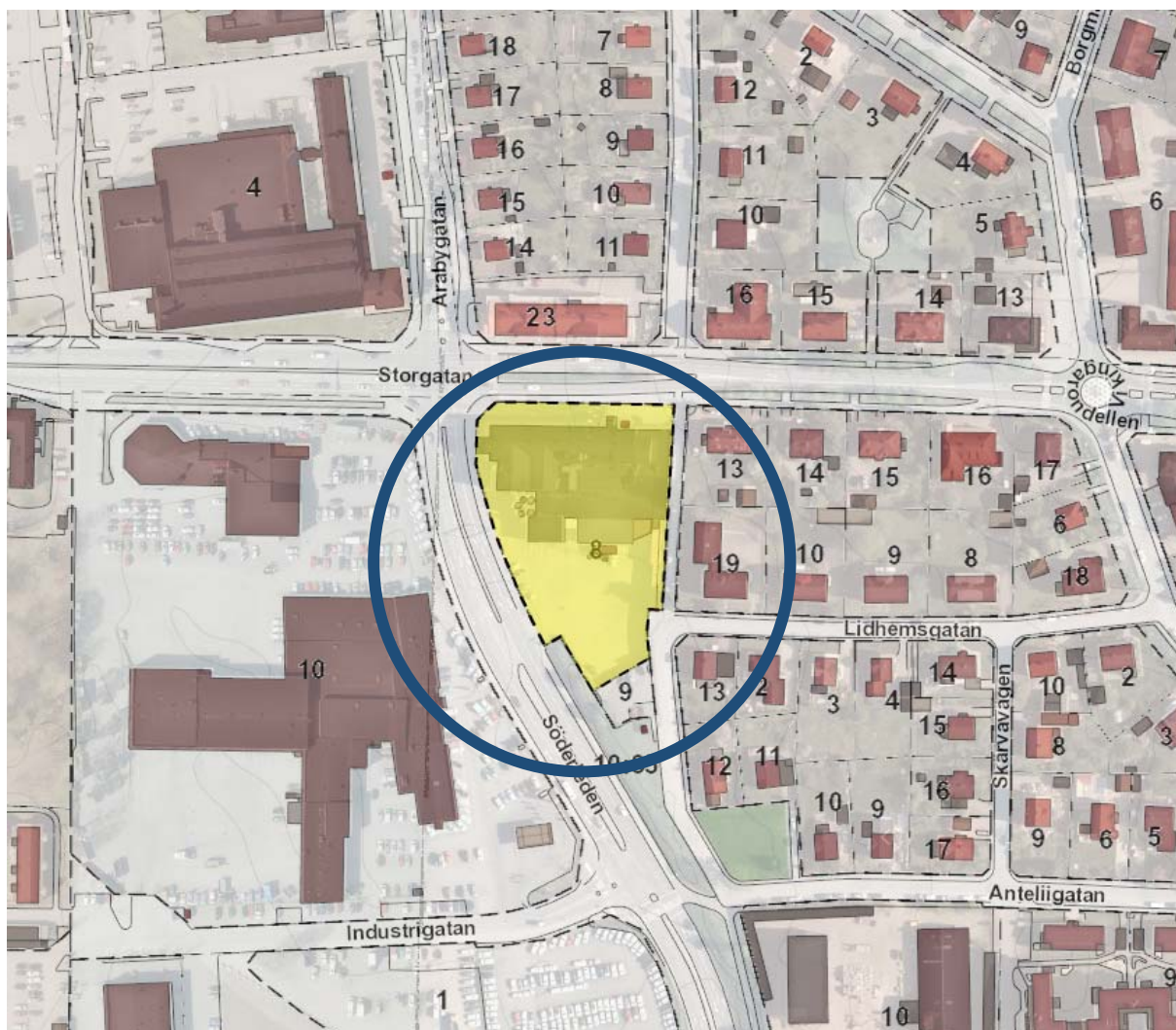


Detaljplan

VÄBELN 8 m.fl. Väster i Växjö Växjö kommun



Planhandlingar finns tillgängliga även på kommunens hemsida: www.vaxjo.se/detaljplaner

Synpunkter skickas till Byggnadsnämnden, Box 1222, 351 12 Växjö eller via e-post:

byggnadsnamnden@vaxjo.se senast den 13 april

Granskningstid
2018 03 16 – 2018 04 13

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Samrådsredogörelse

Dnr **2016BN1065** Dpl **214**

Detaljplan

Väbeln 8 m.fl. (f.d. Växjöbagarn) Väster i Växjö

Förslag till detaljplan för fastigheten Väbeln 8 m.fl. på Väster i Växjö har varit föremål för samråd enligt 5 kap 5:11 § PBL under tiden 2017 02 08 – 2017 03 24. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse. Möjlighet ges även till centrumändamål. Den aktuella fastigheten inrymmer idag industriell verksamhet (ett bageri). Fastighetsägaren och byggherre (GBJ AB) vill riva befintliga byggnader och istället bygga flerbostadshus; ca 100 bostäder kan rymmas i förslaget som tagits fram av sökande/fastighetsägaren.

Till alla sakägare i ärendet har samrådshandlingar skickats med vanlig post. Alla handlingar, inklusive framtagna utredningar, var och fortfarande är tillgängliga för bredare allmänhet via kommunens hemsida <http://www.vaxjo.se/sidor/trafik-och-stadsplanering/detaljplaner/detaljplaner-pagaende/vabeln-8-m.fl-f.d.-vaxjobagarn.html> Information om ärendet uppdateras under hela planprocessen på hemsidan.

Efter samrådet har kommunen undersökt förutsättningar för bl.a. ny trafiklösning i korsningen Storgatan-Söderleden. Tyréns, på uppdrag av kommunen, har tagit fram en rapport "Trafik- och kapacitetsanalys av Storgatan i Växjö". Den blev klar i augusti 2017. Den nya bebyggelsen inom Väbeln 8 avgränsas nu med hänsyn till den nya trafiklösningen. En ny skiss har tagits fram av sökande som illustrerar byggnation anpassad efter nya förutsättningar i området (rondell, g/c-väg).

Yttranden **utan erinran** har inkommit från:

- Fastighetsägare till Kanslern 19
- Fastighetsägare till Väbeln 8
- VÖFAB
- Kultur-/ och fritidsnämnden
- Polisen

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Yttranden **med erinran eller synpunkter** har inkommit från:

- Länsstyrelsen
- Miljö och hälsoskyddsnamnden
- Tekniska nämnden
- Nämnden för Arbete och välfärd
- Kommunstyrelsen
- VEAB
- TeliaSonera Skanova AB
- Värends räddningstjänst
- Region Kronoberg
- Kommunala lantmäterimyndigheten
- Fastighetsägare till Fogden 13
- Fastighetsägare till Mars 23
- Fastighetsägare till Jupiter 16
- Originalbagarn AB
- Boende på Vikingagatan

Länsstyrelsen (LS)

Sammanfattande synpunkter - Länsstyrelsen anser att planförslaget har ambitiösa intentioner och för ärendet angelägna aspekter har behandlats i planförslaget. Dock behöver underlaget för flera frågor bearbetas ytterligare samt förtydliganden göras för att bland annat koppla an till övergripande planeringsunderlag och för att skapa helhetssyn, exempelvis gällande grönstruktur och barnperspektiv. Vad gäller de överprövningsgrundande frågorna behöver hanteringen av buller, dagvatten och översvämningrisk samt miljökvalitetsnormer för vatten och luft utvecklas.

Koppling till översiktsplanen samt tidigare planläggning - Det föreslagna området finns redovisat i kommunens gällande översiktsplan för Växjö stad antagen 2012, angivet som omvandlingsområde längs järnvägen. I översiktsplanen anges även Storgatans successiva omvandling till stadsgata. LS anser att det aktuella planförslaget ligger i linje med översiktsplanens intentioner. Gällande detaljplan för området är antagen 1997 och genomförandetiden gick ut år 2002.

Rådgivning om allmänna intressen enligt 5 kap 14 § Plan- och bygglagen
Bebyggelse - Bebyggelsen ligger i ett centralt läge som är viktigt för stadens fortsatta utveckling. Länsstyrelsen anser att det är positivt att det planläggs för funktionsblandning med möjlighet till verksamhetslokaler i bottenvåning, för att på så sätt tillvarata planområdets läge i staden. Då området är beläget vid korsningen mellan två trafikerade gator påverkas det av buller, vilket blir en viktig fråga att lösa för föreslagen bostadsbebyggelse. Det aktuella planförslaget

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

är utformat som en s.k. flexibel plan där få regleringar är gjorda och kommunen anger i planbeskrivningen att de flesta frågor gällande planområdets utformning skjuts till bygglovsskedet. Då planområdet ligger i ett område som är både bullerutsatt och med översvämningsrisk anser LS att fler regleringar bör göras i planen. Se utvecklat resonemang nedan under "Buller" respektive "Dagvattenhantering". Kommunen anger i planbeskrivningen att befintliga ledningar som korsar fastigheten inte får byggas över utan måste säkras med ledningsrätt. Det anges också att det finns önskemål från byggherrens sida om att flytta ledningarna. LS uppmärksammar på att ledningsrätterna inte är reglerade på plankartan och anser att detta bör vara löst till kommande planskede. Det finns också två transformatorstationer inom planområdet vilka ej är reglerade på plankartan. Kommunen anger att dessa eventuellt ska flyttas. LS anser att framtida placering av transformatorstationerna bör vara löst till kommande planskede.

Trafik och kommunikation - I planbeskrivningen anges att in- och utfart ska placeras på samma plats som i dagsläget. LS vill uppmärksamma att det finns risk för köbildning vid den trafikreglerade korsningen. Trafiksäkerheten och lämplig utfart behöver studeras ytterligare, där det kan finnas behov av en trafikanalys som studerar omfattningen av planområdets trafik och hur den kan påverka omgivande vägar. Eventuellt kan utfartsförbud behöva regleras på plankartan för del av fastigheten. LS anser att det är positivt att kommunen hänvisar till sina riktlinjer för parkeringsbehov och tydligt anger att utemiljöer och gröna gårdar ska prioriteras framför parkeringsönskemål. I planbeskrivningen under "Planillustration" anges att ett garage i källarplan planeras. Under rubriken "Parkering" behandlas dock inte frågan om parkering i källarplan och det är inte heller angett på plankartan. Är intentionerna att ett underjordiskt garage ska anläggas anser LS att hanteringen av detta bör utvecklas i planbeskrivning och på plankartan för att säkerställa att platsen är lämplig för detta; framför allt då det finns problem med översvämning inom planområdet.

Buller - Det aktuella planområdet ligger i en bullerutsatt miljö i korsningen Storgatan/Söderleden. Kommunen har genomfört en bullerberäkning som visar att värdena för trafikbuller kommer att överskridas vid fasader mot omgivande gator, men att det går att skapa en skyddad sida mot innergården. Kommunen har inte redovisat hur de säkerställer att detta uppfylls, varken i planbeskrivning eller på plankartan. Tidigare i planbeskrivningen (på s. 5) har kommunen angett att frågan ska följas upp under bygglov och att kompletterande bullerberäkningar då kan krävas. LS anser att det aktuella planförslaget behöver uppdateras med reglering av bebyggelsen som säkerställer att marken anses lämplig för bostadsbyggande med hänsyn till människors hälsa och säkerhet enligt Plan- och bygglagen 2 kap 5 §. Boverket anger i PBL Kunskapsbank att

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

kommunen utifrån bullerutredningen ska avgöra hur byggnaderna ska placeras och vilka planbestämmelser i övrigt som krävs för att den avsedda markanvändningen ska bli lämplig. Boverket anger även att bullerförordningen inte är tillämplig för bygglov som ska prövas inom detaljplan, då det i 9 kap 30§ PBL inte finns någon hänvisning till den nya paragrafen 2 kap 6a§ PBL. I detaljplaner ska markens lämplighet för bebyggelse, bland annat när det gäller bullerfrågan, redan vara prövad och den byggrätt som planen medger gäller. Därför är det viktigt att plankartan och planbestämmelserna är utformade på ett sätt som säkerställer att förordningens värden klaras. LS saknar i planbeskrivningen också en redovisning av vilka uppgifter bullerberäkningen baseras på, en beskrivning av ljudmiljön och de överväganden som legat till grund för planens utformning med hänsyn till buller. Planbeskrivningen bör även innehålla en beskrivning av och motivering till eventuella åtgärder som regleras med planbestämmelser för att förebygga eller minska bullerexponering. LS uppmärksammar också att det i gällande detaljplan från 1997 finns en bullervall mot Söderleden. LS saknar ett resonemang om hur eventuella förändringar kan komma att påverka planområdet eller dess närområde och hur det säkerställs att ljudnivån inte försämras. Förutom vägtrafikbuller kan planområdet beröras av spårtrafikbuller och även s.k. industriellt buller då det ligger nära industriområden i väster och söder. LS anser att detta måste hanteras i planförslaget och att bullerutredningen behöver kompletteras med buller från spårtrafik. LS uppmärksammar att det på sidan 8 i bullerberäkningen finns en kommentar om att beräkningarna bör göras utifrån värdet för årsvardagsdygnstrafik (ÅVADT), medan bullerberäkningen faktiskt har gjorts utifrån värdet för årsdygnstrafik (ÅDT). LS anser att kommunen borde kommentera detta eller redovisa resultaten för dem båda.

Dagvattenhantering - Det finns risk för marköversvämning vid kraftigt regn och ledningsnätet för spill och dagvatten är överbelastat inom planområdet. Kommunen anger att spill- och dagvatten från källarplan (garage) därför måste pumpas till huvudledning i gatan. LS anser att det är oklart vilka andra åtgärder som kommer utföras för att säkra dagvattenhanteringen. LS anser därför att dagvattenfrågan behöver behandlas ytterligare; både för att motverka översvämningensrisker inom planområdet och för att hantera frågan i ett större sammanhang då planområdet är en del i ett större sammanhängande område med översvämningensrisk. LS ser det som önskvärt att en dagvattenutredning tas fram. Arbetet med dagvattenhantering kan med fördel kopplas till grönstrukturprogrammet som bland annat anger att ”grönskans roll som en grundbult i ett hållbart stadsbyggande ska tas tillvara. Gröna miljöer fångar upp och renar dagvatten, förbättrar stadsluften, dämpar kraftiga temperaturhöjningar m.m.”. Kommunen kan i detaljplanen hantera översvämningensriskerna genom regleringar i höjdsättning, andel hårdgjord yta samt reservera mark för dag-

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

vattenhantering. Kommunen kan bland annat även ställa krav på mark och vegetation för att ge bygglov, vilket Boverket beskriver i sin temadel för dagvatten. LS uppmärksammar att kartan som beskriver översvänningsrisker (på s. 9 i planbeskrivningen) saknar både teckenförklaring och bildtext. Kartan ligger inte heller i anslutning till den text som behandlar översvänningsrisker. För att kartan ska kunna tolkas behöver den kompletteras med teckenförklaring och bildtext.

Grönstruktur - I planbeskrivningen anger kommunen att utemiljöerna prioriteras framför parkering samt att det ska anläggas en innegård/trädgård, vilket LS anser är positivt. Länsstyrelsen saknar dock en översiktlig redovisning av hur planområdet förhåller sig till stadens grönstrukturer och koppling till grönstrukturprogrammet. Det är framför allt relevant med tanke på den dagvatten- och översvänningsproblematik som finns inom och i anslutning till planområdet. I grönstrukturprogrammet är angett att ”Stadsbyggandet präglas av en process där utveckling av bebyggelse, öppna platser och grönytor sker samtidigt med hänsyn till klimatfrågor”. Att övergripande hantera frågan är också kopplat till förutsättningar för vardagsrörelse samt barns vardags- och uppväxtmiljöer.

Barnperspektiv - I planbeskrivningen har kommunen angett att planområdet ligger i närheten av flera förskolor och skolor samt att behov av lektytor ska beaktas i bygglovsskedet. När städer förtätas uppstår ofta konkurrens om marken och det finns en tydlig tendens att barn och unga får sämre förutsättningar att röra sig ute på egen hand. LS anser därför att det är önskvärt att även i detaljplaner översiktligt redogöra för önskad inriktning och värdefulla prioriteringar utifrån barns behov. Inte minst när det aktuella planförslaget är centralt beläget och möjliggör för ett större antal bostäder samt ligger i ett mycket trafikutsatt läge som kan inverka negativt på barns möjligheter till trygga uppväxtmiljöer. Barns vardagsmiljöer i den täta staden och möjligheten att ta sig till skola, grönområden m.m. kan vara aspekter att uppmärksamma.

Elektromagnetiska fält - Det framgår av planbeskrivningen att det idag finns två transformatorstationer inom planområdet men att de kan behöva tas bort eller flyttas. LS anser att det behöver framgå av planbeskrivningen om det kan finnas problem med magnetfält och hur dessa i så fall undviks.

Bensinstation - På andra sidan Söderleden är en bensinstation belägen. LS anser att planbeskrivningen bör redogöra för hur ev. hänsyn tagits till denna vid utformning av detaljplanen.

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11§ miljöbalken - Kommunen har i en behovsbedömning, enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB förordningen, kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En MKB har därmed inte upprättats. LS anser att

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

kommunen inte tillräckligt har beaktat buller- och dagvattenfrågor i redovisad behovsbedömning.

Förorenade områden enligt 10 kap miljöbalken - I det aktuella planförslaget saknar LS en redovisning av förorenad mark. Enligt LS EBH-databas finns inga misstänkt förorenade områden inom planområdet. Söder om området finns dock ett riskklass 3-område där en depå för oljor legat. LS upplyser också om, att 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.

Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen - Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt fornminnesregistret (FMIS). Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap 11 §) erfordras inte men om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar o.d. skall arbetet avbrytas omedelbart och LS meddelas utan dröjsmål.

ÖVERPRÖVNINGSGRUNDANDE FRÅGOR

Enligt 11 kap 10 § Plan- och bygglagen

Riksintressen enligt 3 o 4 kap miljöbalken - Påverkas inte av planförslaget.

Mellankommunala intressen - Påverkas inte av planförslaget.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken (MB) - Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. MB följs. I redovisning av miljö kvalitetsnormer för vatten anger kommunen i planbeskrivningen att planhandlingar/planbeskrivning redovisar hur bl.a. dagvattenfrågan kan hanteras så att sjöarnas vattenkvalitet inte försämras, även om nya hus byggs. LS saknar denna redovisning. Kommunen har genomfört en luftutredning. Den redovisar att MKN för luft klaras men att beräkningarna av både dygns- och årsmedelvärden för stoft visar på halter över gällande miljömål 2015 och 2030 för partiklar; PM 10. LS anser att planförslaget bör redovisa hur man kan hantera detta för att uppfylla miljömålen.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Buller - LS erinrar om att buller kan innebära skada på människors hälsa.

Hanteringen av buller i detaljplanen är en överprövningsgrundande fråga.

Översvämning klimatanpassning - Det finns risk för marköversvämningar inom planområdet vid kraftigt regn. LS erinrar om att hantering av dessa frågor är överprövningsgrundande om detaljplanen kan innebära risk för skada för människors hälsa och säkerhet.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret noterar att LS anser att ”det är positivt att det planläggs för funktionsblandning med möjlighet till verksamhetslokaler i bottenvåning, för att på så sätt tillvarata planområdets läge i staden. Då området är beläget vid korsningen mellan två trafikerade gator påverkas det av buller, vilket blir en viktig fråga att lösa för föreslagen

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

bostadsbebyggelse". LS efterfrågar i sitt yttrande fler regleringar på plankartan angående bullerfrågan. Bullerutredning har uppdaterats med nya beräkningar efter samrådet. Granskningshandlingar (planbeskrivningen) har uppdaterats också med bl.a. villkor i ny förordning om buller som gäller fr.o.m. den 1 juli 2017 och som kan tillämpas även i detta ärende (samrådsförslaget togs fram innan ny förordning började gälla). Planbestämmelse "b" införs, *minst hälften av bostadsrum ska orienteras mot en ljuddämpad sida om bostad är större än 35 m²*, som ska säkerställa att riktvärden uppfylls vid tidpunkten för byggnation.

Växjö kommuns erfarenhet är att bullerfrågans reglering i "flexibel plan" ger frihet utan avkall på krav att bostadsbebyggelse ska uppföras så att riktvärden för buller kan uppfyllas. För detaljerad reglering i plankartan inte nödvändningsvis säkerställer bostadslösningar som uppfyller bullerregler – möjligtvis en. Vi vill ge möjlighet även till andra lösningar, som inte styrs med detaljerade planbestämmelser i plankartan, men bullerkrav ställs och ska uppfyllas, oavsett hur man bygger eller placerar hus på tomten. Frågan följs upp också i bygglovsskedet. Även om inte lagen kräver det, har vi i Växjö en praxis i bygglovsskedet att kräva ytterligare bullerutredningar, skugg-/dagsljusutredningar mm för att säkerställa bra bostadslösningar. Det är i samspelet mellan detaljplan och bygglov som frågan bäst kan tas tillvara och bra bostadsplanlösningar skapas. Sådant förfarande uppskattas också av byggherrar, som i slutändan ska genomföra byggnation utan att detaljplanerna ger för snäva ramar, med många bestämmelser och regleringar.

De ledningar som inte avses flyttas ligger nu under ett "u-område"; de övriga som är aktuella för flytt har ännu inte fått sin slutliga sträckning. Ledningsrätt kan prövas oavsett om u-område (dvs. ett markreservat) finns eller ej. Frågan ägs av mark-/ och ledningshavare, att enas kring, t.ex. genom avtal. Ledningsrätt prövas och bildas genom lantmäteriförrättning hos kommunala lantmäterimyndigheten.

Dagvattenfråga har studerats vidare efter plansamrådet och resultat från utredningen (framtagen av konsulten VOS, juni 2017) redovisas i planbeskrivningen.

Säkerhetsavstånd till bensinstation har kontrollerats. Svar från räddningstjänsten angående närheten från den planerade bostadsbebyggelsen och den befintliga bensinstationen inom Väpnaren 10 är att alla säkerhetsavstånd (dvs. till påfyllning CPF, mätarskåp, pejlförskruvning och cisternavlufningens mynning) enligt myndigheten för samhällsskydd och beredskaps handbok om bensinstationer är uppfyllda.

Planbeskrivning upplyser nu om ev. markföreningar samt hur planområdet förhåller sig till grönstrukturprogrammet, barnperspektiv. Tyréns rapport "Trafik- och kapacitetsanalys av Storgatan i Växjö" utreder och illustrerar trafikfrågorna för en del av Storgatan.

Planläggning ska inte medverka till att MKN för luft överskrids, vilket inte sker i det aktuella fallet. Att ambitionerna är att även miljömål ska uppnås är självklart. Utöver bra luft ska planeringen medverka till att även miljömålet *God bebyggd miljö* uppnås, vilket sker bl.a. genom hållbar bebyggelsestruktur med varierat utbud i stadens olika delar. Planering ska dessutom skapa förutsättningar för att fler invånare kan ta del av stadens utbud av varor och tjänster utan att behöva förflytta sig långt (färre/kortare bilresor = mindre utsläpp och

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

miljöpåverkan). Luftföroreningar i staden är i stora delar kopplade till användning av dieselfordon (och användning av dubbdäck) och det arbetas internationellt och nationellt med frågan (bl.a. att få bättre fordon).

Genom planläggning och byggnation enligt den aktuella planen skapas förutsättningar för stadstillväxt/ fler bostäder utan att miljöproblem behöver ökas. Närheten till stadens många funktioner gör att fler kan röra sig/ta del av stadens utbud till fots eller cykel.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MoH)

Miljö- och hälsoskyddsnämnden konstaterar att planen kommer att göra det möjligt att bygga bostäder i ett av stadens mest trafikutsatta lägen, med risk för miljöpåverkan i form av luftföroreningar och buller. Nämnden anser att planförslaget bör kompletteras med följande innehåll för att det ska gå att fullt ut bedöma konsekvenserna för miljön och människors hälsa:

- Den trafikbullerutredning som bifogats visar inte ljudnivån från trafiken vid gränsen för det område där bostäder får uppföras, utan från en föreslagen byggnad i en planillustration som i vissa delar ligger längre ifrån gatorna än byggrätten medger. Planbeskrivningen kan därför uppfattas som vilseledande när det gäller ljudnivå från trafiken. Den bör redovisa de högsta beräknade ljudnivåerna vid gränsen för byggrätten.
- Växjös biogasdrivna stadsbussar av märket Mercedes Citaro avger ett starkt lågfrekvent ljud vid inbromsning och acceleration från låg hastighet. Länstrafiken utreder om det går att dämpa bullret från bussarna men har ännu inte presenterat någon tekniskt eller ekonomiskt möjlig lösning. Buller med stort inslag av låga frekvenser dämpas sämre genom fasader och fönster än buller från normal tung trafik. ÅF har gjort en undersökning av ljudnivån i flera bostäder där de boende störs av busstrafiken. Riktvärdet för maximal ljudnivå inomhus nattetid (kl. 22– 06) överskrids vid mer än hälften av busspassagera i flera villor som ligger mellan 10 – 15 m från bussgatorna. Stadsbussar på linje 4 passerar på Storgatan nattetid 17 gånger på fredagar och 19 gånger på lördagar. Det finns en risk att riktvärdet för maximal ljudnivå överskrids, om bostäder får byggas så nära vägen som planförslaget medger. Förslaget bör därför kompletteras med utredningar och, vid behov, planbestämmelser till skydd mot störningar på grund av busstrafiken.
- Planbestämmelserna bör kompletteras med en bestämmelse om trafikbuller. Den bör ange att i lägen där bullernivån riskerar att överstiga 55 dBA ekvivalent nivå ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Det bör också fastställas i planbestämmelserna att ljudnivån på uteplats ska klara 50 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximal nivå och att enkelsidiga lägenheter inte får uppföras mot sida där de ekvivalenta ljudnivåerna överstiger 60 dBA. Att hänvisa till gällande riktvärden är inte tillräckligt preciserat eftersom

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

förordningen om trafikbuller bara innehåller just riktvärden som inte är tvingande

- De redovisade statusklassningarna och miljö kvalitetsnormerna för Södra Bergundasjön är inaktuella, och uppgifterna bör därför rättas till, Södra Bergundasjön som tar emot dagvatten från planområdet uppnår ej god kemiskstatus i den gällande klassningen. Nämnden bedömer dock att planen inte kommer att försvåra uppnåendet av miljö kvalitetsnormen, eftersom det sannolikt skapas fler gröna ytor n det finns på området idag.

Dagvattenbelastningen kommer i så fall att minska.

- Väster om Söderleden ligger kvarteret Väpnaren 10 med verkstad och försäljning av både lätta och tunga fordon. Planhandlingarna bör kompletteras med en utvärdering av risken för störningar därifrån.

- Bageriet som ligger på Väbeln 8 idag hade en dieseltankplats på 70- och 80-talet. En markförorening från dieselhanteringen konstaterades på platsen när företaget tog jordprover år 1996. När bageriet byggdes ut i slutet av 90-talet grävdes troligen en del av den förorenade jorden bort. Det finns dock risk för markföroreningar som överskrider riktvärden för känslig markanvändning. Nämnden föreslår att denna information läggs till i planbeskrivningen under rubriken Geotekniska förhållanden.

Nämnden konstaterar också att tillgången till gröna rekreations områden runt planområdet inte följer målsättningarna i grönstrukturprogrammet. Det är drygt 600 meter till närmaste grönområde. Regementsparken skulle ge en något bättre tillgång till grön rekreation om det skyddades som grönområde.

Nämnden anser att det är olyckligt ur ett folkhälsoperspektiv att nya bostäder uppförs på en plats som inte klarar målsättningarna i grönstrukturprogrammet.

Nämnden önskar få yttra sig över planen i granskningsskedet.

Kommentar: Bullerberäkning har uppdaterats enligt MoH önskemål. Nu har plats lämnats till en framtida rondell och den nya beräkningen som gjordes efter samrådet kan ändå vara relevant, då nya hus kommer att ligga i ungefär samma avstånd till gatan. Det kan också noteras att de nya beräkningarna/bullervärdena skiljer sig marginellt från samrådsförslaget.

Efter den 1 juli 2017 gäller nya riktvärden för buller vars syfte är ”att underlätta för kommuner som vill bygga bostäder i trafikintensiva lägen”.

Planbestämmelse ”b” som reglerar att *minst hälften av bostadsrum ska vändas mot ljuddämpad sida*, införs. Regleringen hindrar också ev. störningar från närliggande verksamheter och detta noteras även i planbeskrivningen.

Vad det gäller störningar med lågfrekventbuller från nuvarande biogasbussar, ser stadsbyggnadskontoret det som ett temporärt och övergående problem. Redan nu letar man efter lösningar för ljudfrekventbuller från nuvarande bussar och det är mycket troligt att vid nästa upphandling i Kronobergs län/Växjö kommun de bussarna ersätts med eldrivna bussar, vilket kommer att förändra och förbättra bullersituation på stadens gator.

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Inomhusbullervärden ska inte påverkas dvs. de ska uppfyllas oavsett vilka bussar som kör på gatorna. Lågfrekventbuller är en inomhusfråga som kan åtgärdas också med rätt dimensionerade ytterväggar och fönster samt bra ventilationslösningar.

Planbeskrivning har också uppdaterats med aktuella uppgifter om kvalitetskrav/MKN för Södra Bergundasjön. Om ev. föroreningar påträffas, måste de saneras. Befintliga byggnader planeras rivras och ett garage är en förutsättning för att hantera p-frågan inom området, vilket innebär att marken (och ev. föroreningar) måste grävas bort. Uppgiften om ev. förekomst av föroreningar har lagts in i planbeskrivningen enl. önskemål. I kommunens databas (MIFO) finns inga uppgifter om föroreningar inom den aktuella fastigheten.

Stadsbyggnadskontoret vill lägga till att hållbarhetsfrågorna (inte minst hälsan) måste ses i ett större sammanhang. Idag går det att bygga bostäder utan att boende behöver vara störda av buller, men det finns inte så många lägen i staden där det är nära, till fots och cykel, till så många arbetsplatser, skolor, fritid/nöje mm som detta - naturreservatet Bokhultet ligger bara 500 m från planområdet. All forskning pekar på vikten av att ta in i beräkningar i hållbarhets-/hälsofrågor restid och resekostnader. Att genom stadsplanering underlätta för rörelse (till fots eller cykel) är bra för hälsan. Behov att köra bil är mindre när det finns många målpunkter/ funktioner i närområdet, vilket ger största miljöeffekter i städerna (färre/kortare bilresor). Planområdet ligger dessutom längs med väl trafikerat kollektivtrafikstråk, vilket underlättar att välja bussen till andra delar av staden, samtidigt som underlag till kollektivtrafik växer med bl.a. nya boenden i området.

Sammanfattningsvis, bidrar den aktuella planen med dess byggnation med gångavstånd till stadens många funktioner (det man behöver i vardagen) och närheten till kollektivtrafik att staden kan utvecklas hållbart utan att äventyra människors hälsa eller miljön – tvärtom, det bidrar till positiv stadsutveckling.

Tekniska nämnden (TN)

Tekniska nämndens arbetsutskott har följande synpunkter på aktuell detaljplan:

1. Utformningen av kvarteret mot Storgatan ansluter varken till den befintliga villabebyggelsens gröna lummiga trädgårdar eller den i norr mer tydliga stadsbebyggelsen med kvarter ända ut mot gatumark. Den bifogade illustrationen visar på den verklighet som kommer att bli en del av infartsmiljön till centrum, dubbla gatumuljörer med ytterst lite grönska i en av de mest trafikutsatta gatukorsningarna i Växjö. Detaljplanen bör kunna påverka stadsbilden så att det antingen ges möjlighet till kvarterstad med entréer ut mot befintlig gata eller trädgårdsstadens gröna förgårdsmiljörer. Angöring borde kunna krävas från gårdsmiljön.
2. Våra tidigare synpunkter verkar ha tagits tillvara i planbeskrivningen, men man bör tydliggöra att det är fastighetsägaren/exploatören som står för kostnaden för eventuell flytt av dag- och spillvattenledningar. Det enklaste verkar vid en snabb

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

anblick vara att lägga nya spill- och dagvattenledningar i Anteliigatan, en sträcka på ca 80 meter, och slopa de som idag går över Väbeln 8. Kapacitet borde finnas i befintlig ledning i södra delen av Anteliigatan. Om inte ledningarna ska flyttas krävs ledningsrätt för ledningarna.

3. Ytterligare hårdgjorda ytor ut mot de trafikerade gatorna kan innebära ytterligare försämrad luftkvalitet i området vilket kan komma ställa krav som innebär ökade driftskostnader. Mycket grönska på kvartersmark i dessa lägen kan mildra problematiken.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret anser också att det vore bäst om ny bebyggelse kunde ansluta sig direkt till gatan, med en trottoar och trädrad mot Storgatan, men just tekniska förvaltningens krav och restriktion på angöringsmöjligheter från kringliggande gator till planområdet, försvårar en sådan gestaltning av gaturummet. En ”interngata” blev svar på behovet att komma till entréerna (istället för tex. en angöringsficka längs med Storgatan). Utformning/gestaltning studeras dock mer detaljerat i bygglovsskedet där bl.a. alla praktiska funktioner ska lösas, som sophantering, tillgänglighet mm. Det finns goda förutsättningar att skapa en trevlig stadsmiljö, med nya hus som vänder sig mot gatan och som genom sina fasader, fönster, entréer kommer att lyfta hela den miljön.

Stadsbyggnadskontoret utgår ifrån att VA ledningar som går rakt genom Väbeln 8 inte ska flyttas och ligger nu under ett ”u-område”. Ledningsrätt prövas och beslutas dock av KLM, detaljplanen lämnar bara ett ”markreservat”. Ledningsägare ansvarar själva att säkerställa sina ledningar på annans mark, vilket kan medföra ersättning till berörd markägare, för bl.a. den skadan/restriktion ledningar utgör på dennes mark.

De övriga ledningar som är aktuella för flytt har ännu inte fått sin slutliga sträckning.

Ledningsrätt kan dock prövas oavsett om u-område (dvs. ett markreservat) finns eller ej.

Frågan ägs av ledningshavare och markägare att enas kring, hur de på bästa sätt kan lösa ledningsfrågorna, t.ex. genom avtal eller förrättning hos KLM. Genomförandefrågorna (bl.a. ekonomi/ledningsrätt) förtydligas också i planbeskrivningen.

Jämfört med läget idag minskas både andel hårdjordyta samt bättre förutsättningar finns för grönska inom fastigheten/planområdet.

Efter samrådet har planförslaget också anpassats till en framtida rondell i korsningen Storgatan-Söderleden (efter förslag i Tyréns rapport för *Trafik och kapacitetsanalys för Storgatan*). Markfrågan (privat kvartersmark som går till allmän platsmark GATA) måste regleras med berörd markägare.

Arbete och välfärd

För att Växjö ska kunna fortsätta växa, och mer invånare ska kunna flytta till kommunen och staden behövs nya bostäder. Därför anser arbete och välfärd att det är positivt att detaljplanen möjliggör bostadsbyggande i staden.

Arbete och välfärd vill dock trycka på vikten av att de bostäder som uppförs, säljs eller hyrs ut, görs tillgängliga för alla kommunens invånare. Socialt eller ekonomiskt utsatta grupper i samhället har idag svårt att klara av den höga

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

boendekostnad som nybyggnation i allmänhet innebär. Därför anser arbete och välfärd att krav bör ställas på fastighetsägare att olika upplåtelseformer ska uppföras inom området. Också att byggnationen av bostäderna ska utföras med inriktning mot olika höga hyresnivåer.

[Kommentar: Önskemål från Arbete och välfärd kan inte regleras eller styras med detaljplan som dock utgör inget hinder att olika upplåtelseformer eller prisvärda bostäder byggs.](#)

Kommunstyrelsen (KS)

Kommunstyrelsens arbetsutskott ställer sig positivt till samrådsförslaget för detaljplan för Väbeln 8 m.fl. (f.d. Växjöbagarn), Väster i Växjö samt lämnar synpunkter i enlighet med kommunchefens skrivelse daterad 9 mars 2017.

Det aktuella planområdet är i översiktsplanen (ÖP) utpekad som "Den blandade stadsbygden; omvandlings-områden med nya upplevelser". I Översiktsplanens riktlinjer för "Området mellan den centrala stadskärnan och Bäckaslöv" betonas vikten av att prioritera byggnaderna med lokaler i bottenvåningen och entréer direkt mot gatan. Riktlinjerna anger också att "vi kan ge stadskärnan möjlighet att expandera här".

Planförslaget bedöms i huvudsak vara förenlig med intentionerna i ÖP men det finns delar i samrådsförslaget som föreslås justera.

Detaljplanens syfte - Planbestämmelser på detaljplankarta anger, förutom "bostäder", "centrum" som en möjlig användning av kvartersmarken. I planhandlingens syftesbeskrivning anges dock endast "att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse" som syfte. Syftesbeskrivningen i planhandlingen bör kompletteras för att överensstämma med plankartan och Översiktsplanens vilja. Gröna ytor - Ett genomförande av detaljplanen innebär att 100 nya bostäder byggs inom ett område som inte har tillgång till ett park- eller naturområde större än 1 ha inom 300 meter vilket är en rekommendation enligt översiktsplan, grönstrukturprogram samt ett av kommunens miljömål (I Växjö stad ska andelen invånare som har högst 300 meter till ett tillgängligt park- eller naturområde större än en hektar öka till 95 % senast år 2020). Det bör tas upp i planens behovsbedömning att ett genomförande av planen innebär att möjligheten att uppnå det aktuella miljömålet försvåras. Bristen på närhet till grönområden gör det än viktigare att det vid genomförande av planen skapas bostadsgårdar med hög kvalitet, grönska och möjlighet till lek och samvaro etc. Grönska är också viktigt för att sänka temperaturen under varma perioder i en för övrigt hårdgjord miljö. Förutsättningar måste då ges till möjlighet för grönska av olika slag, vilket behöver vägas in före planering av underjordisk parkering under planerad bostadsgård.

Teknisk försörjning - Väbeln 8 ligger inom området med fjärrvärme och det är viktigt att framhålla möjligheten att värma byggnaderna med fjärrvärme och

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

därigenom ge Växjö Energi möjligheten att öka produktionen av förnybar el, vilket är en bristvara. I samrådsförslaget skrivs om möjligheten till fjärrvärme men också att det finns möjlighet att prova alternativa lösningar. Energiplanen förordar fjärrvärme för att det anses viktigt att värna om en uppvärmningsform med minsta möjliga primärenergiindex och möjligheten att öka tillgången till förnybar el.

Näringsliv - För närvarande finns få lediga lokaler och begränsad tillgång till tomter dit verksamheten inom detaljplanområdet och närliggande verksamheter skulle kunna ometableras. I samrådsförslaget bör belysas vilka konsekvenser en utbyggnad av detaljplanen kan medföra för närliggande verksamheter.

Kommentar: Planens syfte har förtydligats. Planförslaget är, som KS skriver i huvudsak förenlig med intentionerna i ÖP men mål från grönstrukturprogrammet om 300 meter till ett tillgängligt park- eller naturområde större än en hektar kan vara svårt att nå, då erforderliga beslut att detta ska ske saknas.

Växjö kommuns ambition om gröna ytor/parker till alla stadens invånare måste säkerställas med allmän platsmark. Sådant beslut - att anlägga en allmän park inom det aktuella ärendet Väbeln 8 m.fl. - har inte tagits varken av KS eller BN. Förutsättningar finns dock att skapa en privat innegård för dess framtida boende, men där kan inte allmänhet hänvisas.

Att Växjö kommuns Energiplan förordar fjärrvärme har lagts in i planbeskrivningen.

Planbeskrivningen upplyser om konsekvenserna av planläggning för befintlig verksamhet. En förutsättning för att kunna bygga bostäder (och genomföra detaljplanen) är att befintlig verksamhet (bageriet) flyttas från området. När detta kan ske regleras inte med en detaljplan, utan frågan regleras mellan berörda parter – fastighetsägaren och dess hyresgäst.

Plats har lämnats till en framtida rondell. Nordvästra del av fastigheten Väbeln 8 regleras nu som allmän platsmark. Markfrågan bör regleras mellan Växjö kommun och berörd fastighetsägare för att underlätta planens genomförande. Kommunen har dock både rättighet och skyldighet att lösa in mark för ett allmänt ändamål (14 kap PBL).

VEAB

Växjö Energi Elnät AB har lämnat följande synpunkter:

Befintlig transformatorstation N 395 på fastighet Växjö 10:35 måste vara kvar för elförsörjningen i området. Ny byggnad får inte uppföras närmare än 5m från stationen. Behöver stationen eller kablar flyttas på så bekostas detta av exploitören. Efter exploatering bör kablarnas läge i området tryggas med servitut eller ledningsrätt.

Växjö Energi Kraft och Värme samt Wexnet har inga synpunkter på planförslaget.

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Kommentar: Veab och berörd fastighetsägare (GBJ) har diskuterat frågor om befintliga ledningar, flytt av transformatorstation mm. Den befintliga transformatorstationen ligger utanför den avsedda marken för ändamålet "E-området" (inom Väbeln 10) och ligger nu på marken som ägs av Växjö kommun. Ny fastighetsreglering reglering krävs. Ledningshavare ansvarar för att säkerställa sina ledningar och anläggningar med ledningsrätt, genom ansökan hos KLM. Utgångsläget är att flytt av ledningar och transformatorstation regleras genom avtal innan detaljplan antas.



Telia Sonera/Skanova

Teliasonera Skanova Access AB (Skanova) har tagit del av förslag till detaljplan enligt ovan, och låter framföra följande: Skanova har inga synpunkter eller erinran på förslaget. Visserligen finns kopparledningar, och kabeltv in till byggnaden, men eftersom den ska rivs har vi inga synpunkter. Se skiss på nästa sida. Se även ledningar i mark längs med Storgatan.

Ingen kommentar

Värends räddningstjänst

Gällande räddningstjänstens tillgänglighet vill räddningstjänsten bara informera att då högre byggnation än 4 våningar planeras är det inte säkert att räddningstjänstens bärbara stegutrustning går att nyttja för utrymning av de övre våningsplanen. Om räddningstjänstens höjdfordon planeras att nyttjas för utrymning ska framkomlighet med och uppställningsplatser för räddningstjänstens höjdfordon beaktas. I övrigt har räddningstjänsten inga synpunkter eller anmärkningar att framföra utan tillstyrker detaljplanen.

Kommentar: Synpunkter noteras och hänvisas till planbeskrivningen där det bl.a. står att byggnader ska vara åtkomliga för räddningstjänstens fordon. Samråd med räddningstjänsten sker också under bygglovsprocess/tekniskt samråd och då kan de frågorna beaktas/säkerställas.

Region Kronoberg

Region Kronoberg ser positivt på att möjligheterna till boende i centrala lägen i staden förbättras och att industri- eller kommersiella verksamheter flyttas ut från centrumnära områden. Planförslagets påverkan på barns hälsa och säkerhet kan belysas ytterligare.

Synpunkter - Region Kronoberg ser positivt på att möjligheterna till boende i centrala lägen i staden förbättras och att industri- eller kommersiella verksamheter flyttas ut från centrumnära områden. Expansionsmöjligheterna för

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

de verksamheter som härigenom flyttas ut från stadens centrum är viktiga att beakta vid planering av ny lokalisering. Trafikbelastningen i korsningen Storgatan/Söderleden är idag relativt hög. Region Kronoberg vill därför lyfta vikten av att planförslaget beaktar hur de nya bostäderna påverkar trafiksituationen. Hållbara trafiklösningar för att undvika köbildning och tomgångskörning bör främjas. Eventuell köbildning på Söderleden skulle kunna påverka framkomligheten för utryckningsfordon negativt. I den regionala utvecklingsstrategin, *Gröna Kronoberg 2025*, finns målet att Kronobergs län ska vara ett plusenergilän samt indikatorn att 80 % av den totala energianvändningen i Kronobergs län år 2025 kommer från förnybara källor. Region Kronoberg är därför positiva till att planförslaget möjliggör att uppvärmning av bostäder kan ske med olika former av förnybara energikällor. Planområdet ligger i direkt anslutning till en hårt trafikerad gatukorsning. En viktig utgångspunkt i den regionala utvecklingsstrategin *Gröna Kronoberg 2025* är barnperspektivet och hur barn själva faktiskt upplever sin omgivning. Säkerhet hänger ihop med känslan av att känna sig trygg. Utifrån ett barns perspektiv kan biltrafik utgöra en stor otrygghetsfaktor och barns möjligheter att röra sig fritt i området begränsas därför av trafiksäkerhetsskäl. Trafik ger också upphov till störningar som buller och försämrad luftkvalitet. Vid bedömning av bullernivån och luftkvalitet bör beaktas att barn är mer känsliga för buller och luftföroreningar än vuxna. Region Kronoberg kan därför se ett värde i att planförslaget tydligare belyser hur dessa störningar och risker från trafiken påverkar barns hälsa och säkerhet. Ur kollektivtrafiksypunkt anser Region Kronoberg att planområdets placering är god eftersom det ligger i nära anslutning till befintlig kollektivtrafik längs Storgatan med både stadstrafik och regiontrafik. Planområdet bör koordineras med stadsmiljöavtalet där Storgatan kommer att få ett busskörfält.

Kommentar: Kommunen har undersökt förutsättningar för ny trafiklösning (en rondell) i korsningen Storgatan-Söderleden. Den nya bebyggelsen inom Våbeln 8 avgränsas nu med hänsyn till en framtida rondell, som kommer att skapa bättre förutsättningar för trafiken (mindre köande/tomgång för bil-/busstrafik jämfört med trafikljus) samt ökad säkerhet för oskyddade trafikanter. Trafikmiljön blir tydligare, även för barn. En bullerskyddad gård/utemiljö kan skapas inom planområdet och byggnation ska ta hänsyn till gällande bullervärden, både inomhus och utomhus.

Stadsbyggnadskontoret anser att hälsofrågor (oavsett om det gäller barn eller vuxna) måste ses i ett större sammanhang. Idag går det att bygga bostäder utan att boende behöver vara störda av buller (med tanke på det aktuella projektet och läget i staden) men det finns inte så många lägen i staden där det är nära, till fots och cykel, till så många arbetsplatser, skolor, fritid/nöje mm som detta. All forskning pekar på vikten att ta in i beräkningar bl.a. restid och resekostnader. Att genom planering underlätta för rörelse (till fots eller cykel) är bra för hälsan. Behov att köra bil är mindre när det finns många målpunkter/funktioner i närområdet, vilket blir största miljövinst (färre/kortare bilresor). Planområdet ligger

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

dessutom längs med väl trafikerat kollektivtrafikstråk, vilket underlättar att välja bussen till andra delar av staden, samtidigt som underlag till kollektivtrafik växer med bl.a. nya boenden i området.

Sammanfattningsvis, bidrar den aktuella planen med dess byggnation med gångavstånd till stadens många funktioner (det man behöver i vardagen) och närheten till kollektivtrafik att staden kan utvecklas hållbart utan att äventyra människors (barnens!) hälsa eller miljön – tvärtom, det är viktigt att bygga i lägen som detta just med hänsyn till bl.a. miljön och hälsa.

Kommunala lantmäterimyndigheten

För planförslagets genomförande ska hela Väbeln 8, 9 och 10 tillsammans med del av Växjö 10:3 5 utgöra en fastighet för flerbostadsändamål. Väbeln 9 och 10 samt del av Växjö 10:35 ska genom fastighetsreglering överföras till Väbeln 8. Fastighetsägarna ska ansöka om och bekosta fastighetsbildningen.

Det servitut för parkering som belastar Väbeln 9 syftar till att tillgodose parkeringsbehovet för Kanslern 19. Om avsikten är att servitut inte ska fortsätta måste överenskommelse om annan parkeringslösning träffas.

Om allmänna ledningar respektive transformatorstation ska finnas kvar inom kvartersmark ska u-område resp. e-område för dessa redovisas i plankartan.

Ledningshavaren skall ansöka om och bekosta ledningsrätt.

Kommentar: De ledningar som inte ska flyttas ligger nu under ett "u-område"; de övriga som är aktuella för flytt har ännu inte fått sin slutliga sträckning, liksom transformatorstationen. Nuvarande transformatorstation byggdes utanför avsett E-område i nu gällande plan, vilket visar på svårigheten i att reglera frågan. Utgångsläget är att flytt av ledningar och transformatorstation regleras genom avtal innan detaljplan antas.

Fastighetsägare till Fogden 13

Parkeringssituationen - Nuvarande parkeringsplats på Väbeln 9 innehåller elva platser för hyresgästerna på Kanslern 19. Var kommer dessa bilar att parkeras om Väbeln 9 säljs till GBJ AB? Med stor sannolikhet kommer några att behöva använda Lidhemsgatan och Anteliigatan. I det relativt nybyggda kvarteret som ligger i början av Anteliigatan utmed järnvägen, ordnades med parkeringsplatser inne i området samt utmed trottoaren på Anteliigatan. Dessa platser har inte räckt till utan de boende parkera även på Anteliigatan framför nuvarande Växjö Minigräv AB och på Skärvavägen. Området som Växjö Minigräv AB ägt har sålts för byggnation av bostäder som också behöver plats för parkering. Med ansvar på 0,5 parkeringsplats per bostad där, kan man utgå från att det inte räcker till, utan några även här behöver hitta annan plats. Med cirka 100 nya bostäder i Väbeln 8 m.fl. kan det bli behov av fler parkeringsplatser än vad som planerats i denna detaljplan. Tillgången på detta är inte så stort i detta område.

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Det känns som man försöker trycka in allt för mycket på ett litet område på den här delen av Väster.

Höjd på fastigheterna - Enligt detaljplanen medges en varierande höjd, mellan 2–5 våningar. Med tanke på vår fastighet på Fogden 13 har vi särskilt synpunkter på fastigheten som är planerad på Väbeln 9 och 10. Om detta område ska bebyggas bör det var endast 2-3 våningar högt med tanke på närheten till vår fastighet. Vilket också skulle lätta på trycket för parkeringslösningar.

Genomfart Lidhemsgatan – Söderleden

Enligt detaljplanen ska det inte bli någon genomfart mellan Lidhemsgatan och Söderleden för biltrafik. Detta är vår synpunkt att det är så det ska vara.

Kommentar: Parkering för bilar planeras lösas i ett garage som kommer att byggas under marken. Befintligt servitut för parkeringsplatser inom Väbeln 9, till förmån för Kanslern 19, kräver ny lösning/förhandling mellan berörda parter. En möjlighet är att erbjuda p-platser i framtida garage under ny bebyggelse i planområdet.

Detaljplanen (plankarta och planbeskrivning) tydliggör nu den varierade byggrätten inom planområdet. Till befintliga hus mot Väster begränsas byggrätten upp till 3 våningar; för övriga delar medges 3-5 våningar.

Fastighetsägare till Mars 23 och Jupiter 16

Har lämnat samma/gemensamma synpunkter (nedan):

- Enligt befintliga byggnader i området max 3 våningar
- Ej bygga på prickad mark. Skall överensstämma med övriga byggnader
- Bottenvåning ej högre än befintlig
- Enligt miljö och hälsa är detta den mest förorenade platsen i Växjö, därför ej förtäta eller höja byggnader.

Kommentar: Kommunen har undersökt förutsättningar för ny trafiklösning (en rondell) i korsningen Storgatan-Söderleden. Den nya bebyggelsen inom Väbeln 8 avgränsas nu och anpassas med hänsyn till den framtida rondellen; plats ges även till g/c-väg. Byggrätten regleras och preciseras, både i plankartan och planbeskrivningen. Byggnadshöjden som detaljplanen medger nu, 3-5 våningar, är rimlig med hänsyn till bredden på gaturummet/Storgatan (drygt 30 meter mellan bebyggelsen) och läget i staden. En gång i tiden upplevdes nuvarande bageritomt ligga i utkanten av staden; nu är det inte längre så. Det är gångavstånd till stadens många funktioner och det är många fastigheter i närheten som håller på att ändras, från industri till mer blandat innehåll, med bostäder, kontor, handel mm. Omvandling av Storgatan ligger också helt i linje med stadens ambitioner (citrat nedan från ÖP):

”Vi omvandlar successivt Teleborgsvägen och Storgatan till gator med stadskaraktär för att bättre knyta ihop de starkaste av de fyra större kärnorna”.

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Originalbagarn AB

Originalbagarn AB har lämnat bl.a. verksamhets-/och företagsbeskrivning till stadsbyggnadskontoret och byggnadsnämnden i samband med planändringen av gällande detaljplan för Väbeln 8. Citat nedan gäller planförslaget:

”I Samrådshandlingen, och som underlag för Detaljplanebeslutet framgår att Stadsbyggnadskontoret haft uppfattningen att ”verksamheten planeras upphöra inom kort”. Verkligheten är precis tvärtom. Verksamheten vilar på stabil grund och bolaget ska börsintroduceras under våren 2017. Originalbagarn har stora expansionsplaner och fastigheten Väbeln 8 med nuvarande beskaffenhet och befintlig utrustning kan växa till en omsättning om 250 mkr och tre fulla skift. Idag körs treskift under vissa perioder och på vissa linjer. Vidare hänvisar Stadsbyggnadskontoret på flera platser i Samrådsdokumentet till ”fd. Växjöbagarn” (ett bageri som aldrig funnits) och till ”ett f.d. bageri”. Detta är antingen ett tecken på uppenbart slarv i utredningsarbetet eller har till syfte att vilseleda för att enklare kunna ändra Detaljplanen eftersom det med den infallsvinkeln inte drabbar någon. Originalbagarn drabbas i högsta grad liksom anställda, kunder, leverantörer och aktieägare.”

Kommentar: Originalbagarn AB, som är hyresgäst på fastigheten Väbeln 8 i Växjö där bageriverksamhet pågår just nu, har reagerat på text från planbeskrivningen att ”den verksamheten planeras att upphöra inom kort”. Företaget har reagerat starkt då det kunde uppfattas att bageriverksamhet skall upphöra på ganska kort tid.

Den kritiserade formuleringens syfte var, att informera bl.a. grannar, allmänhet vad som kommer att ske inom området eftersom förändringen (byggnation av bostäder) är anledningen till att ny detaljplan, på begäran av fastighetsägaren till Väbeln 8, tas fram. Enligt uppgifter som stadsbyggnadskontoret fått av den nya ägaren och byggherren GBJ AB, har hyresgästen (Originalbagarn) varit informerade redan vid fastighetsköpet, att köparens avsikt är att bygga bostäder inom området och att GBJ kommer att fullfölja avtalet med bageriet, som går ut om några år (dvs. 2020). Under tiden har fastighetsägaren GBJ begärt en planändring hos byggnadsnämnden (BN) i Växjö, vars syfte är att ändra markanvändningen, från industriverksamhet till bostäder.

Efter avslutat samrådsskedet ställs detaljplanen nu för granskning och planeras antas av byggnadsnämnden under våren/försommaren 2018. Det är dock inte detaljplanen som reglerar eller styr när befintlig verksamhet ska upphöra eller flyttas från området, utan det är fastighetsägaren som avgör när byggnation av bostäder kan ske. Detaljplanen ger möjlighet och rättighet att bygga bostäder, och under planprocessen, som pågår just nu, är det viktigt att informera allmänhet, grannar och andra berörda, vad som kommer att hända inom de aktuella fastigheterna som ingår i planområdet.

Detaljplanen måste också vinna laga kraft innan bygglov för bostadsbyggnation kan sökas hos byggnadsnämnden.

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Boende på Vikingagatan

Vi bor på Vikingagatan 24 (Merkurius 8) vilket innebär att vi troligtvis kommer att se byggnaden från vårt hem. Bostäder gör förvisso området mer gemytligt än industrilokaler. Önskvärt är dock att den nya byggnadens höjd inte avviker från övriga befintliga hus d.v.s. omkring 2-3 våningar. Fem våningar är för högt i ett område med mestadels villor. Det kommer att skugga närliggande tomter och markant avvika från övriga byggnaders arkitektur. 100 lägenheter leder även till att trafiken ökar på Storgatan och närliggande gator. 0,5 parkeringsplatser per lägenhet är alldeles för få platser och kommer leda till att bilar stället parkeras på omkringliggande gator. Detta leder i sin tur till att framkomligheten försämras vilket är en trafikfara. Redan i dag händer det att främmande bilar parkerar utanför huset och skymmer sikten när man ska backa ut från garaget. Det bör göras en översyn över trafiken i området. Det bör även göras andra förbättringar för trafiksäkerheten såsom fler övergångsställen och trottoarer. När vi idag promenerar till Lidl är det svårt att gå tryggt. Om man bara ska gå på övergångsställen måste vi idag antingen följa storgatan fram till affären. Sedan när man är i höjd med affären får man springa över vägen i hopp om att ingen bil kommer. Ett annat alternativ är att gå på övergångsstället vid korsningen Viktor Rydbergsgatan/Arabygatan och sedan följa Arabygatan tillbaka igen mot Wieselgrensgatans förlängning. Där finns ingen trottoar så man får gå i väggrenen till man kommer fram till affären (Jag menar vägen förbi baksidan på ÖB mellan Arabygatan och Smedjegatan. Den verkar inte ha något namn). Såpass många nya lägenheter kan även leda till fler barn i området. Även om det planeras för lekplats på Väbeln 8 kan det behövas andra i området. Den lilla lekplatsen mellan Vikingagatan och Storgatan (kvarteret Jupiter bakom busshållplatsen) behöver rustas upp. Det är ett jättestort grönområde som skulle ha plats för fler lekanordningar. I dag finns där bara en rutschkana.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret håller med om att gatumiljö i närområdet inte är den mest optimala för gående. Det pågår just nu en översyn av gator, bl.a. Storgatan för att underlätta för bussar (med egna filer) men också för att ge mer plats åt gående/cyklande. Även i denna detaljplan säkerställs yta både till en ny rondell men också g/c-väg. Det tar tid anpassa våra gator och ge mer plats till andra trafikanter (än bara bilar) men som sagt, förändringsarbetet pågår och kommer att utvidgas nu när kommunen ska arbeta med att omvandla industriområdet Västra Mark till mer blandad stadsmiljö. I övrigt är omvandlingen av Storgatan, med bl.a. fler nya hus i varierande höjder, i linje med översiktsplanen och stadens ambition att Växjö ska fortsätta växa och vara i framkant när det gäller byggnation av bl.a. bostäder. Nuvarande översiktsplan för Växjö stad har som mål att skapa förutsättningar för 100 000 invånare. Därför måste vi både planera (vilket kräver tid) och skapa förutsättningar för byggnation (över fler konjunkturcirklar). Dessutom är det viktigt att utnyttja marken effektivt och kunna bygga i lägen som detta,

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

med bra tillgång till kollektivtrafik, närhet till många målpunkter man behöver i vardagen, till fots och cykel.

Sammanfattning

Efter samrådsskedet har planhandlingar ändrats/kompletterats med följande:

- Plats för en framtida rondell i korsningen Storgatan/Söderleden säkerställs inom planområdet; nordvästra del av Väbeln 8 berörs, som planläggs nu som allmän plats (GATA/gatumark). Utfartsförbud införs också runt berörda delen av den framtida rondellen
- Byggrätt preciseras, både på plankartan (egenskapsgräns reglerar höjd inom olika delar av planområdet) samt i planbeskrivningen (planillustrationer)
- Bullerfrågan regleras med hänsyn till ny bullerförordning som gäller fr.o.m. den 1 juli 2017. Planhandlingar har uppdaterats därefter. Planbestämmelse "b" (med krav på genomgående lägenheter större än 35 m²) införs. Bullerberäkning har uppdaterats också efter samrådet
- Dagvattenfråga belyses ytterligare i planbeskrivningen med underlag från den framtagna dagvattenutredningen. Där redovisas också förutsättningar för byggnation
- Säkerhetsavstånd till bensinstation har kontrollerats; planerad byggnation av bostäder uppfyller säkerhetsavstånd enligt myndigheten för samhällsskydd och beredskaps handbok om bensinstationer (bekräftat från räddningstjänsten)
- Planbeskrivning upplyser också om ev. markföroreningar samt hur planområdet förhåller sig till grönstrukturprogrammet, barnperspektiv mm

I övrigt föreslås inte någon annan ändring av planförslaget än det som framgår av samrådsredogörelsen.

Förslag till beslut

- Detaljplaneförslaget ställs ut till granskning enligt 5 kap 5:18 § PBL
- Planförslagets genomförande medför inte betydande miljöpåverkan

STADSBYGGNADSKONTORET

Djana Micanovic
Planchef

Handläggare
Djana Micanovic
0470 - 436 22

Granskningshandling

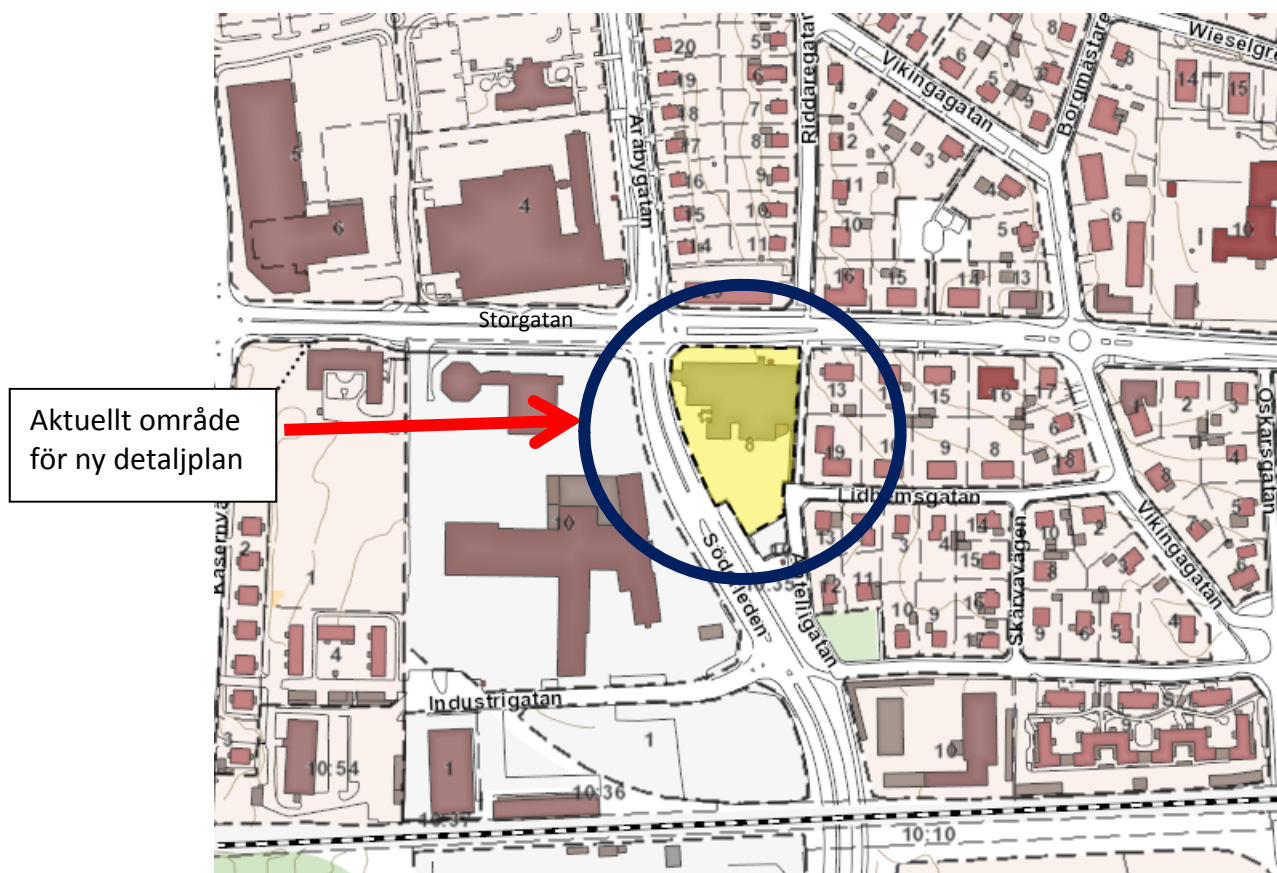
Dnr 2016BN1065 Dpl 214

Detaljplan Väbeln 8 m.fl. (f.d. Växjöbagarn), Väster i Växjö

Syfte

Syftet med ny detaljplan för fastigheten Väbeln 8 m.fl. på Väster i Växjö är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse. Möjlighet ges även till centrumändamål inom planområdet med hänsyn till markens läge i staden och längs med Storgatan. Detaljplanen tar också hänsyn till en framtida rondell i korsningen Storgatan/Söderleden och berörd del av Väbeln 8 säkerställs med allmän plats på plankartan.

Den aktuella fastigheten inrymmer idag industriell verksamhet (ett bageri/f.d. Växjöbagarn) men fastighetsägaren vill riva befintlig industribyggnad och istället bygga flerbostadshus i kvartersform och med en varierad byggnadshöjd (från 3-5 våningar). Ca 100 bostäder kan få plats inom området.



Gällande plan för området togs fram 1997 och medger bageri med tillhörande kontor och handel.

Läget i staden – Det är ca 800 meter till Storgatan/Oxtorget från det aktuella planområdet. Många arbetsplatser, service, fritids-/handels-/bostadsområden (både befintliga samt nya som planeras och ska byggas inom Arenastaden, Bäckaslövsområdet) ligger inom gångavstånd.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplan (ÖP) för Växjö stad (antagen av kommunfullmäktige KF 2012-02-28) redovisar den aktuella marken som ”**Omvandlingsområden längs järnvägen, Centrum - Bäckaslöv**” med användning ”*Den blandade stadsbygden – stadsbebyggelse som i huvudsak används för bostäder, handel, kontor eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder i närheten.*”

DETALJPLAN

Handläggs med s.k. ”standardförfarande” enligt senaste ändringar i PBL ”*En enklare planprocess*” som gäller efter den 1 januari 2015. Motiv som ska uppfyllas vid val av standardförfarandet enligt nedan:

- Planförslaget följer översiktsplanen
- Planförslaget har begränsat intresse för allmänhet
- Planförslagets genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan

Standardförfarande innebär en kortare granskningstid efter samrådet vilket kan korta den totala handläggningen av detaljplanen, vilket var syftet med lagändringen 2015.

Handlingar - Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, behovsbedömning samt denna planbeskrivning inklusive redovisning av planens genomförande, dvs. fastighetsrättsliga konsekvenser.

Utredningar

Bullerutredning, december 2016; uppdaterad mars 2017

Luftberäkning, MoH 2017

Dagvattenutredning, Vatten och samhällsteknik 2017 06 09

Trafik och kapacitetsanalys av Storgatan i Växjö, Rapport från Tyréns 2017 08 18

PLANOMRÅDE - Plandata

Areal – Planområdet omfattar en yta på ca 0,6 hektar

Markägare inom planområdet:

Väbeln 8 - GBJ Bostad Väbeln AB

Väbeln 9 – Fastighetsbolaget Kanslern 19 i Växjö AB

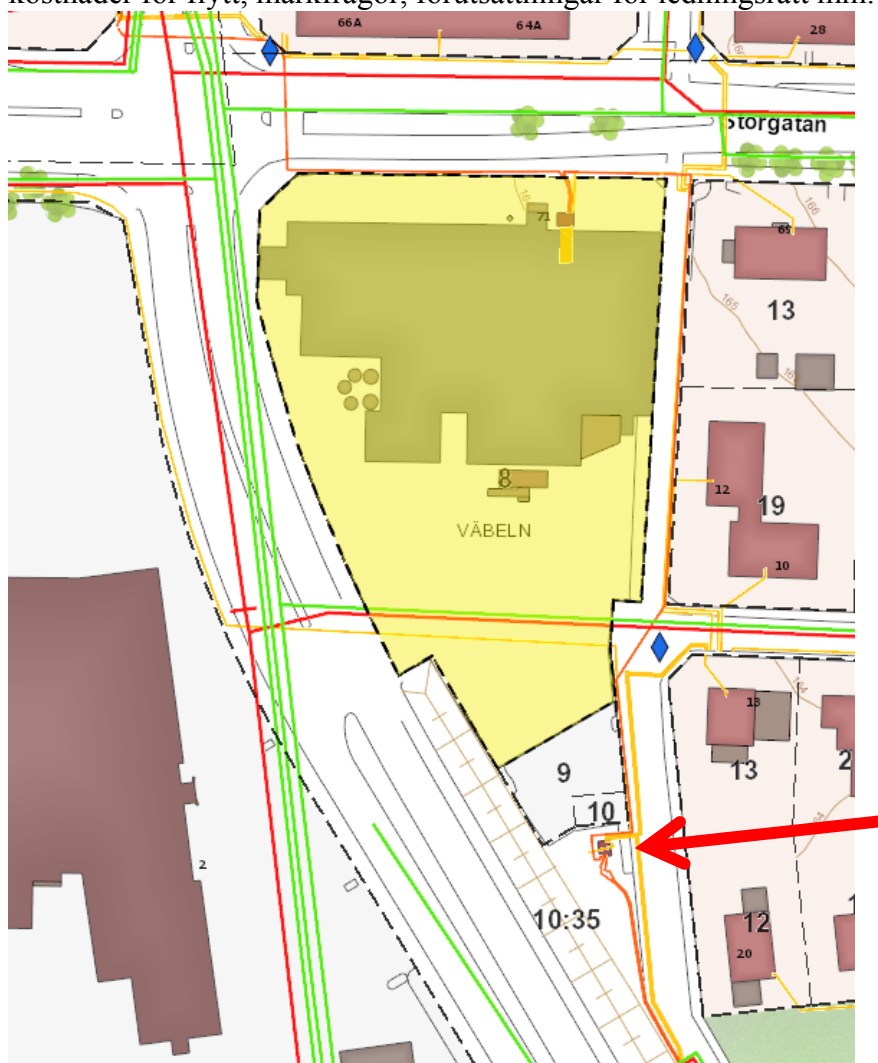
Väbeln 10 och en mindre del av Växjö 10:35 – Växjö kommun

Gällande planer inom planområdet

0780K- P 97/19 Detaljplan för kv Väbeln, fastställd 1997-04-30

Befintliga ledningar - Det finns en del ledningar inom planområdet. Bild nedan redovisar var de ligger idag. De befintliga kommunala va-ledningar som korsar fastigheten inte får byggas över utan måste säkras med ledningsrätt (om de ska ligga kvar i nuvarande läge).

Befintlig transformatorstation vid Storgatan planeras avvecklas då station vid Lidhemsgatan räcker för att försörja området med el. Transformatorstation vid Lidhemsgatan planeras dock flyttas i ett annat läge inom planområdet. Avtal mellan sökande, markägare och Veab ska reglera kostnader för flytt, markfrågor, förutsättningar för ledningsrätt mm.

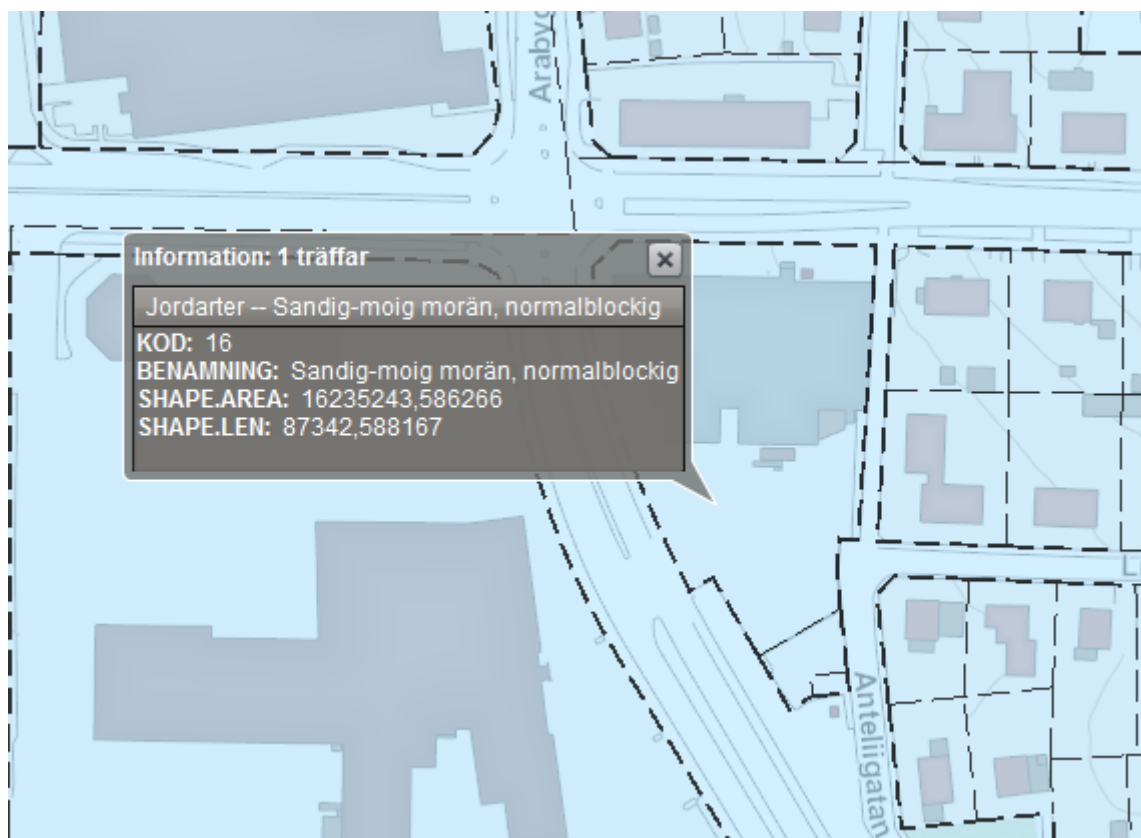


Transformatorstation vid Lidhemsgatan planeras flyttas till annat läge inom planområdet

Befintlig verksamhet/näringsliv – En förutsättning för att kunna bygga bostäder (och genomföra detaljplanen) är att befintlig verksamhet (bageriet) flyttas från området. När detta kan ske regleras inte med en detaljplan, utan frågan regleras mellan berörda parter – fastighetsägaren och dess hyresgäst.

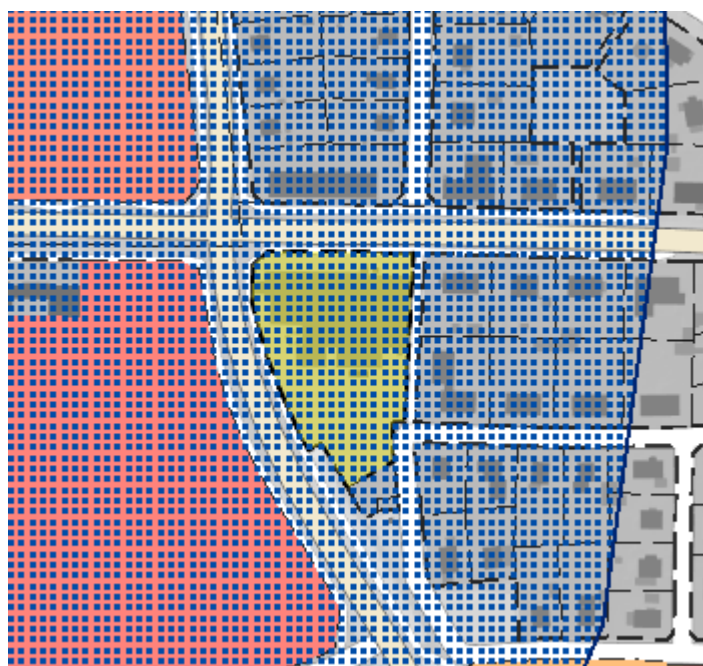
Det är också fastighetsägaren som avgör när byggnation ska ske, dvs. genom att söka bygglov efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Geotekniska förhållanden - Marken inom bl.a. det aktuella planområde består av sandig-moig morän (bild nedan). Upplysning – det kan finnas spår av markföroreningar (dieseltank) sedan 90-talet (uppgift från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen).



Grönstrukturprogram

I grönstrukturprogrammet för Växjö stad redovisas inga natur-/kultur-/rekreation eller biologiska värden för det aktuella området. Översvämningsrisk finns dock i det kommunala ledningsnätet (bild nedan från grönstrukturprogrammet).



Grönstrukturprogrammet

Grönstruktur Växjö 2013 Grönstruktur orter 2016

Introduktion till [grönstrukturprogrammet](#) för Växjö stad. Välj ett av programmets perspektiv så visas relevanta lager. Ibland finns kompletterande speciallager som inte redovisas i rapporten.

Rekreat... Biologi... Klimatu... Kulturh... Odling

Länk till [klimatutvärdering](#) för Växjö stad.

Framtida dagvattenhantering

- Definitiva dagvattenmagasin i gröna områden
- Möjligt lågstråk för dagvattenhantering som bör utredas vidare.
- Möjlig placering av underjordiskt magasin för dagvattenhantering som bör utredas vidare.
- Möjlig placering av öppet magasin för dagvattenhantering som bör utredas vidare.

Hänsyn

- Översvämningsrisk för sjöar enligt FOP 2012. Strandområden som ligger inom beräknade högsta dimensionerande flöden ska i första hand lämnas som park- eller naturmark.
- Översvämningsrisk ledningsnätet enligt F-ÖP 2012. Inom områden med översvämningsrisk på ledningsnätet ska vi undvika att bebygga befintliga gröna ytor. Om ytor bebyggs ska de kompenseras men vi ska också dimensionera så att framtida behov av utjämning tillgodoseas.

PLANFÖRSLAG

Detaljplanen medger byggrätt för bostäder (som huvudanvändning) men centrumverksamhet medges också med tanke på läget i staden och längs med Storgatan. Det är lämpligt att vid byggnation ta höjd för högre bottenvåningar som vid behov enkelt kan ändras till verksamhetslokaler, men det är inget krav.

Bebyggelsen medges en varierad höjd, mellan 3 och 5 våningar. Byggrätten på marken begränsas till att max. 40 % av tomtytan får bebyggas (BYA-byggnadsarea) med hus/byggnader.

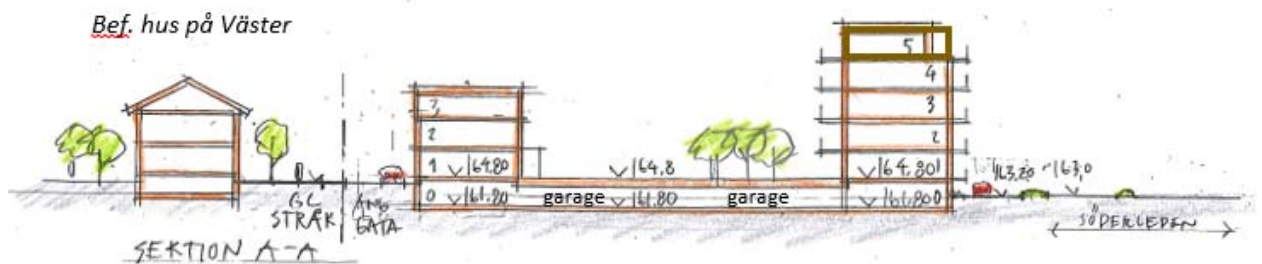
Planerad bebyggelse ligger nära Växjö centrum, med bra gång-/cykel-/ kollektivtrafikförbindelser till city och övriga delar av staden. Inom gångavstånd från planområdet ligger många arbetsplatser, skolor/förskolor, handel, restauranger, rekreatiomsområden, idrottsarenor mm.

Planillustration - Ny bebyggelse planeras längs med Storgatan/Söderleden i en kvartersform (illustrationer på s 5-8) som bl.a. skapar bra ljudnivå och en gemensam, välvärdad och bullerskyddad innegård för de boende. Under gården i källarplan planeras garage, med förråd samt plats för bilar och cyklar. Byggnadshöjder inom området varierar, med lägre höjd mot befintlig bebyggelse på Väster (upp till 3 våningar) och som högst 5 våningar mot Storgatan/Söderleden. Planillustrationer redovisar ca 100 bostäder i olika byggnadskroppar.

Plan- och bygglagens PBL 2 kap § 2:2–2:8 samt 8 kap § 8:1–8:12 (som skall bevakas också under bygglovskedet) ställer ytterligare krav på mark och ny bebyggelse som ska uppfyllas för att kunna säkerställa ”en god helhetsverkan” – 2 kap § 2:6 PBL.

Planillustrationer redovisar en möjlig disponering av bebyggelsen inom planområdet. Slutlig lösning och utformning prövas i bygglovskedet.





Fasad mot Söderleden

Parkering - Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov inom Växjö kommun kommer att tillämpas (just nu pågår en översyn av riktlinjerna från 2009). Parkeringsbehovet bedöms dock i varje enskilt fall utifrån verksamhetens-/områdets behov och med utgångspunkt från plan-/och bygglagen (PBL).

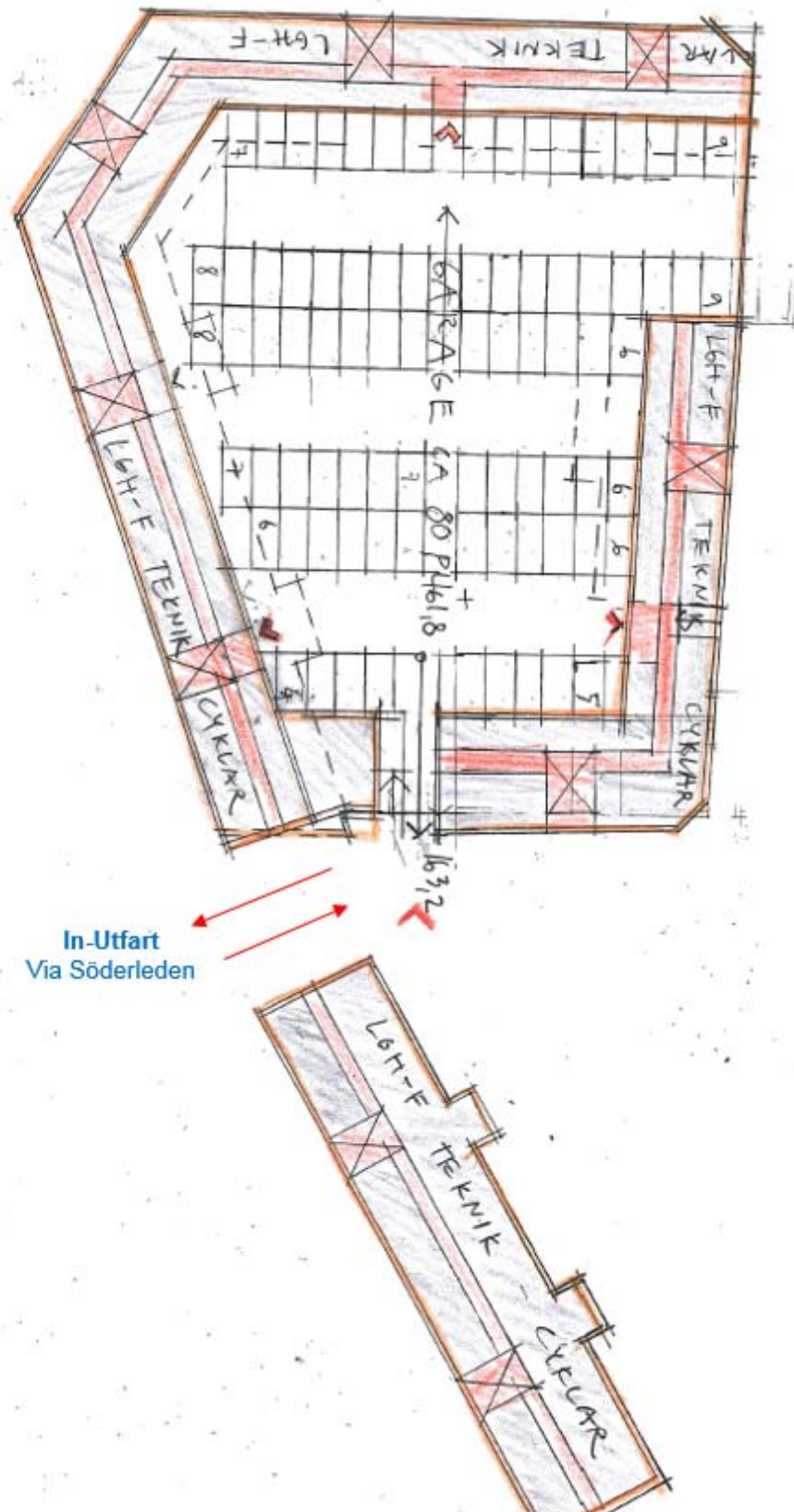
Boendeparkering – Planillustrationer redovisar parkeringslösning i ett garage under marken. Om fastighetsägaren/byggherren vill skapa fler p-platser än normen kräver ska de platserna inte minska yta för gröna gårdar/uteplatser för boende eller verksamma inom området. Utemiljön och gröna gårdar ska prioriteras framför parkeringsönskemål i kvarteret. Parkeringsbehovet och dess lösningar hanteras i bygglovskedet. Området ligger längs med vältrafikerad kollektivtrafikstråk, samt många arbetsplatser, handel, naturområden mm finns inom gångavstånd. Eventuella lösningar med bilpool kan beaktas/prövas under bygglov.

Cykelparkering – Riktlinjerna för parkeringsbehov omfattar även cykelparkering. Cykelparkeringar ska ha bra placering och utformning samt tillräcklig kapacitet och skall hanteras tidigt i planeringen/bygglov/projektering mm.

Kollektivtrafik är välutbyggd idag och frekvent passerar planområdet i norr (Storgatan).

Illustration nedan - GBJ (garage/källarplan)

Arkitekt: Tengbom



Angöring

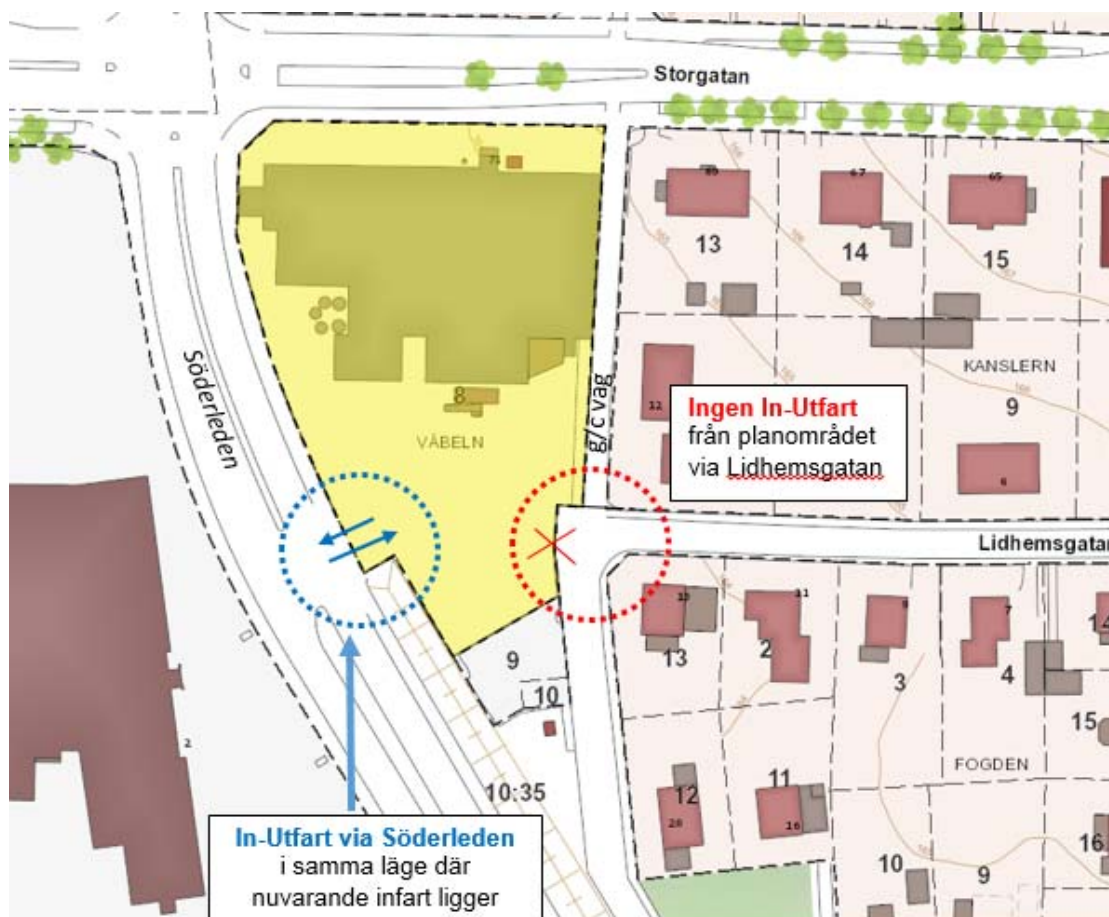


Illustration - Angöring till/från planområdet för biltrafik
Stadsbyggnadskontoret

Teknisk försörjning

Vatten/dagvatten/avlopp (allmänt)

På Väbeln 8 finns risk för marköversvämning vid kraftiga regn. Viadukten under järnvägen är emellanåt fylld med vatten och bostadshus precis i närheten har haft källaröversvämning. Ledningsnätet för både spill och dagvatten är överbelastat, vilket innebär att spill- och dagvatten från källarplan (garage) måste pumpas till huvudledning i gatan. De befintliga kommunala ledningar som korsar fastigheten inte får byggas över utan måste säkras med ledningsrätt. Önskemål finns från byggherrens sida att kommunala va-ledningar flyttas för att underlätta byggnationen. Eventuell flytt av ledningar måste ske i samråd med tekniska. Finansiering av flytt måste regleras i avtal mellan berörda parter, innan planen antas.

Dagvattenutredning (delar av den redovisas i stycket nedan)

Planförslaget medger minskad belastning på dagvattensystem jämfört med dagsläget. Takyte- och hårdgörandegraden minskar från 86 % till 65 % vilket anses vara normalt eller bättre än normalt för innerstadsmiljö. Det kommunala dagvattensystemet belastas mindre i framtiden samt vidare förväntas den översvämningensrisk som finns idag försvinna i samband med att topografien på fastigheten förändras vid nybyggnad (långt liggande lastficka byggs bort där lågpunkt ligger idag). Dagvattenhanteringen förväntas kunna utföras med självfall fränsett dagvatten från garaget som måste pumpas till dagvattenservisen. Nedfarten till garage skall särskilt studeras och utformas så att regnvatten inte kan rinna in.

Uppvärmning - Fjärrvärme och fjärrkyla från den miljövänliga anläggningen Sandviksverket kan erbjudas i området. Växjö kommun (genom dess energiplan) förordar att nya hus ansluts till fjärrvärme.

Avfall - Avfallshantering skall ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Utrymmen för sortering av avfall etc. skall följa ”Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar”, Tekniska förvaltningen.

Tillgänglighet - Utemiljön och byggnader ska uppfylla tillgänglighetskrav för bl.a. rörelsehindrade, synskadade. I kommande bygglov granskas tillgänglighetskrav.

Service – Handel, flera skolor/förskolor mm ligger inom eller med gångavstånd från planområdet (Växjö centrum är ca 0,8 km från planområdet).

Barnperspektiv - Det finns flera skolor och förskolor i närheten och inom gång och cykelavstånd från planområdet. Ytor för spontanidrott finns också inom cirka 800 m från planområdet (Arenastaden med flera anläggningar ligger ännu närmare). Behov av fler lektytor inom kvarteret för framtida boende och mindre barn beaktas under bygglovet.

Posthantering - Postfack alt. postlådesamling för flerbostadshus bör placeras vid byggnaders entréer, gärna i samråd med posten.

Räddningstjänstens tillgänglighet - Vid räddningsinsats förutsätts det att byggnaden är åtkomlig för räddningstjänsten. Då krävs det att det finns körvägar till alla byggnader. Avstånden mellan räddningstjänstens uppställningsplats och angreppspunkten (entré/ytterdörr), eller uppställningsplatsen för bärbara stegar eller höjdfordon skall vara sådan att insatstiden minimeras och att åtkomligheten garanteras. Normalt används 50 meter som ett riktvärde.



Bensinstation - Befintlig bensinstation inom fastigheten Väpnaren 10 ligger inom acceptabla säkerhetsavstånd till planerad bostadsbebyggelse, enligt myndigheten för samhällsskydd och beredskaps handbok om bensinstationer (dvs. till påfyllning CPF, mätarskåp, pejlförskruvning och cisternavluftningens mynning, enligt svar från räddningstjänsten).

INVERKAN PÅ MILJÖN

Buller - Från och med den 2 januari 2015 gäller ändringar i plan- och bygglagen PBL (SFS 2014:902 och SFS 2014:901) och i miljöbalken (MB) vad det gäller hanteringen av buller i plan- och bygglovsärenden. Lagändringarna syftar till ett mer samordnat regelverk och tillämpning av bullerfrågor mellan PBL och MB. Avsikten är att tillämpningen ska bli mer tydlig och förutsägbar samt att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i bullerutsatta områden utan att riskera påverkan på människors hälsa.

Enligt 4 kap 33 a§ PBL ska planbeskrivningen till detaljplan 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, har regeringen beslutat om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm läggs nivån nu på 65 dBA i stället för det tidigare 60 dBA. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet till 60 dBA mot det tidigare 55 dBA.

En höjning av bullerriktvärdena enligt regeringens beslut innebär inte ändrade krav för ljudmiljön inomhus. Regeringen höjer riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spårtrafik och vägar enligt följande:

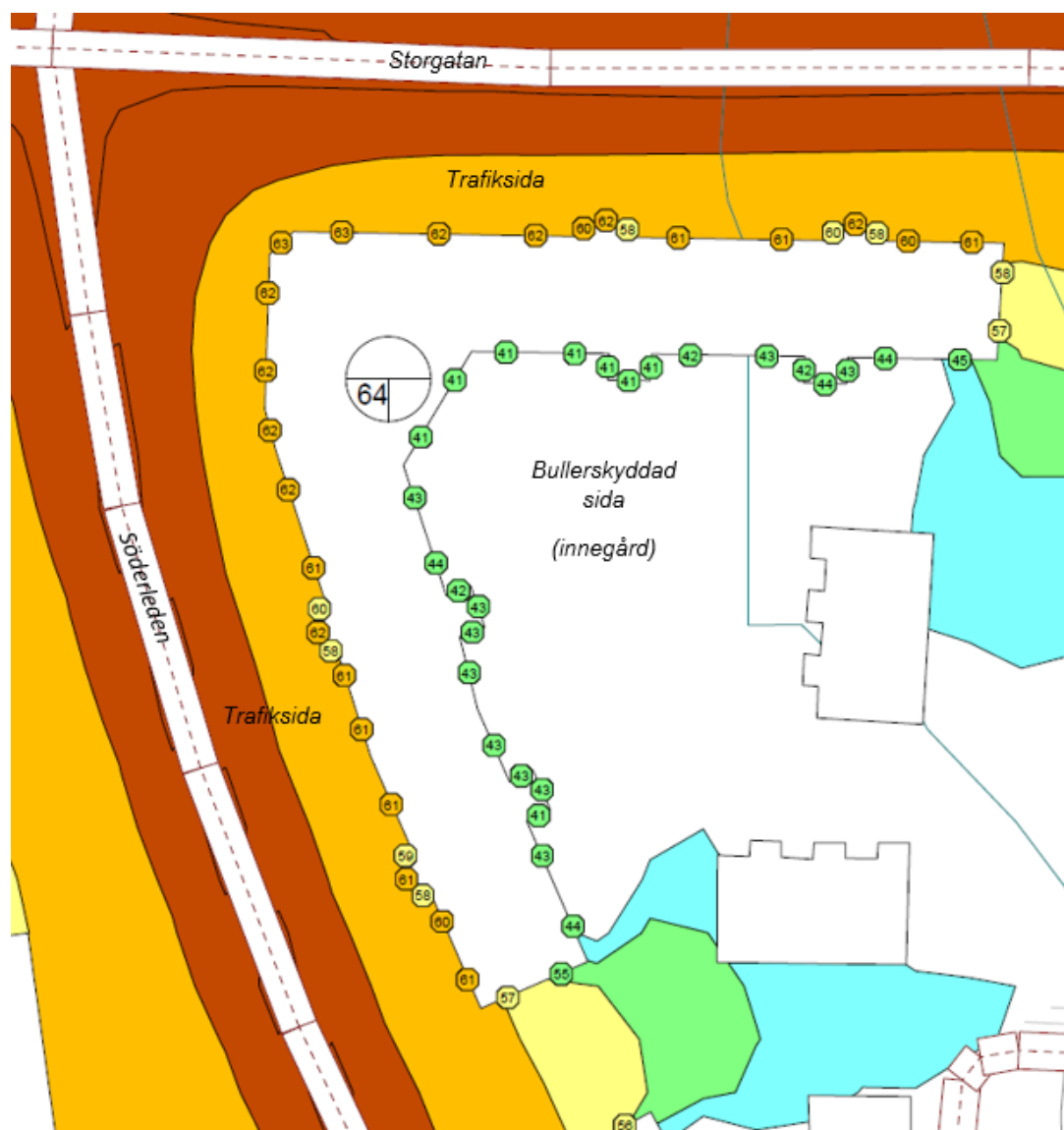
- en höjning av det befintliga riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå till 60 dBA ekvivalent ljudnivå
- en höjning av det befintliga riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder upp till 35 kvm till 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Förordningsändringarna träder i kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på redan påbörjade detalplaner.

Redovisning av beräknade bullervärden vid fasad – prognos 2030

Trafiksida (mot omgivande gator):

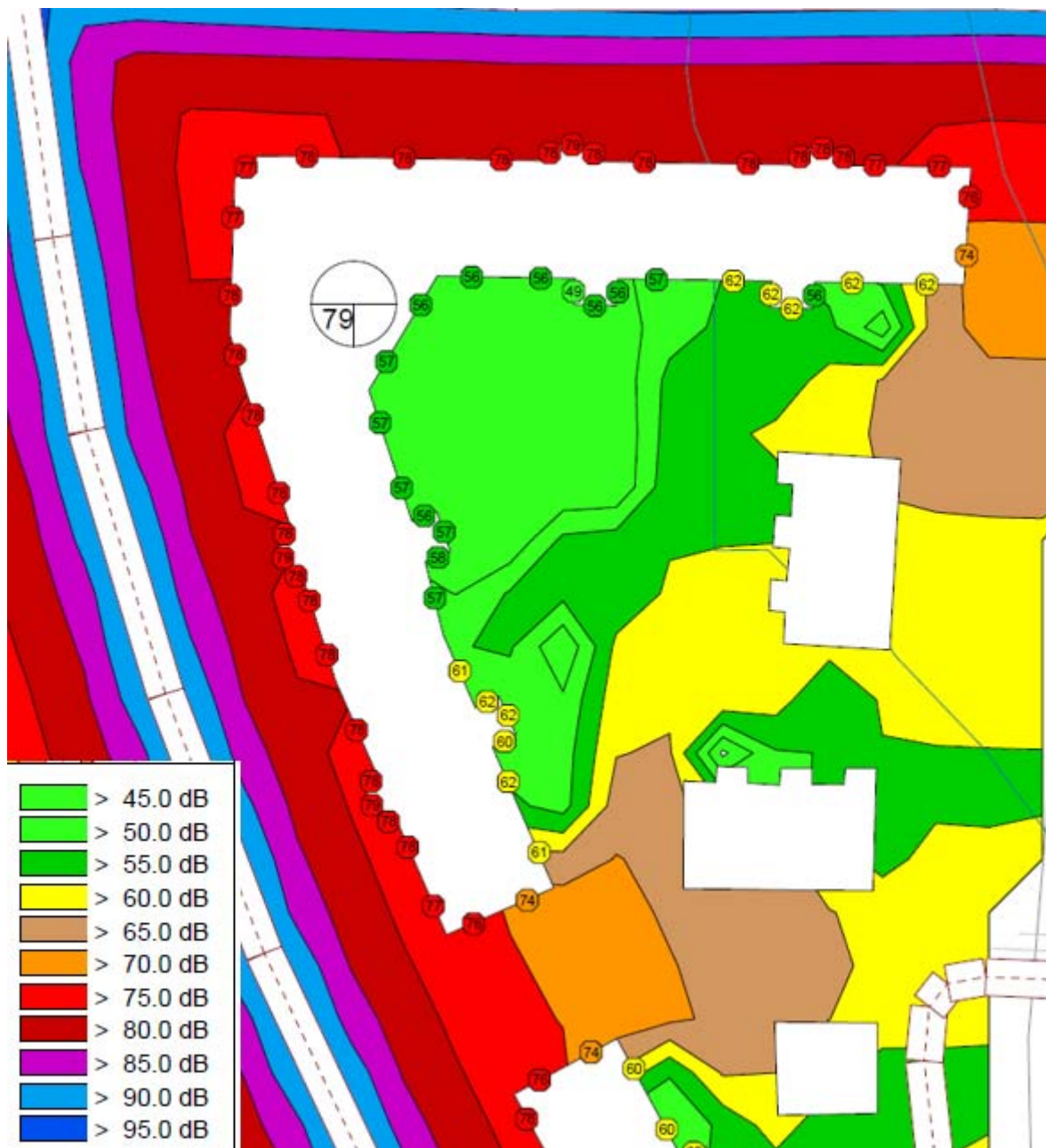
- Som högst 63 dB(A) ekvivalent ljudnivå mot Storgatan med beräknad hastighet 40 km/t för biltrafik
- Som högst 63 dB(A) ekvivalent ljudnivå mot Söderleden med beräknad hastighet 40 km/t för biltrafik



Bild/klipp ovan från bullerberäkningen – mars 2017 (prognos för framtida trafik 2030; Ekv. ljudnivå)

Skyddad sida (mot innegården):

- Ekvivalent ljudnivå ligger under 55 dBA vid fasad mot innegården (gavlarna får högre värden och måste utformas med hänsyn till förhöjda bullervärden)
- Maximal ljudnivå ligger under 70 dBA vid fasad mot innegården (gavlarna får högre värden och måste utformas med hänsyn till förhöjda bullervärden)



Bild/klipp ovan från bullerberäkningen – mars 2017 (prognos för framtida trafik 2030; Max ljudnivå)

Kompletterande bullerberäkningar kan krävas i bygglovsskedet för att kunna säkerställa bostadslösningar som uppfyller gällande bullerregler. Slutlig lösning prövas i bygglovsskedet då bl.a. god utemiljö för boende, anpassning till omgivningen och marken med lämpliga lutningar, god tillgänglighet till området/bebyggelsen, parkeringsbehov mm prövas.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft – En luftutredning/beräkning har tagits fram i ärendet (uppdaterad i februari 2017).

Beräkningarna indikerar att miljö kvalitetsnormer (MKN) avseende partiklar PM10, kvävedioxid och bensen följs med tänkt byggnation och trafikmängd. För kvävedioxid beräknas även miljömålet nås. För bensen visar beräkningarna att beslutade miljömål kommer överskridas under

2015, men klaras 2030. Den variabel som oftast är svårast att nå i svenska tätorter är partiklar PM10. Där visar beräkningarna av både dygns- och årsmedelvärden halter över gällande miljömål 2015 och 2030. Årsmedelvärde i µg/m³ redovisas för 2015 och 2030 i nedanstående tabell för alla variabler. För kvävedioxid redovisas även 98-percentil av dygnsmedelvärde, vilket innebär att 98 % av dygnen har halter under redovisat värde. På samma sätt redovisas 90-percentil för dygnsmedelvärde av partiklar PM10, vilket innebär att 90 % av antalet dygnsmedelvärden har halter under redovisat värde.

Planens genomförande bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

Vatten – Planförslagets genomförande äventyrar inte att MKN för vatten (bl.a. stadssjöarnas vattenkvalité) inte kan uppnås. Planbeskrivning redovisar hur bl.a. dagvattenfråga kan hanteras så att sjöarnas vattenkvalité inte försämras, även om nya hus byggs (se avsnitt Teknisk försörjning/dagvatten).

Sjö	Läget 2014 (arb. material)	MKN för vatten
<i>Södra Bergundasjön</i>	Dålig ekologisk status	God ekologisk status 2027
	Uppnår ej god kemisk status	God kemisk ytvattenstatus 2021

I övrigt arbetar Växjö kommun intensivt med att förbättra vattenkvalitén i Växjösjöarna och har tagit fram en åtgärdsstrategi för det fortsatta arbetet med att förbättra miljöförhållandena i sjöarna.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Plangenomförandet ska beskriva de tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett bra sätt. Vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda ska också framgå av beskrivningen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan - Detaljplanen, som handläggs med standard planförfarande, planeras ställas ut till granskning under våren/sommaren 2017 för att kunna antas i byggnadsnämnden under våren/försommaren 2018.



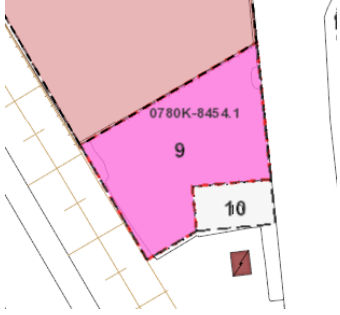
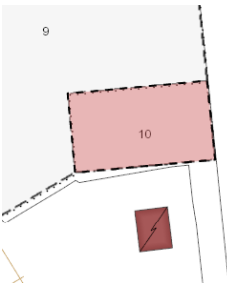
Genomförandetid




Enligt 4 kap. 4:21 § PBL (Plan och bygglagen) ”ska detaljplanen ange en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.”

Genomförandetiden för Våbeln 8 m.fl. slutar 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare rätt att bygga enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplan att gälla tills den ändras eller upphävs. Genomförandetiden är inte densamma som byggtid.

KONSEKVENSER PÅ FASTIGHETSNIVÅ

Inom planområdet

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
<p>Väbeln 8 Ägare: GBJ Bostad Väbeln AB</p> 	<p>Ändrad markanvändning: från industri till bostäder och centrumändamål.</p> <p>Tekniska krav på bostadsbebyggelse med hänsyn till buller</p> <p>Byggherre ansvarar för kostnader för ev. flytt av ledningar (el-/tele-/data mm) inom området.</p>	<p>Ledningsägare (flera st. inom området) ansvarar själva att säkerställa sina ledningar på annans mark. Rättighet prövas av KLM.</p> <p>Ledningshavare ansvarar för ev. ersättning till markägare för den skadan/restriktion ledningar medför för marken.</p> <p>Planens genomförande medför nya fastighetsbildningar-/regleringar. Markägare/byggherre ansvarar för fast. rättsliga kostnader.</p>	<p>Tekniska krav på bostadsbebyggelse med hänsyn till buller, grundläggning mm</p> <p>Fördröjning av dagvattnen; markplanering</p>
<p>Väbeln 9 Ägare: Fastighetsbolaget Kanslern 19 i Växjö AB</p> 	<p>Ändrad markanvändning: från parkering utan bygg rätt till byggbar yta.</p> <p>Tekniska krav på bostadsbebyggelse med hänsyn till buller. Krav på gestaltning av mötet mellan byggbarmark och trottoaren längs med Söderleden.</p>	<p>Befintligt servitut (0780K-8454.1) måste ses över</p>  <p>Befintligt servitut (rosa ytan ovan) för parkeringsplatser inom Väbeln 9 till förmån för Kanslern 19 kräver ny lösning/förhandling mellan berörda parter. En möjlighet är att erbjuda p-platser i framtida garage under ny bebyggelse.</p>	<p>Tekniska krav på bostadsbebyggelse med hänsyn till buller, grundläggning mm</p> <p>Fördröjning av dagvattnen</p> <p>Markplanering</p>
<p>Väbeln 10 Ägare: Växjö kommun</p> 	<p>Högre markvärde då mark avsedd för teknisk anläggning omvandlas till bostadsändamål (tranf.station byggdes utanför den avsedda platsen).</p>	<p>Väbeln 10 bör läggas till den fastigheten som ska exploateras/ bebyggas med bostäder.</p> <p>Frågan regleras genom avtal mellan berörda markägare</p>	

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
<p>Del av Växjö 10:35 Ägare: Växjö kommun</p> 	<p>Högre markvärde då en mindre del av marken får byggrätt.</p> <p>Kostnad för ev. flytt av transf. station regleras mellan berörda parter (markägare, byggherre och VEAB)</p> 	<p>Delar av Växjö 10:35 (blå yta nedan) bör läggas till den fastigheten som ska exploateras/bebyggas med bostäder.</p>  <p>Ledningsägare (VEAB) ansvarar att säkerställa sina ledningar och tranf. station på annans mark, med ledningsrätt. Rättighet prövas av KLM.</p>	

STADSBYGGNADSKONTORET
 2018-03-02

Djana Micanovic
 Planchef

Behovsbedömning - Checklista för detaljplan **VÄBELN 8 m.fl. (f.d. Växjöbagarn) Väster i Växjö, 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: 2016BN1065

Kommentarer:	
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4.	
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a § miljöbalken?	1.1. Nej
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i MKB-förordningen (1998:905) 3 § eller bilaga 3?	1.2. Nej

Kommentarer:	
2. Platsen	
2.1. Markanvändning/ nuläget	2.1. Idag är området bebyggt med verksamhetslokaler (f.d. bageri)
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	2.2. Befintlig mark omvandlas till annan användning som ligger i linje med stadens utveckling och översiktsplan. Förändringen tillgodoser också viktigt samhällsintresse – att fler bostäder i den växande staden. Marken utnyttjas mer effektivt.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer (MKN)	2.3. MKN påverkas inte - förutsättningar för dagvattenfrågan redovisas i planbeskrivningen; Luftberäkningen visar att inga MKN för luft överskrids.
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	2.4. Påverkas inte
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	2.5. Påverkas inte
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	2.6. Påverkas inte

Kommentarer	
3. Planen	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	3.1. Planens bestämmelser ger viss flexibilitet för markens användning (bostäder och centrumändamål). Cirka 100 bostäder kan byggas inom området.
3.2. Andra planers miljöpåverkan	3.2. Ingen
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	3.3. Planförslaget hindrar inte att nationella eller lokala miljömål inte kan uppnås. Byggnation i lägen som detta, med närhet till stadens olika funktioner, natur mm minskar miljöpåverkan, framförallt genom minskat behov att resa med bil – många funktioner man behöver i sin vardag finns i närheten.
3.4. Miljöproblem	3.4. Planerad byggnation planeras inte skapa miljöproblem
3.5. EG:s miljölagstiftning	3.5. Påverkas inte

4. Påverkan

4.1. Storlek och fysisk omfattning	4.1. Omfattningen av planerad byggnation inom området kommer inte att ge större påverkan på mark, vatten och andra resurser
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	4.2. Planerad byggnation ligger i linje med bl.a. ÖP och regionplaner (lösa bostadsbrist).
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	4.3. Byggnadstekniskt och utformningsmässigt går det att bygga bostäder/lokaler så att hälsan inte ska påverkas negativt pga. bullerstörningar. Dpl bestämmelse reglerar också frågan enligt nya riktvärden för trafikbuller (ny förordning som kan tillämpas även i detta ärende). Närheten till stadens många funktioner ger möjlighet till fler gång/cykelresor, vilket främjar hälsan, genom ökad rörlighet, och ger upphov till färre/kortare bilresor vilket är bra för hållbara transporter och färre utsläpp från trafiken
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	4.4. Ej relevant/troligt (se 4.1.)

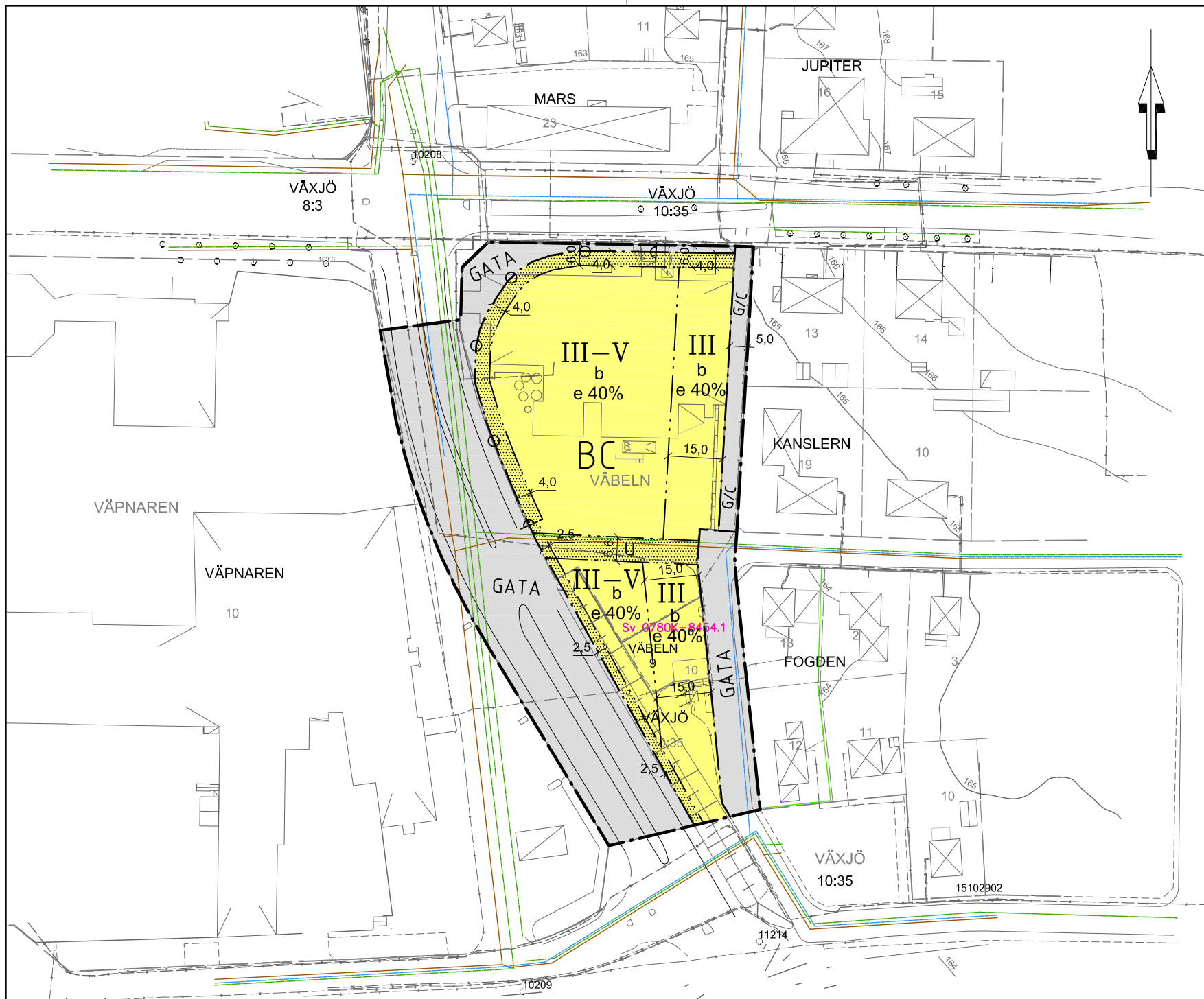
Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:

5. Kommunens sammanvägda bedömning

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

Handläggare: Djana Micanovic, Stadsbyggnadskontoret

Datum: 2018-03-02



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

- GATA Gata (gatemark inkl. trottoar och dyl.)
- G/C Gång/cykel

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- C Centrum

EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK

- III - V Lägsta respektive högsta antal våningar inom området
- III Högsta antal våningar
- Vind får inredas

e 40 % Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

Byggnad får ej uppföras

Utförande/byggnadsteknik

b Minst hälften av bostadsrum ska orienteras mot en ljuddämpad sida om bostad är större än 35 m²

Körbar förbindelse får ej finnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

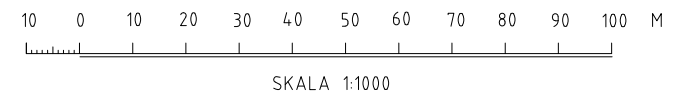
Markreservat för allmännyttiga ändamål

u Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

Kommunen är huvudman för allmän plats
Genomförandetiden går ut 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2017-01-13

GRANSKNINGSTID 2018 03 16 - 2018 04 13



Grundkarta över
VÄBELN 8 m.fl., Väster
Växjö kommun

Upprättad 2017-01-13

Emil Ingvarsson, mätningingenjör
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD

PLANSYSTEM
SWEREF99 15 00

HÖJDSYSTEM
RH2000

ÄRENDENUMMER
16MK0272

Beteckningar

- Gräns för fastighet, samfällighet och sämjedelningsområde samt gräns för kvarterstrakt
- Traktgräns, alternativt gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
- Servitutgräns
- Egenskapsgräns
- Bostadshus karterat efter husliv resp. tak
- Uthus karterat efter husliv resp. tak
- Övrig byggnad karterat efter husliv resp. tak
- Transformatorbyggnad
- Häck, stenmur
- Staket, stödmur
- Väg
- Slänt

- Nivåkurva
- 177.1 Avvägd markhöjd
- 10100 Polygonpunkt
- 1 1:1 Registerbeteckning på fastighet
- VÄXJÖ Trakttext
- S:1 ga:1 Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning
- Sv Lr Servitut resp. ledningsrätt
- Servitut (punkt, linje resp. yta)
- Ledningsrätt (punkt, linje resp. yta)
- Ledning för fjärrvärme
- Ledning för fjärrkyla
- Spillvattenledning
- Vattenledning
- Dagvattenledning
- Högsämsledning i mark
- Teleledning i mark
- Optokabel

Granskningshandling	Dnr. 2016BN1065
Detaljplan för: Väbeln 8 m.fl. Väster i Växjö Växjö kommun	
Stadsbyggnadskontoret 2018-03-02	
Djana Micanovic, Planchef	