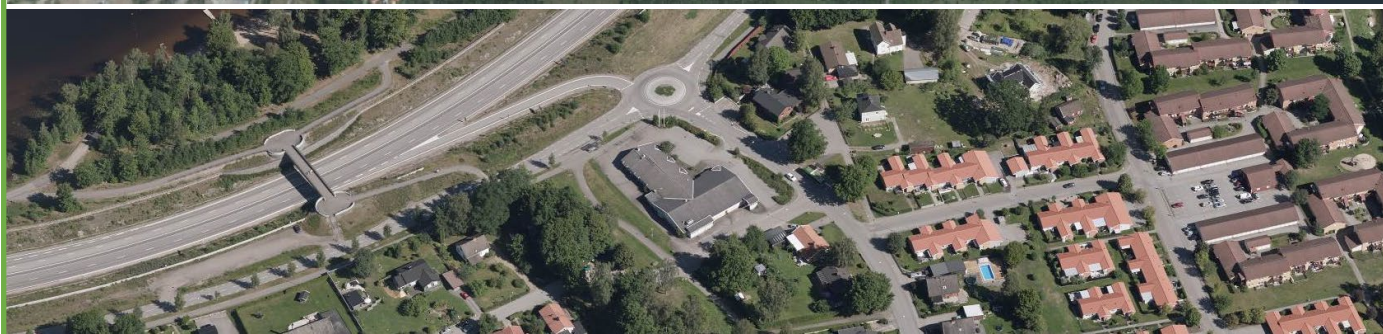
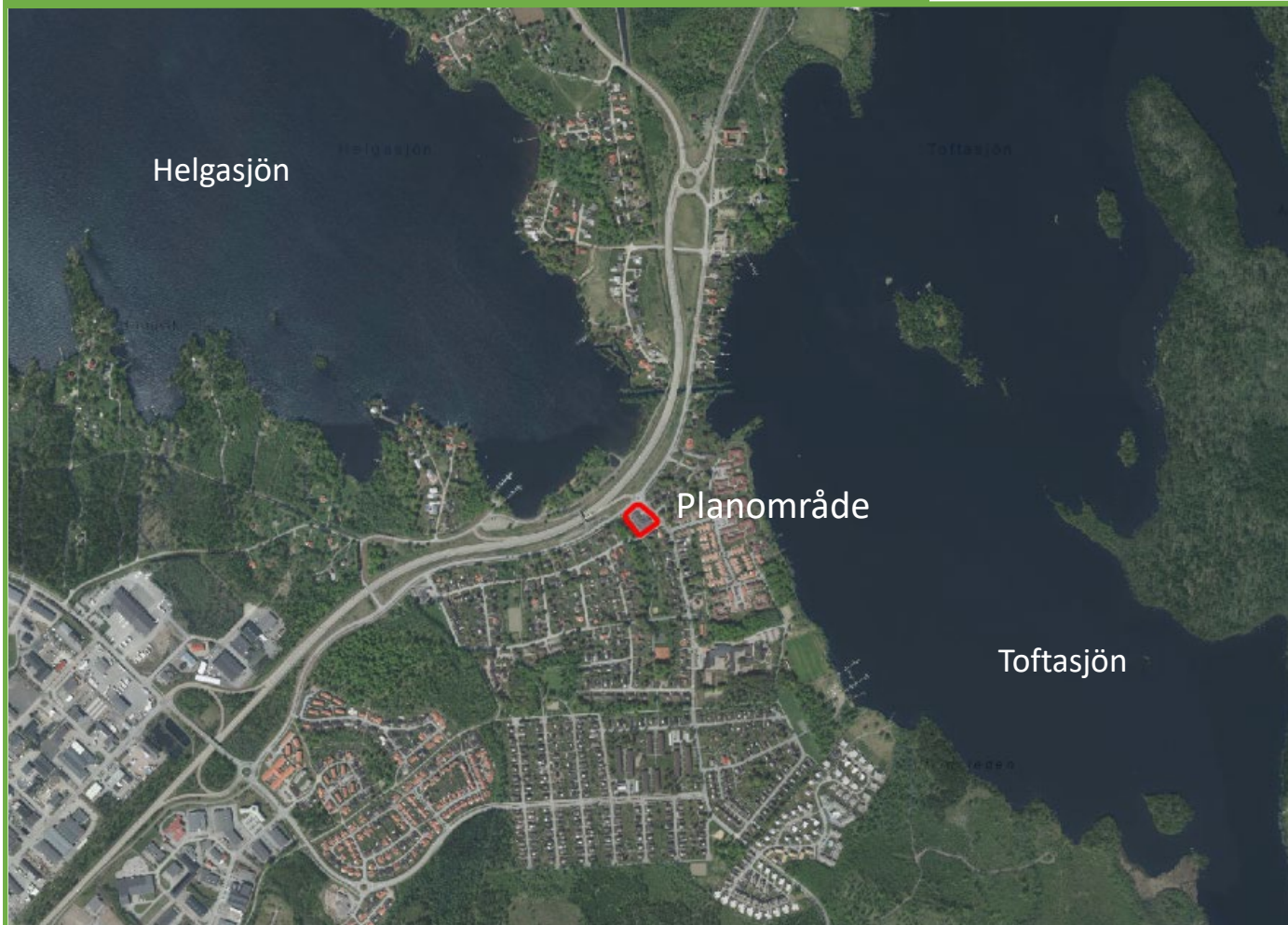


Detaljplan

SKÄRPIPLÄRKAN 1, Sandsbro Växjö kommun



Antagen av BN 2018-10-25 § 244

Laga kraftbevis

Datum 2018-11-23 Dnr 2017BN1195 Dpl 214

Detaljplan för
SKÄRPIPLÄRKAN 1, Sandsbro i Växjö kommun

Byggnadsnämnden beslutade 2018-10-25 § 244 att anta detaljplanen för Skärpiplärkan 1 i stadsdelen Sandsbro.

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2018-11-13 enligt 11 kap 10 § att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har fått laga kraft 2018-11-22



Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

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

Utlåtande

Dnr 2017BN1195

Dpl 214

Detaljplan för SKÄRPIPLÄRKAN 1, Sandsbro, Växjö kommun

Fastigheten planlades 2014 för att då möjliggöra bostäder och handel. De bullerregler som då gällde, innebar att det blev svårt att bebygga området när detaljplanen skulle genomföras, utan omfattande och kostsamma bullerskydd. Syftet med att nu ändra planen är att planlägga området för bostäder och centrumändamål i upp till tre våningar. De idag gällande bullerreglerna innebär att området kan utformas på annat sätt än vad som tidigare var möjligt.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2018-07-02 – 2018-08-16, 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

- Lantmäterimyndigheten
- Trafikverket
- Värends räddningstjänst
- Polismyndigheten

Yttrande med synpunkter

- Länsstyrelsen i Kronobergs län
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Citat: "Överprövningsgrundande frågor enligt 11kap 10 § PBL

Buller

Länsstyrelsen är positiv till att bullerhanteringen förtydligats genom att en planbestämmelse tillkommit på plankartan om att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vänd mot Lenhovdavägen ska orienteras mot ljuddämpad sida, om bostaden är större än 35 m².

Länsstyrelsen vill fortsatt erinra om att prognoser bör utgå ifrån trafikflöden minst 20 år fram i tiden. Mot Fyllerydsvägen ligger ljudnivåer på 59–60 dBA i bullerberäkningen

idag. Om prognosen innebär höjning av bullernivåer bör krav om ljuddämpad sida finnas här.

Strandskydd

Planhandlingarna har kompletterats med redogörelse av strandskyddet samt särskilt skäl för upphävande. Administrativ bestämmelse rörande upphävandet av strandskydd har lagts in på plankartan.

Riskhänsyn

Ett brandtekniskt yttrande till den riskanalys som utfördes 2014, har tillförts granskningshandlingen. Befintlig skyddsvall och dike vid vägen bedöms i kombination med skyddsavståndet på 60 meter ge tillräckligt skydd.”

Kommentar

Eftersom de beräknade bullervärdena på Fyllerydsvägen når upp till 60 dBA skrivs samma bestämmelse in på plankartan om bl. a. ljuddämpad sida, som mot Lenhovdavägen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Citat: ”Under förutsättning att nedanstående beaktas har Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

- Det är fortfarande inte tydligt i planbeskrivningar och karta att enkelsidiga lägenheter på plan 3 mot Lenhovdavägen/väg 23 inte klarar trafikbullerförordningens riktvärde. Nämnden föreslår att planbestämmelserna ändras enligt Trafikverkets samrådsyttrande, eller att de förtydligas på annat sätt så att det framgår att lägenheter ut mot Lenhovdavägen och väg 23 måste vara genomgående med minst hälften av bostadsrummen vända mot bullerdämpad sida i de lägen där ekvivalent ljudnivå vid fasad överskrider 65 dBA.
- Nämnden uppskattar att halterna av luftföroreningar är utförligt beskrivna och bedömda i handlingarna. Vi önskar dock ett förtydligande när det gäller luftföroreningar från Lenhovdavägen respektive Sandsbrovägen, eftersom de båda vägarna ligger på samma sida, sett från planområdet. Vi befarar att de beräknade halterna av luftföroreningar underskattas om vägarna bara bedöms var för sig.
- I behovsbedömningens punkt om ”Sårbarhet pga särdrag i naturen” står att ”inga höga naturvärden har påträffats i området”. Formuleringen indikerar att en inventering har gjorts, vilket inte framgår av planbeskrivningen. Om ingen inventering har gjorts, föreslås att formuleringen ändras till att området inte bedöms innehålla några naturvärden.”

Kommentar

För att klara bullerriktlinjerna finns sedan tidigare bestämmelse på plankartan om att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet (större än 35 m²) vänd mot Lenhovdavägen ska orienteras mot ljuddämpad sida. Inför antagandet skrivs samma bestämmelse in på plankartan också gällande lägenheter vända mot Fyllerydsvägen, eftersom bullerberäkningarna visar att värdena når upp till 60 dBA på Fyllerydsvägen. Genom denna utformning av lägenheter klaras bullerriktlinjerna.

Luftkvalitetsberäkningarna har gjorts i programmet Simair (Smhi), i en version där det inte är möjligt att korsköra beräkningar på två parallella vägar och därför har vi fått fram två separata beräkningar. Var för sig visar beräkningarna, för de två respektive vägarna Sandsbrovägen och Lenhovdsvägen, att MKN och även Växjös egna miljömål klaras gällande bensen, koldioxid och PM10. Läggs halterna (regionalt, urbant och lokalt bidrag) ihop för vägarna visar beräkningarna att halten för PM10 kommer nära gränsen för miljömålet.

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *Miljö kvalitetsnormer (MKN) – luft* med en kommentar rörande de beräknade halterna av partiklar PM10.

Formuleringen gällande naturvärden i behovsbedömningen ändras för att förtydliga att ingen inventering gjorts.

Under samrådet inkom godkännanden/yttranden utan erinran:

- TeliaSonera Skanova Access AB
- Fastighetsägare till Skärpiplärkan 1
- Polismyndigheten
- Lantmäterimyndigheten
- Kultur- och fritidsnämnden
- VEAB

Under samrådet inkom yttranden med synpunkter:

- Länsstyrelsen i Kronobergs län
- Värends räddningstjänst
- Tekniska nämnden
- Trafikverket
- Villaägarna Kronoberg
- Kommunstyrelsen
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden

JUSTERING AV PLANFÖRSLAGET EFTER GRANSKNING

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

- Bestämmelse om ljuddämpad sida mot Fyllerydsvägen skrivs in på plankartan.
- Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *Miljö kvalitetsnormer (MKN) – luft*.
- Formuleringen gällande naturvärden ändras i behovsbedömningen.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Inga kvarstående synpunkter finns efter granskningen.

FÖRSLAG TILL BESLUT

- Med hänvisning till utlåtandet daterat 2018-09-19, ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget, än de justeringar som redovisas i utlåtandet.
- Detaljplaneförslaget upprättat 2018-06-11 antas av byggnadsnämnden enligt 5 kap. 27 § PBL.

STADSBYGGNADSKONTORET
2018-09-19

Marina S. Martinsson
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Antagen av byggnadsnämnden
2018-10-25 § 244
Byggnadsnämndens sekreterare.....

PLANA VTAL

Dnr 2017BN1195 Dpl 214

Detaljplan SKÄRPIPLÄRKAN 1, Sandsbro, Växjö kommun

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Fastigheten planlades 2014 för att då möjliggöra bostäder och handel. De bullerregler som då gällde, innebar att det blev svårt att bebygga området när detaljplanen skulle genomföras, utan omfattande och kostsamma bullerskydd. Syftet med att nu ändra planen är att planlägga området för bostäder och centrumändamål i upp till tre våningar. De idag gällande bullerreglerna innebär att området kan utformas på annat sätt än vad som tidigare var möjligt.

HANDLINGAR

Detaljplanen innefattar plankarta, planbeskrivning och behovsbedömning. Bullerutredning, luftkvalitetsberäkning och brandtekniskt yttrande bifogas handlingarna.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i stadsdelen Sandsbro och omfattar hela fastigheten Skärpiplärkan 1, som är ca 3900 m² stor till ytan.



Planområdet med numera riven byggnad

Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Helgablick AB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

I Växjö kommuns översiktsplan (antagen i februari 2012), ingår det föreslagna planområdet i ”Den blandade stadsbygden – Stadsbebyggelse, förtätning”. I huvudsak är användningen i den blandade stadsbygden bostäder, handel, kontor och annan icke störande verksamhet.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Riksintressen

Norr om planområdet går riksväg 23 (Sandsbrovägen), som är av riksintresse för kommunikationer.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för området är ”Skärpiplärkan 1, Sandsbro” (0780K-P14/14) från 2014.

Detaljplanen tillåter användningen *Bostäder* och *Handel* med en högsta våningshöjd på två och tre våningar. Största tillåtna byggnadsyta är 40 % av fastighetsytan. U-område finns i planen för bl.a. en vattenledning.

Genomförandetiden för detaljplanen går ut 2019-09-23.

Grönstrukturprogrammet

Inom Skärpiplärkan 1 finns idag få gröna ytor, däremot gränsar fastigheten i väster till Tennisparken, som tillhör det centrala huvudgrönstråket som löper genom Sandsbro. Parkens olika delar knyts ihop av ett gångstråk, som söderut bl. a. leder till en tennisbana och en lekplats. Norrut leder gångstråket till Helgasjön, där det finns badplatser och flera rekreationsområden.

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

Förslaget bedöms vara förenligt med kommunens Grönstrukturprogram (Kommunstyrelsen 2013-04-09).

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

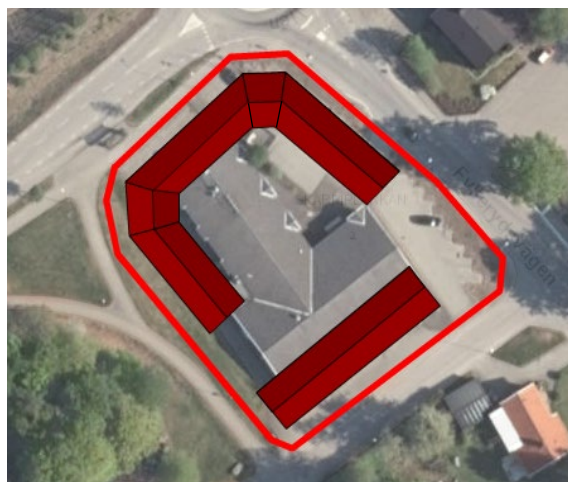
Befintlig bebyggelse

Gällande detaljplan tillåter bostäder och handel, planen har dock inte genomförts. Den tidigare byggnad som fanns på fastigheten, innehöll bl.a. livsmedelsbutik, butik och pizzeria. Innan byggnaden revs (2018) den dock stått tom på verksamheter i flera år.

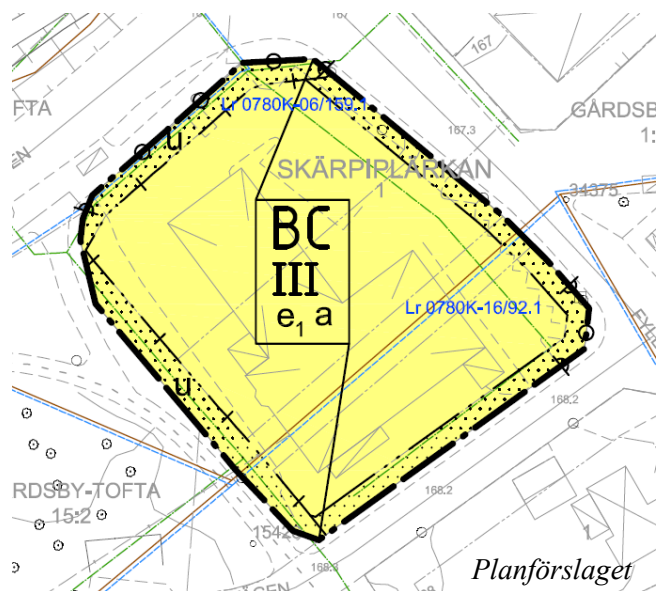
Befintlig bebyggelse väster, söder och öster om planområdet består av bostäder.

Planförslaget

Nya bullerregler möjliggör idag en annan utformning av området i jämförelse med 2014 då området planlades senast. Enligt inlämnad ansökan planeras en byggnad som löper parallellt med Furumovägen i söder. I den norra delen placeras en u-formad byggnad som skapar möjlighet att anlägga en grön gård i bullerskyddat läge. Planområdet föreslås få användningsändamål bostäder och centrum i högst tre våningar. Framförallt tänker exploitören sig



Möjlig utformning med två byggnader



bostäder i området, men vill ha möjlighet i planen för exempelvis någon typ av affär i framtiden.

Högst 40 % av fastighetsytan får i förslaget bebyggas. I norr mot Lenhovdavägen, samt i korsningen Fyllerydsvägen/Furumovägen läggs det in förbud mot körbar förbindelse.

I öst-västlig riktning går en vattenledning som i tidigare detaljplaner legat inom prickmarkerat område. Prickmarkeringen tas bort för att möjliggöra byggnation, i det fall att ledningen flyttas. Om exploatören väljer att

lämna ledningen i sitt nuvarande läge, skyddas området runt ledningen av ledningsrätt och marken får på grund av den inte bebyggas.

Offentlig och kommersiell service

I Sandsbro finns förskolor, 1-6-skola, bibliotek och vårdboende.

I den tidigare byggnaden på Skärpiplärkan 1 har det bl.a. funnits en livsmedelsaffär, men idag bedrivs ingen verksamhet på fastigheten. Planförslaget tillåter användningen centrumändamål vilket kommer möjliggöra för exempelvis handel och service på fastigheten.

Närmaste område med kommersiell service ligger ca 2 km från planområdet, i Norremark. Där finns bl. a livsmedelsaffärer, diverse detaljhandel, bensinmack och återvinningsanläggning. Planområdet ligger också nära Växjö centrum och dess service.

Tillgänglighet

”Råd och riktlinjer - bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet” (Stadsbyggnadskontoret, 2006) ska tillämpas för att uppnå godtagbar tillgänglighet för alla med nedsatt rörelseförmåga.

Natur

Mark och vegetation

Större delen av området består av hårdgjord mark, såväl som på några smala, gräsbevuxna partier i fastighetsgränsen. Planområdet bedöms inte innehålla några naturvärden.

Radon

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

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs översiktligt av normalblockig, sandig/moig morän. Detta i kombination med att marken sedan tidigare är planlagd och bebyggd, anses frågan om geotekniska förhållanden vara utredd och marken lämplig att byggas på.

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

Det finns möjlighet att skapa en grön gård/gemensam uteplats mellan de planerade huskropparna. Planområdet gränsar till Tennisparken som ger möjlighet till lek och rekreation.

Strandskydd

Upphävande av strandskydd

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allmänhetens tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Inom strandskyddsområde får bl.a. inga nya byggnader uppföras eller åtgärder vidtas som väsentligt förändrar livsvillkoren för djur- eller växtarter. Miljöbalken är den lagstiftning som reglerar bestämmelser kring strandskydd. Dock kan kommunen i samband med detaljplaneläggning föreslå att strandskyddet ska upphävas för ett område, om s.k. särskilda skäl föreligger. Strandskyddet återinträder, även om det tidigare upphävts, när ett område detaljplaneläggs på nytt eller en detaljplan upphävs.

Runt Helgasjön finns idag ett utökat skydd med gränsen 200 m på land och 100 m i vattnet (*Länsstyrelsens beslut, 1979*), vilket innebär att hela fastigheten Skärpiplärkan 1 berörs av strandskydd. I planförslaget föreslås att det återinträdda strandskyddet i området upphävs inom hela planområdet.



Särskilt skäl

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom aktuellt område anges MB 7 kap 18 c § punkt 2:

”18 c § Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.”

Planområdet är väl avskilt från Helgasjön av Sandsbrovägen, samt av Lenhovdäsvägen. På bilden ovan är planområdet rödmarkerat. Norr om planområdet ses delar av Helgasjön och mellan planområdet och Helgasjön kan man se de båda avskiljande vägarna.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär inte någon förändring av befintligt gatunät.

I den angränsande Tennisparken finns gång- och cykelväg som bl. a. leder till centrum. Strax väster om planområdet finns möjlighet att ta sig över Sandsbrovägen på en gång- och cykelbro.

Förutom Sandsbrovägen trafikeras vägarna intill planområdet i första hand av lokaltrafik, vilket innebär låga hastigheter och begränsad trafikmängd.

In- och utfartsförbud läggs in mot Lenhovdäsvägen och i korsningen Fyllerydsvägen/Furumovägen, liksom i tidigare gällande plan.

Kollektivtrafik

Området bedöms ha god tillgång till kollektivtrafik. Två busshållplatser finns intill området som trafikeras av stadsbussar, linje 5 och 8 (2018 års linjedragning).

Planområdet ligger c:a 5,5 km nordöst om Växjös resecentrum.

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.

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 obehövligt, 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

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:

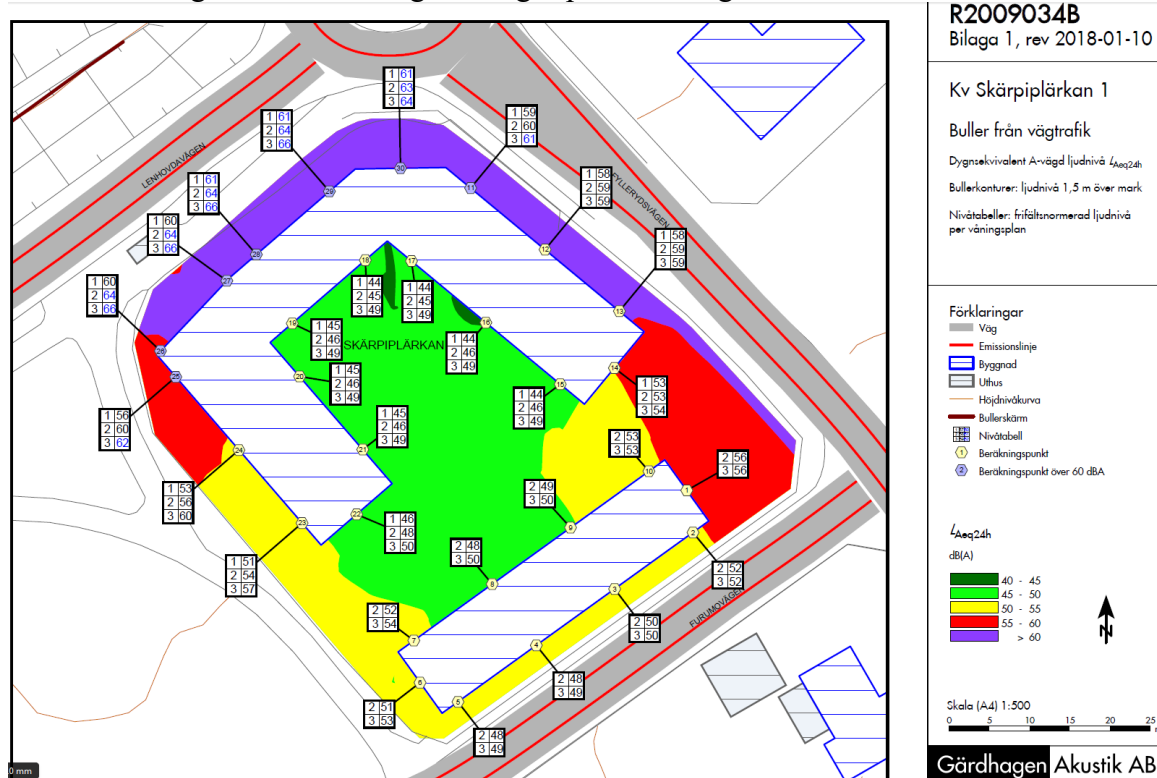
- en höjning av det befintliga riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå till 60 dBA ekvivalent ljudnivå
- en höjning av det befintliga riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder upp till 35 kvm till 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Förordningsändringarna trädde i kraft den 1 juli 2017. En höjning av bullerriktvärdena enligt regeringens beslut innebär inte ändrade krav för ljudmiljön inomhus.

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.

En bullerutredning för fastigheten har utförts i januari 2018 (Gärdhagen Akustik AB), som visar att det går att utforma bebyggelsen så att bullerkraven uppfylls. Ljuddämpad sida går att anordna och en större uteplats kan också anläggas i mitten av det planerade bostadsområdet, som kommer uppfylla kraven. Bestämmelse skrivs in på plankartan om att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vänd mot Lenhovdsvägen och i varje lägenhet vänd mot Fyllerydsvägen ska orienteras mot ljuddämpad sida, om bostaden är större än 35 m².

Den fullständiga bullerutredningen bifogas planhandlingarna.



Utdrag ur bullerutredningen

Farligt gods

Rv 23 (Sandsbrovägen), som ligger c:a 60 meter från fastigheten som närmast, är en rekommenderad farligt godsled. Under planarbetet som ledde fram till den idag gällande detaljplanen gjordes en riskanalys (*Brand & Riskanalys 2014-04-11*), i vilken det bedömdes att samhällsrisken i det aktuella området uppfyller givna acceptanskriterier från RIKTSAM. Mellan Sandsbrovägen och Skärpiplårkan 1 finns förutom Lenhovdsvägen också skyddsvall och dike.

På grund av nya förutsättningar i planförslaget beställdes under samrådet ett brandtekniskt yttrande till den riskanalys som utfördes 2014. Slutsatsen i yttrandet är att borttagandet av det tidigare planerade planket/skyddet inte ändrar på risknivån, som bedöms vara acceptabel och inga ytterligare riskreducerande åtgärder bedöms behövas. Befintlig skyddsvall och dike vid vägen bedöms i kombination med skyddsavståndet på 60 meter ge tillräckligt skydd. Yttrandet bifogas planhandlingarna.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

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

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 är viktigt att värna om en uppvärmningsform med minsta möjliga primärenergiindex och möjligheten att öka tillgången till förnybar el.

EI

Området ska anslutas till det kommunala elnätet.

Barnperspektivet

Närliggande grönområden ger goda förutsättningar för lek. Det är nära till förskola och 1-6-skola. Intilliggande gator är lokalgator med låg hastighet som bedöms som relativt säkra. Över den mer trafikerade Sandsbrovägen finns en gång- och cykelbro för att säkrare ta sig över till andra sidan vägen där det bl. a. finns rekreativsområden och badplatser. Det finns också ett väl utbyggt gång- och cykelvägnät, bl. a. i den angränsande Tennisparken.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens utryckningsfordon ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten. Brandpost finns i Fyllerydsvägen strax väster om 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) samt *"Föreskrifter för avfallshantering i Växjö kommun"* (Kommunfullmäktige 2012-12-18). Båda dokumenten finns på Växjö kommuns webbplats vaxjo.se

Posthantering

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

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*) 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 alldeles intill planerad bostadsbebyggelse. Fjärrvärme finns utbyggt i närområdet 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.

Luft

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

Efter samrådet har luftkvalitetsberäkningar gjorts för området (Sandsbrovägen, Lenhovdsvägen och Fyllerydsvägen) som visar att utöver miljö kvalitetsnormerna (MKN) uppfylls också de nationella målen och Växjö s miljömål gällande bensen, kvävedioxid och PM10. Dock bör noteras att luftkvalitetsberäkningarna har gjorts i programmet Simair (Smhi), i en version där det inte är möjligt att korsköra beräkningar på två parallella vägar och därför har vi fått fram två separata beräkningar för de två respektive vägarna Sandsbrovägen och Lenhovdsvägen. Var för sig visar beräkningarna, att MKN och även Växjö s egna miljömål klaras med god marginal. Läggs däremot halterna (regionalt, urbant och lokalt bidrag) ihop för Sandsbrovägen och Lenhovdsvägen visar beräkningarna att de beräknade värdena är något högre och framförallt halten för PM10 kommer nära gränsen för miljömålet.

Lenhovdsvägen	Bensen	Kvävedioxid, NO ₂		Partiklar, PM ₁₀	
	Årsmedel	Årsmedel	98-percentil dygn	Årsmedel	90-percentil dygn
MKN	5	40	60	40	50
Miljömål	1	15*		15	30
2030	0,6	3,3	7,7	11,4	18,7

*Miljömål för Växjö kommun

Fyllerydsvägen	Bensen	Kvävedioxid, NO ₂		Partiklar, PM ₁₀	
	Årsmedel	Årsmedel	98-percentil dygn	Årsmedel	90-percentil dygn
MKN	5	40	60	40	50
Miljömål	1	15*		15	30
2030	0,6	4,6	9,7	12,1	20

*Miljömål för Växjö kommun

Sandsbrovägen	Bensen	Kvävedioxid, NO ₂		Partiklar, PM ₁₀	
	Årsmedel	Årsmedel	98-percentil dygn	Årsmedel	90-percentil dygn
MKN	5	40	60	40	50
Miljömål	1	15*		15	30
2030	0,6	3,7	7,7	13	21,6

*Miljömål för Växjö kommun

Vatten

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

Sjö	Ekologisk status	Kvalitetskrav 2021
Helgasjön	Måttlig	God ekologisk status
	Kemisk ytvattenstatus	Kvalitetskrav
	God kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus

Utgångspunkten för MKN är att god ekologisk ytvattenstatus ska uppnås senast år 2021. För att minska belastningen på Helgasjön ska bl. a. fördröjning av dagvatten ske inom området, för att vattnet ska nå en högre reningsgrad innan det når recipienten. Marken i planområdet är idag till störst del hårdgjord, men möjligheten att fördröja dagvatten kommer avsevärt förbättras vid exempelvis anläggning av grönytor till de planerade bostäderna. 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 våren 2019.

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.

Den gällande detaljplanens genomförande tid har inte gått ut. Anledningen till att områdets detaljpaneläggs innan genomförandetiden har gått ut är nya omständigheter som inte kunde förutses vid den tidigare planläggningen. Nya bullerregler möjliggör en ny utformning av bebyggelsen och bättre ekonomiska förutsättningar.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

All utbyggnad inom kvarteretsmark utförs och bekostas av exploatören. Ingen allmänplatsmark finns inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA 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, lektyta, väg inom planområdet etc.

Servitut och ledningsrätt

- Ledningsrätt 0780K-06/159.1 (dagvattenledning) lämnas opåverkad av planläggningen.
- Ledningsrätt 0780K-16/92.1 (vatten och avlopp) lämnas opåverkad av planläggningen.

I det fall ledningar inom ledningsrätt flyttas, upphävs ledningsrätten genom lantmäteriförrättning.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Skärpiplärkan 1 Ägare: Helgablick AB	Fastigheten får ändrad användning och ändrad byggrätt. Eventuell fastighetsbildning, flytt eller utbyggnad av ledningar bekostas av exploatören.	Möjlighet finns att förändra fastighetsbildningen. Eventuell fastighetsbildning för tillskapande av nya fastigheter, servitut och/eller gemensamhetsanläggningar.	Nej
Utanför planområdet			
Gårdsby-Tofta 1:44, 15:2 och 15:3 Ägare: Växjö kommun	Nej	Nej	Nej
Trädpiplärkan 5 Ägare: Privat ägo	Nej	Nej	Nej
Ängspiplärkan 1 Ägare: Privat ägo	Nej	Nej	Nej

EKONOMISKA FRÅGOR

Planavtal rörande kostnader för planhandläggning har upprättats mellan sökanden och stadsbyggnadskontoret.

Eventuell flytt av ledningar ska bekostas av exploatören.

STADSBYGGNADSKONTORET

2018-06-11

Marina S. Martinsson
Planarkitekt

Behovsbedömning - Checklista för detaljplan SKÄRPIPLÄRKAN 1, Sandsbro, 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: 17BN1195

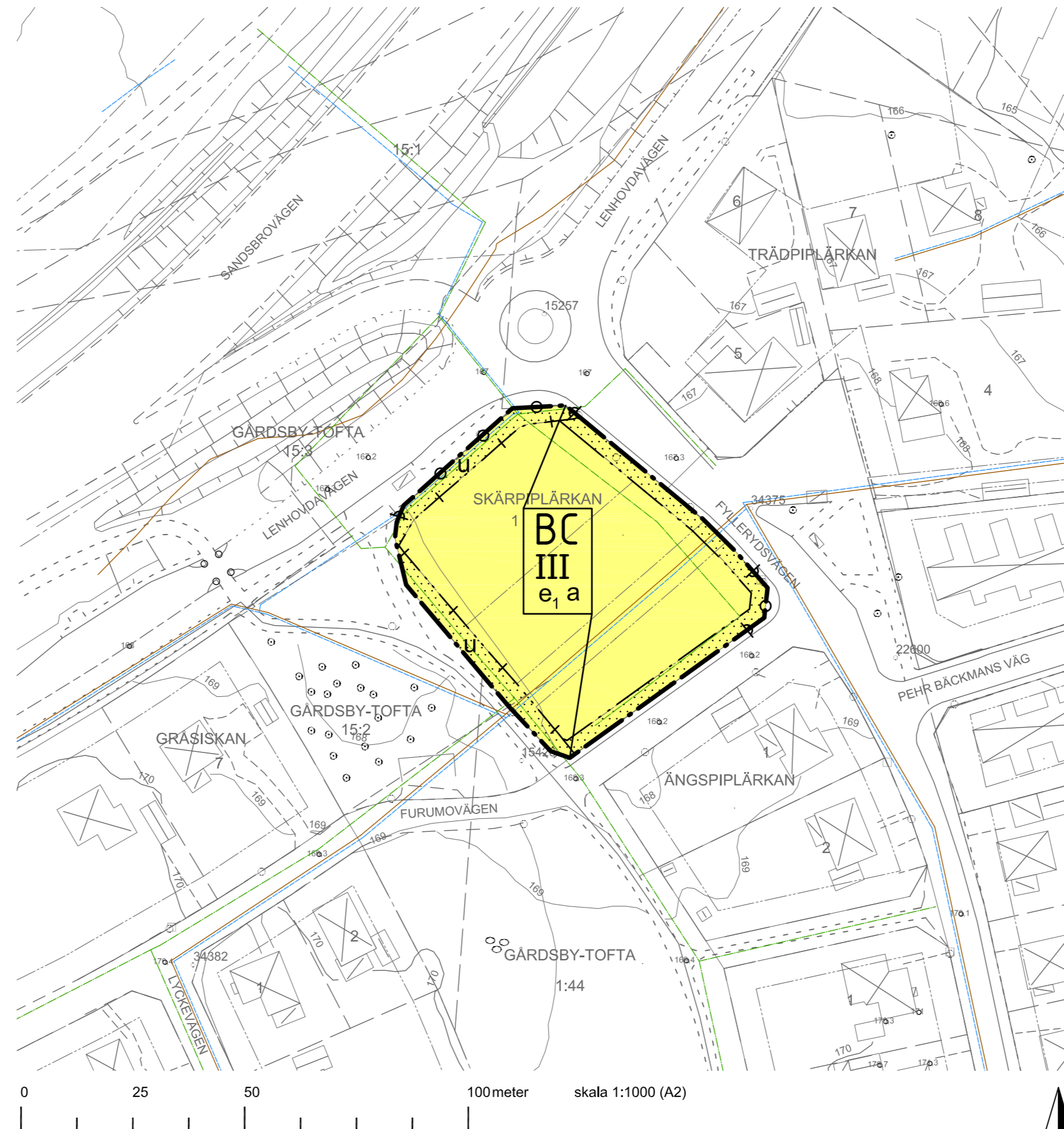
Kommentarer:	
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4.	
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a § miljöbalken?	1.1 Nej
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i MKB-förordningen (1998:905) 3 § eller bilaga 3?	1.2 Nej
2. Platsen	
2.1. Markanvändning	2.1 Planläggningen innebär en liten förändring mot idag gällande detaljplan. Området planläggs för bostäder och centrum i upp till 3 våningar. Marken inom planområdet är till stor del hårdgjord. Vid ett genomförande av planförslaget ska gröna gårdar anläggas i anslutning till bostadsbebyggelsen, vilket kommer innebära färre hårdgjorda ytor.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	2.2. Området är idag ianspråktaget och ingen ny mark eller grönområde tas i anspråk.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer (MKN)	2.3. Genomförande av planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer överskrids. Växjö kommuns beräkningar av luftföroreningar i tätorten visar på godtagbara nivåer under gällande MKN för luft. Kompletterande luftkvalitetsberäkningar visar att även nationella och lokala miljömål uppfylls. Vad gäller MKN för vatten bedöms förutsättningarna för fördröjning och rening av dagvatten avsevärt förbättras vid ett genomförande, då idag hårdgjorda ytor avses minskas.
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	2.4. Området bedöms inte innehålla kulturhistoriska värden. Inga kända fornlämningar finns.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	2.5. Området bedöms inte innehålla några naturvärden.
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	2.6. Norr om planområdet går Sandsbrovägen (rv 23) som är av riksintresse för kommunikationer. Området omfattas av strandskydd, som återinträder eftersom detaljplanen ändras. Som särskilt skäl för upphävande av strandskydd anges MB 7 kap 18 c § punkt 2, då området är väl avskilt från strandlinjen genom väg (Sandsbrovägen, rv 23).

3. Planen	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	3.1. Området är tidigare planlagt för bostadsändamål och handel men genom planläggningen föreslås centrumändamål istället för handel.
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. Området har goda kommunikationsmöjligheter med kollektivtrafik och väl utbyggt gång- och cykelvägnät. Dagvattenomhändertagandet bedöms förbättras vid ett genomförande av förslaget, då gröna ytor planeras på idag hårdgjord mark. Möjlighet finns att ansluta till fjärrvärmenätet.
3.4. Miljöproblem	3.4. Den planerade byggnationen bedöms inte skapa miljöproblem.
3.5. EG:s miljölagstiftning	3.5. Bedöms inte motverkas genom genomförande av planen.
4. Påverkan	
4.1. Storlek och fysisk omfattning	4.1. Planområdet är ca 3900 m ² stort och obebbyggt sedan den tidigare byggnaden, som innehållit bl.a. livsmedelsaffär och pizzeria, rivits. Planförslaget medger bebyggelse för bostads- och centrumändamål i upp till 3. Enligt sökandes skiss planeras en u-formad byggnad i den norra delen, som ger möjlighet till bullerskyddad gård och i söder planeras en byggnad parallellt med Furumovägen.
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. Bullerutredning har tagits fram som visar att planerade bostäder klarar bullerkraven. Ett genomförande av planförslaget innebär bättre dagvattenfördröjning med renare vatten som når recipienten. Riksväg 23 som går norr om planområdet, är rekommenderad farligt godsled. Under gällande detaljplans framtagande gjordes en riskanalys i vilken det bedömdes att samhällsriskerna i det aktuella området uppfyller givna acceptanskriterier från RIKTSAM. Mellan Sandsbrovägen och Skärpiplårkan 1 finns förutom en lokalgata också skyddsvall och dike. Till det nya planförslaget beställdes under samrådet ett brandtekniskt yttrande till riskanalysen från 2014. Slutsatsen i yttrandet är att borttagandet av det tidigare planerade planket/skyddet inte ändrar på risknivån, som bedöms vara acceptabel och inga ytterligare riskreducerande åtgärder bedöms behövas.
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	4.4. Planförslaget bedöms inte leda till negativ påverkan.
5. Kommunens sammanvägda bedömning	
5.1. Finns risk för BMP?	5.1. Nej
5.2. Behövs MKB?	5.2. Nej

Handläggare: Marina S. Martinsson
Datum: 2018-06-11

Beteckningar

	Gräns för fastighet, samfällighet och samsjäldeledningsområde samt gräns för kvarterstrakt
	Traktgräns, alternativ gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
	Servitutsgräns
	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
	Ledningsrätt (punkt, linje resp. yta)
	Spillvattenledning
	Vattenledning
	Dagvattenledning
	Teleledning i mark



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Egenskapsgräns
	Administrativ gräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	Bostäder
C	Centrum

EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK

III	Högsta antal våningar
e ₁	Största byggnadsarea är 40 % av fastighetsarean
	Byggnad får ej uppföras
	Körbar förbindelse får ej finnas

Ny bebyggelse ska utföras så att ljudnivån från trafikbuller inom- och utomhus inte överskrider kraven för gällande riktvärden.

Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vänd mot Lenhovdsvägen ska orienteras mot ljuddämpad sida, om bostaden är större än 35m².

Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet vänd mot Fyllerydsvägen ska orienteras mot ljuddämpad sida, om bostaden är större än 35m².

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
a	Område inom vilket strandskydd upphävs

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 bostadsbebyggelse.

Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2018-06-25

Grundkarta över SKÄRPIPLÅRKAN 1, Sandsbro Växjö kommun

Upprättad 2018-06-20

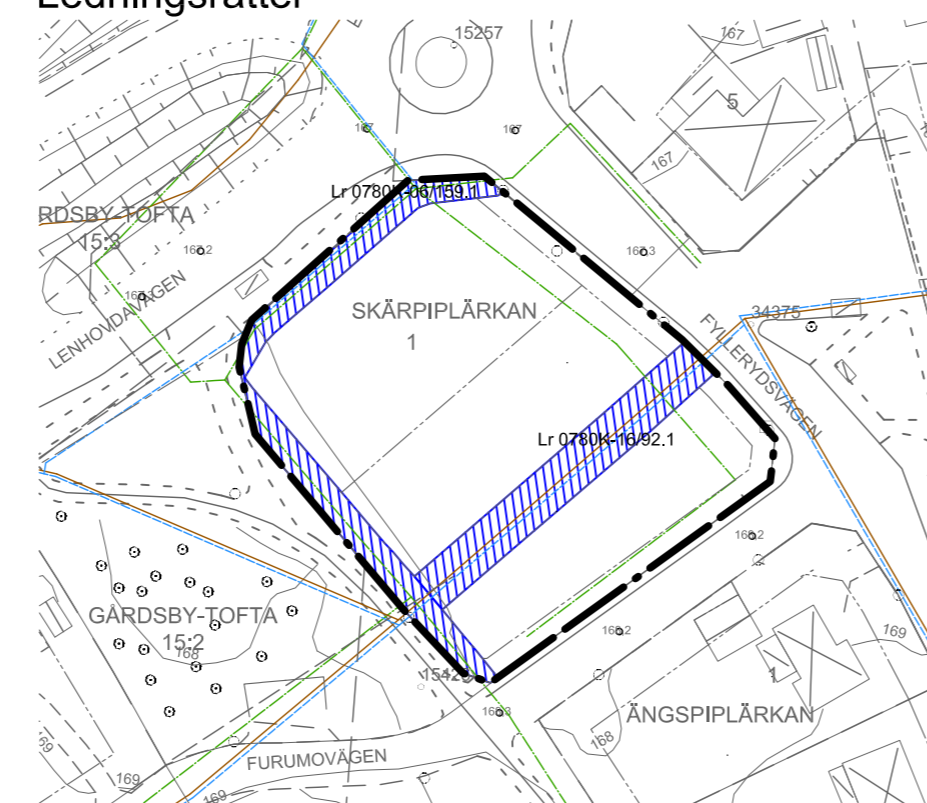
Lars-Göran Bergsman, mättningsingenjör
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD

PLANSYSTEM	HÖJDSYSTEM	ÄRENDENUMMER
SWEREF99 15 00	RH2000	18MK0128

SKALA 1:1 000

Ledningsrätter



Antagen av Byggnadsnämnden
2018-10-25 § 24.4
Byggnadsnämndens sekr.....

Laga kraft 2018-11-22
Byggnadsnämndens sekr.....

PLANAFTAL

Dnr. 17BN1195	
Detailplan för: SKÄRPIPLÅRKAN 1 Sandsbro Växjö kommun	
Stadsbyggnadskontoret 2018-06-11	
Marina S. Martinsson, Planarkitekt	