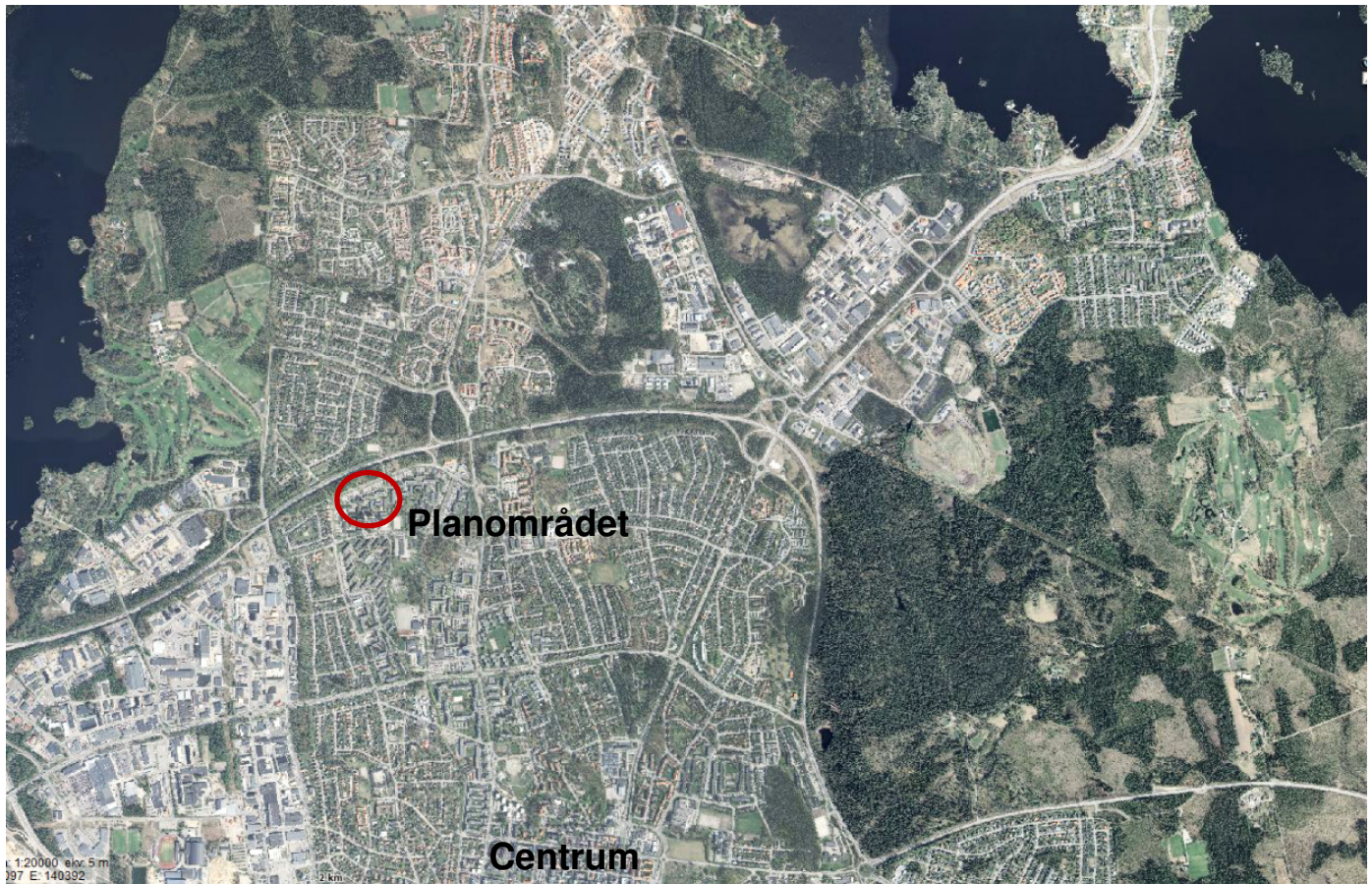


Ändring av detaljplan

ALABASTERN 2, Araby Växjö kommun

Tillägg till detaljplan "Kv. Bärnstenen m.fl." (0780K-P11/5)



Antagen av BN 2017-02-22 § 27
Laga kraft 2017-03-22

Handläggare
Marina S. Martinsson
Planarkitekt

Laga kraftbevis

Datum 2017-03-23 Dnr 2015BN1004 Dpl 214

Byggnadsnämnden antog 2017-02-22 § 27
ALABASTERN 2, Araby, Växjö kommun
Tillägg till detaljplan "Kv. Bärnstenen m.fl." (0780K-P11/5)

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2017-03-01 enligt 11 kap. 10 § Plan- och bygglagen att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har vunnit laga kraft 2017-03-22

Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

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

Utlåtande

Dnr 2015BN1004

Dpl 214

Detaljplan

ALABASTERN 2, ARABY, Växjö kommun

Tillägg till detaljplan "Kv. Bärnstenen m.fl." (0780K-P11/5)

Syftet med att göra ett tillägg till detaljplan är att tillåta ett högre våningsantal, där den gällande detaljplanen idag tillåter bostads- och centrumändamål i två våningar. Fastighetsägaren önskar att det möjliggörs en ökad exploatering för att skapa fler bostäder inom stadsdelen.

Tillägget innebär att det inom ett begränsat område (på de befintliga parkeringsplatserna i den norra delen av fastigheten) blir tillåtet med fem våningar till skillnad mot tidigare fastställt högsta antal våningar. Övriga planbestämmelserna i gällande detaljplan "Kv. Bärnstenen m.fl. i Araby" fortsätter att gälla.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2016-11-11 – 2016-12-02, 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.

Yttranden utan erinran

- Polismyndigheten
- Kommunstyrelsen

Yttranden med synpunkter

- Länsstyrelsen Kronobergs län
- Trafikverket

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

Länsstyrelsen

Citat: "Länsstyrelsen har 2015-12-18 lämnat samrådsyttrande i ärendet.

Länsstyrelsen lämnade här synpunkter avseende information om biotopskydd samt eventuell framtida dispensprövning för nedtagning av träd. Länsstyrelsen konstaterar att detta nu uppmärksammas i planbeskrivningen.

När det gäller överprövningsfrågor enligt 11 kap 10 § PBL hade Länsstyrelsen synpunkter på kommunens bullerhantering samt planområdets närhet till riksintresset väg 25. I och med vikten av dessa frågor ansåg Trafikverket och Länsstyrelsen att detaljplanen borde tas fram som en ny detaljplan och inte genom ett tillägg till den lagakraftvunna detaljplanen Kv. Bärnstenen (2011).

Bullerhanteringen

Kommunen hänvisar i planbeskrivningen till den bullerutredning och miljökonsekvensbeskrivning som togs fram för den större gällande detaljplanen. Då bullervärdena överskrider riktvärdet finns här en planbestämmelse om att det för bostäderna ska finnas tillgång till en tyst/ljuddämpad sida samt tyst/ljuddämpad uteplats. Denna planbestämmelse kvarstår.

Granskningshandlingen har nu efter synpunkter om brister i samrådet kompletterats med bullerberäkning för aktuell del där ekvivalent samt maximal ljudnivå från både Nydalavägen och väg 25 ingår. Framtida trafikprognoser för 2030 och bullervärden för de olika våningsplanen redovisas. Enligt beräkningarna är det möjligt att bygga hus där minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot en sida där riktvärdena 55 dBA ekvivalent nivå och 70 dBA maxnivå inte överskrids.

Kommunen konstaterar att det av beräkningen framgår att det även med Norrledens buller inräknat går att skapa tyst sida och tyst miljö på innergården/innegårdarna.

Länsstyrelsen anser att det istället för tyst sida och tyst miljö bör stå ljuddämpad sida och ljuddämpad miljö. Det framgår inte av planbestämmelsen att det är hälften av boningsrummen som kommer att vara vända mot den bullerdämpande sidan.

Länsstyrelsen vill även uppmärksamma kommunen på att det i den förra bullerberäkningen i samrådsskedet (där bullerberäkningen baserades enbart på trafiken på Nydalavägen) redovisades högre maxvärden än vad det gör i den nya beräkningen.

Riksintresset väg 25

Planområdet ligger ca 100 m söder om riksväg 25 som är en väg av riksintresse. I samrådet framförde Länsstyrelsen och Trafikverket att planförslaget behövde visa på ev. inverkan på riksintresset. Kommunen bemöter nu detta med att hänvisa till att detta är utrett i den bullerutredning (inklusive uppdaterad beräkning), MKB, samt riskanalys som finns till detaljplanen för Kv. Bärnstenen.

Kommunen poängterar att den enda ändring/tillägg som nu görs i den aktuella plandelen är att våningsantalet ändras från två till fem våningar."

Kommentar

Planbeskrivningen korrigeras och förtydligas under rubriken *Buller*, för att bl.a. klargöra att det går att skapa ljuddämpad sida och utemiljö vid byggnation. På tillägget till

plankartan med bestämmelser läggs upplysning till om att hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida.

Trafikverket

Citat: ”Av handlingarna framgår att bullervärdena på översta våningen som vetter mot norrleden överstiger 65 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Eftersom man valt att göra ett tillägg till befintlig plan och inte helt ny planläggning så är det de äldre avstegsvillkoren som gäller för planområdet, dvs att den ekvivalenta bullernivån inte får överstiga 65 db(A). Att det är avstegsvillkoren som skall tillämpas i detta fall konstaterar planförfattaren också i kommentarerna i samrådsredogörelsen. Enligt den redovisade bullerberäkningen överstiger bullernivån 65dB(A) ekvivalent på översta våningen på den sida som vetter mot Norrleden (=Rödmarkerat bullervärde i bullerberäkningen). Av planhandlingen framgår således att de bullervillkor som gäller för avstegsfallet inte uppfylls inom planområdet. Trafikverket anser därför att planen därför måste ges annan utformning eller prövas på nytt i sin helhet enligt nyare regelverk för buller.”

Kommentar

I de senast gjorda bullerberäkningarna (de som inkluderar både Nydalavägen och Norrleden och bifogades granskningshandlingen), konstateras det att bullernivån på den femte och högsta tillåtna våningen på den planerade bebyggelsen, på några ställen kan uppgå till maximalt 65 dBA (ekvivalent ljudnivå). Enligt beräkningarna överskrids inte denna nivå någonstans på den planerade bebyggelsen. Bedömningen är därför att avsteg ska kunna göras på den aktuella platsen.

Under samrådet inkomna godkännanden/yttranden utan synpunkter:

- Lantmäterimyndigheten
-

Under samrådet inkomna yttranden med synpunkter:

- Länsstyrelsen Kronobergs län
- Trafikverket
- Värends räddningstjänst
- Region Kronoberg
- Tekniska nämndens arbetsutskott
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Kommunstyrelsen
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden

JUSTERING AV PLANFÖRSLAGET EFTER GRANSKNING

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

- Texten i planbeskrivningen korrigeras under rubriken *Buller*, där ”tyst sida” och ”tyst utemiljö” ändras till ”ljuddämpad sida och utemiljö”.
- Upplysning om att hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida läggs till på tillägget till plankarta med bestämmelser.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

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

- Trafikverket

Kommentar

Den kvarstående synpunkten gäller planförfarandet, då Trafikverket anser att plantillägget istället borde handläggas som ny detaljplan.

FÖRSLAG TILL BESLUT

- Med hänvisning till utlåtande daterat 2017-01-12, ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget, än de justeringar som redovisas i utlåtandet.
- Detaljplaneförslaget upprättat 2016-10-24 antas av byggnadsnämnden enligt 5 kap 27 § PBL.

STADSBYGGNADSKONTORET
2017-01-13

Marina S. Martinsson
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Antagen av byggnadsnämnden
2017-02-22 § 27
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr 2015BN1004 Dpl 214

**Ändring av detaljplan
ALABASTERN 2, Araby, Växjö kommun
Tillägg till planhandlingar "Kv Bärnstenen m.fl i Araby, Växjö kommun"
(0780K-P11/5)**

Tillägg till beskrivning
PLANBESKRIVNING

**PLANENS SYFTE OCH
HUVUDDRAG**

Syftet med att göra ett tillägg till detaljplan är att tillåta ett högre våningsantal, där den gällande detaljplanen idag tillåter bostads- och centrumändamål i två våningar. Fastighetsägaren önskar att det möjliggörs en ökad exploatering för att skapa fler bostäder inom stadsdelen.



Tillägget innebär att det inom ett begränsat område blir tillåtet med fem våningar till skillnad mot tidigare fastställt högsta antal våningar. Övriga planbestämmelserna i gällande detaljplan "Kv. Bärnstenen m.fl. i Araby" fortsätter att gälla.

HANDLINGAR

Detaljplanen innefattar tillägg till planbeskrivning med tillhörande genomförandebeskrivning, tillägg till plankarta med bestämmelser, samt bullerberäkning.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Nuläge

Området berörs av detaljplanen "Kv. Bärnstenen m.fl. i Araby" (0780K-P11/5) i vilken det bestämda användningssättet är bostäder och centrum i två våningar. På det aktuella området finns idag parkeringsplatser, garage och carportar. Delar av området används också för upplag av sten och grus.



Området används idag för parkering och upplag för massor.

Ändring/Tillägg

Följande bestämmelser i gällande detaljplan ändras genom detta tillägg:

- *II - Högsta antal våningar*

Högsta våningsantal ändras från högst två till högst fem våningar

Övriga bestämmelser i den gällande detaljplanen fortsätter att gälla.

Biotopskydd

Enligt länsstyrelsen finns det träd inom planområdet som kan omfattas av biotopskyddet. Träden står i den gällande planen inom prickmark (marken får inte bebyggas) och avsikten är att de ska stå kvar. I det fall det anses nödvändigt att ta ner träd eller träd kan ta skada av byggnationen, ska exploitören ansöka om dispens hos länsstyrelsen.

Buller

I den gällande detaljplanen ställs krav på utformningen av den planerade bebyggelsen söder om Nydalavägen, eftersom bullervärden som överstiger rekommenderade riktvärden vid fasad kan uppstå mot Nydalavägen. Krav på acceptabla bullervärden inomhus, tillgång till tyst/ljuddämpad sida, samt tillgång till tyst/ljuddämpad uteplats finns som bestämmelse på plankartan och dessa bestämmelser gäller även för detta tillägg till detaljplan. Den exakta utformningen styrs inte, men exploitören måste visa en byggnadsutformning där bullerkraven klaras.

Då tillägget till detaljplan gäller en utökning av det tillåtna våningsantalet mot gällande plan, har det krävts nya bullerberäkningar. En bullerberäkning för den berörda delen av Alabastern 2 har tagits fram av miljö- och hälsoskyddskontoret på Växjö kommun (2016-06-10). Beräkningen innefattar både Nydalavägen och Norrleden.

Vad gäller Nydalavägen, har trafikavdelningens trafikprognos för 2030 använts och då har det räknats på 8500 fordon/dygn, 5 % tung trafik och den angivna hastigheten är 40 km/h.

För Norrleden är det trafikverkets prognos som använts och då har det räknats på 29500 fordon/dygn, 13% tung trafik och den angivna hastigheten är 100 km/h.

Bullerberäkningen visar att det är möjligt att bygga hus med ljuddämpad sida och utemiljö enligt skisserna nedan. Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida där 50 dBA ekvivalent nivå inte överskrids.

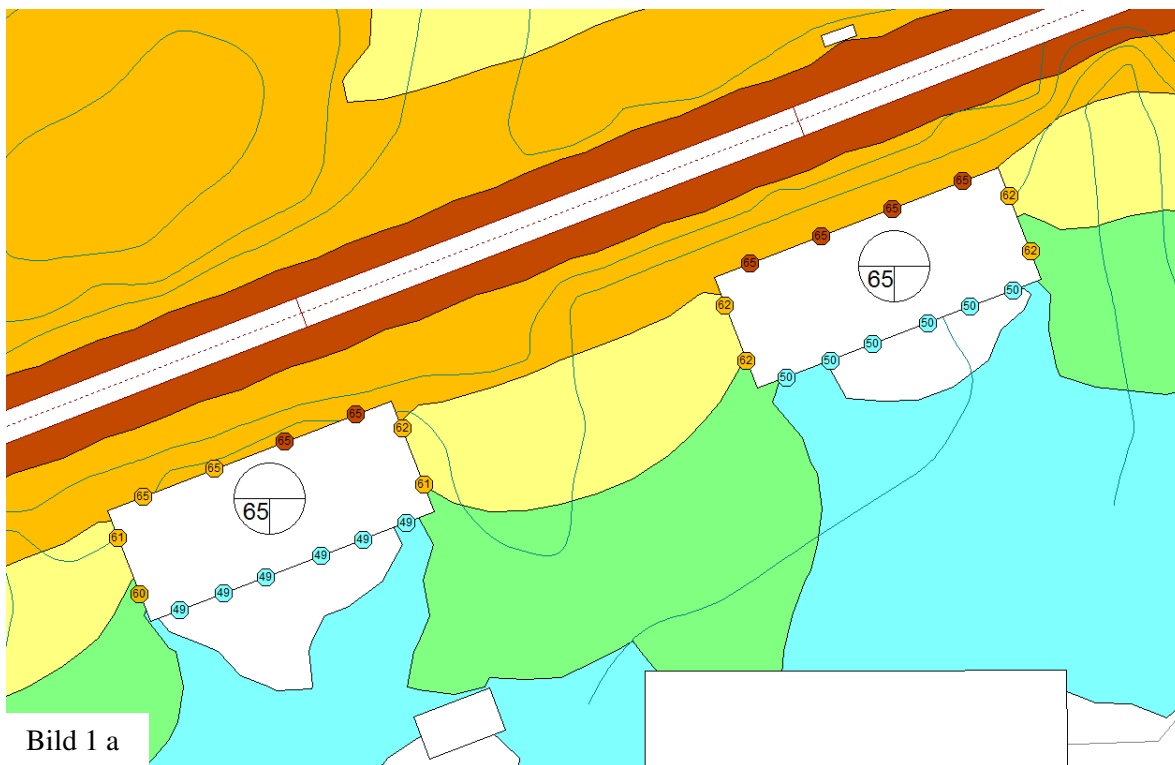


Bild 1 a

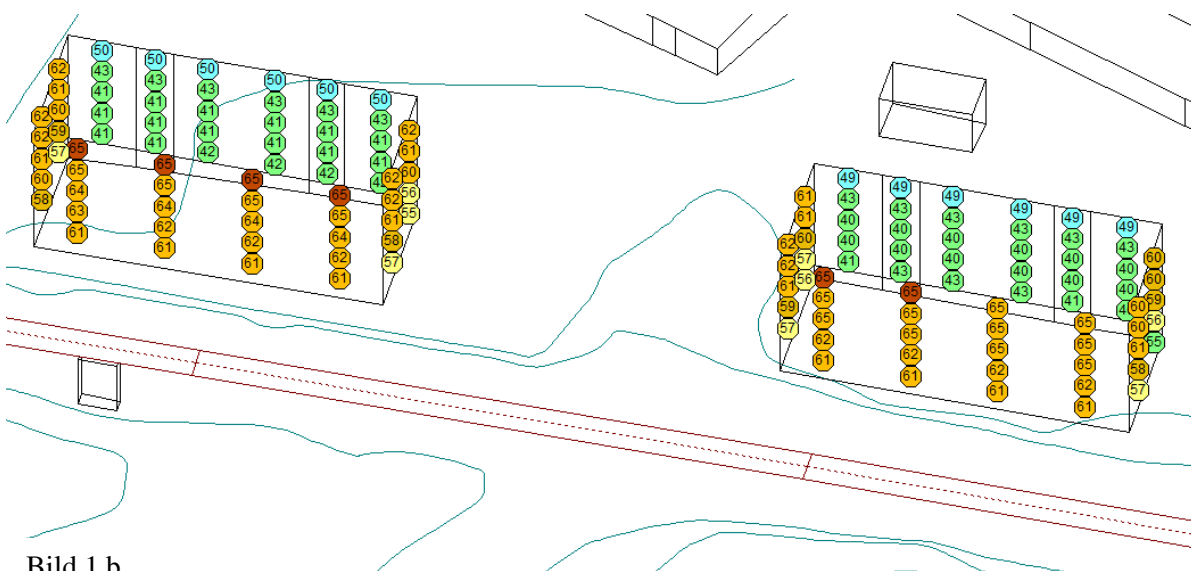


Bild 1 b

Bild 1 a och 1 b (ur kommunens bullerberäkning 2016-06-10) visar ekvivalent ljudnivå (dBA). Kommunens och trafikverkets prognoser för år 2030 har använts till beräkningarna. Fasaderna vända mot gården får som högst värden på 50 dBA, vilket räknas som ljuddämpad sida.

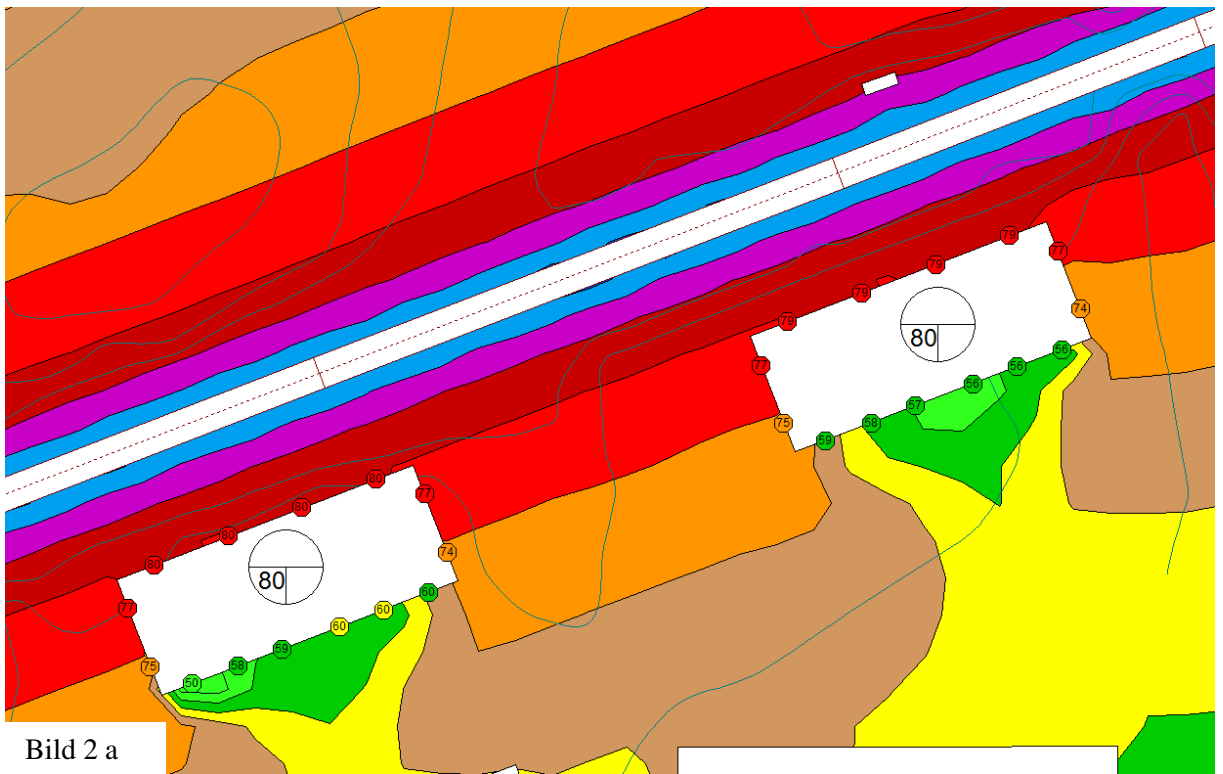


Bild 2 a

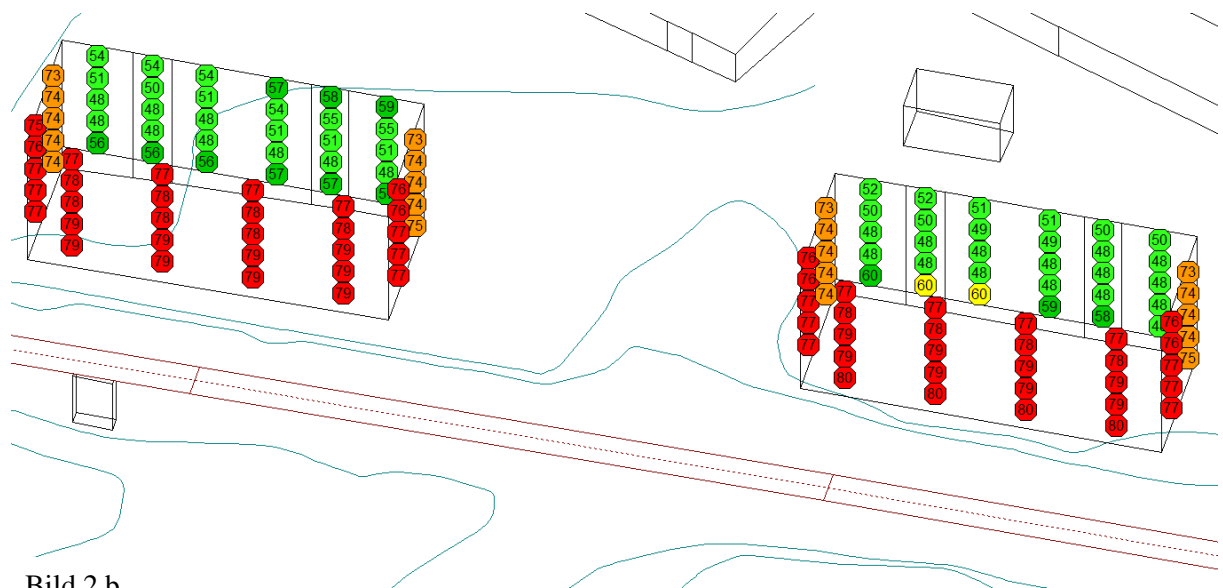


Bild 2 b

Bild 2 a och 2 b visar maxljudnivåerna. Kommunens och trafikverkets prognoser för år 2030 har använts till beräkningarna.

Kompletterande bullerberäkningar kan komma att krävas i bygglovskedet för att säkerställa utförandekrav.

Behovsbedömning

I gällande detaljplan kan under rubriken *Konsekvenser av planens genomförande* läsas ”Det kan inte uteslutas att planens genomförande kan medföra betydande miljöpåverkan när det gäller buller längs med Nydalavägen. Därför har en miljökonsekvensbeskrivning upprättats för att belysa och visa på möjliga åtgärder för att uppnå en god miljö i detta läge. Se handling *Behovsbedömning samt Miljökonsekvensbeskrivning.*”

GENOMFÖRANDEFÖRANDEBESKRIVNING

Handläggning och tidplan

Tillägget till detaljplan handläggs genom standardförfarande och målet är att den ska antas senast våren 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden för detaljplanen ändras inte genom detta tillägg. Genomförandetiden går ut 2021-06-22.

STADSBYGGNADSKONTORET

2016-10-24

Marina S. Martinsson

Planarkitekt

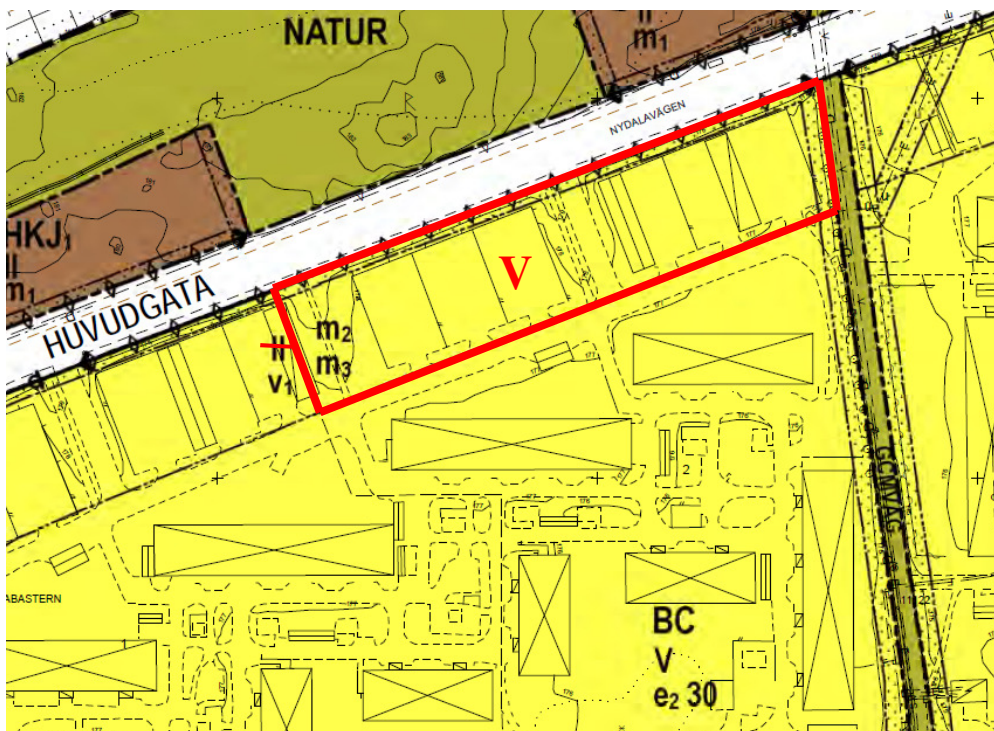
Antagen av byggnadsnämnden
2017-02-22 § 27
Byggnadsnämndens sekr.....
Laga kraft 2017-03-22
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr 2015BN1004 Dpl 214

Ändring av detaljplan ALABASTERN 2, Araby, Växjö kommun

Tillägg till planhandlingar "Kv Bärnstenen m.fl i Araby, Växjö kommun" (0780K-P11/5)

Tillägg till Plankarta med bestämmelser
Planbestämmelserna framgår av nedan redovisad karta. Ändringarna görs inom rödmarkerat område.



v Högsta antal våningar **Ändras från högst två till högst fem våningar inom markerat område**

Upplysning

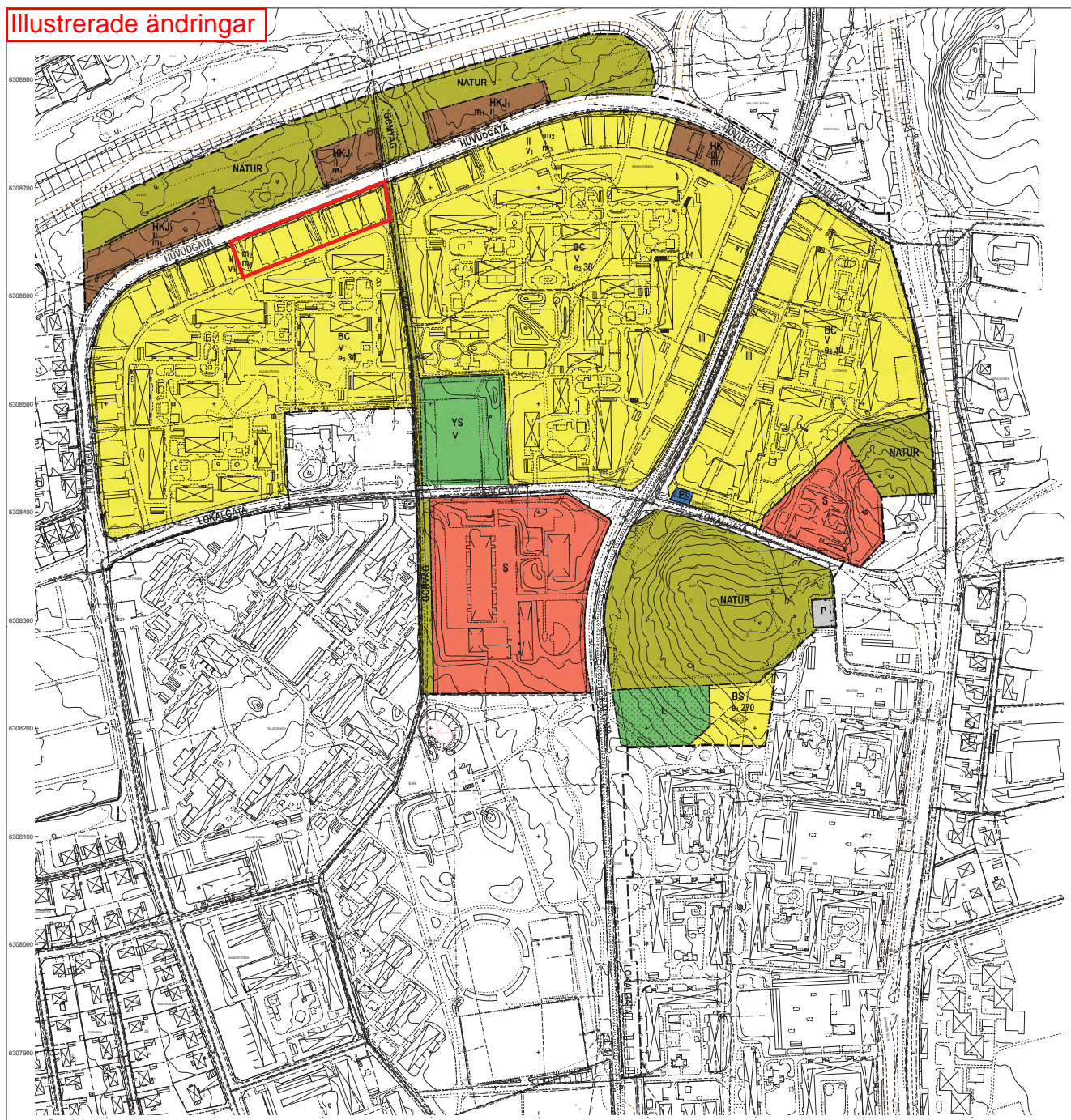
Minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot ljuddämpad sida.

Övriga bestämmelser i den gällande detaljplanen fortsätter att gälla.

STADSBYGGNADSKONTORET
2016-10-24

Marina S. Martinsson
Planarkitekt

Ändringar görs inom rödmarkerat område



PLANBESTÄMMLER
Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

- Gränsbeteckningar**
- Planområdesgräns
 - Ärvtändningsgräns
 - Egenskapsgräns
- Allmänna platser**
- HUVUDGATA: Trafik mellan områden
 - LOKALGATA: Lokalttrafik
 - NATUR: Naturområde, transformatorstation får anläggas inom området.
 - GCMVAg: Gång- och cykelväg
- Kvartermark**
- BC: Bostäder, Centrum
 - BS: Bostäder, Skola
 - PK: Handel, Kontor
 - HS: Handel, Kontor, mindre industriverksamhet. Se planbeskrivning, avsnittet "Verksamheter norr om Nydalsvägen".
 - P: Parkering
 - S: Skola
 - YS: Idrott, Skola
 - TS: Tekniska anläggningar

- Utnyttjandegrad/fastighetsindelning**
- Största tillåtna byggnadsarea ovan mark
 - Största tillåtna byggnadsarea i procent av fastighetsareal
- Begränsningar av markens bebyggande**
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
 - Marken får inte bebyggas
 - Marken får endast bebyggas med uthus och garage

- Markens anordnande**
- Utfartsförbud
 - Max två körbara utfarter får anordnas på angiven sträcka.
- Parkering skall ordnas på kvartermark. Nya bebyggda och hårdgjorda ytor ska ta hand om dagvattnet lokalt, genom exempelvis fördröjningsmagasin och infiltrationsytor.

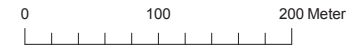
- Utformning**
- Sutterängväning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar.
 - Högsta antal våningar
 - Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.
- Störningskydd**
- Bullerdämpning skall vid behov ske i fasad så att inomhusvärden för buller ej överstiger 40 dBA ekvivalent.
 - Varje bostad skall ha tillgång till tyst eller åtminstone ljuddämpad sida. Tyst / ljuddämpad uteplats skall kunna ordnas i anslutning till bostaden.
 - Bullerdämpning skall vid behov ske i fasad så att inomhusvärden för buller ej överstiger 30 dBA ekvivalent samt 45 dBA maximalt natteld.

Se även planbeskrivning, rubriken "Markbostäder söder om Nydalsvägen".

Administrativa bestämmelser
Gällande tomtindelningar ska upphävas:
Tomtindelning 0780K-K676, 0780K-K864, 0780K-K801, 0780K-K742 samt 0780K-K838.
Genomförandetiden går ut 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Antagen av Byggnadsnämnden
2011-05-25 § 94
Byggnadsnämndens sekr.....
Laga kraft 2011-06-22
Byggnadsnämndens sekr.....

1:2 000 (A1)



**Detaljplan för
Kv. Bärnstenen m.fl. i Araby
VÄXJÖ KOMMUN**

Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun
Upprättad 2011-02-23

Markus Hulenvik, planarkitekt

0780K-P11/5

Beteckningar	Största tillåtna byggnadsarea ovan mark	Största tillåtna byggnadsarea i procent av fastighetsareal	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar	Marken får inte bebyggas	Marken får endast bebyggas med uthus och garage	Utfartsförbud	Max två körbara utfarter får anordnas på angiven sträcka.	Sutterängväning får anordnas utöver angivet högsta antal våningar.	Högsta antal våningar	Högsta nockhöjd i meter över nollplanet.	Bullerdämpning skall vid behov ske i fasad så att inomhusvärden för buller ej överstiger 40 dBA ekvivalent.	Varje bostad skall ha tillgång till tyst eller åtminstone ljuddämpad sida. Tyst / ljuddämpad uteplats skall kunna ordnas i anslutning till bostaden.	Bullerdämpning skall vid behov ske i fasad så att inomhusvärden för buller ej överstiger 30 dBA ekvivalent samt 45 dBA maximalt natteld.
Störningskydd	Utformning	Administrativa bestämmelser											