

Ivansson Kerstin
Planarkitekt
Tel. 0470- 436 67

Lagakraftbevis

Växjö 9:34, Norremark i Växjö kommun

Detaljplan för verksamheter

Kommunfullmäktige antog 2020-10-20 § 219 detaljplan för Växjö 9:34, Norremark i Växjö kommun.

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2020-10-27 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har fått laga kraft 2020-11-17



Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Postadress Box 1222, 351 12 Växjö **Besöksadress** Västra Esplanaden 18
Telefon 0470-410 00 **Org.nr** 212000-0662
E-post stadsbyggnadskontoret@vaxjo.se www.vaxjo.se



Ivansson Kerstin
Planarkitekt
Tel. 0470- 436 67

Byggnadsnämnden

Utlåtande

Växjö 9:34, Norremark i Växjö kommun. Detaljplan för verksamheter .

FÖRSLAG TILL BESLUT FRÅN STADSBYGGNADSKONTORET

Byggnadsnämnden godkänner detaljplaneförslaget upprättat 2020-08-03 och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen.

Med hänvisning till utlåtandet daterat 2020-08-03 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget än de revideringar och justeringar som redovisas i utlåtandet.

BAKGRUND

Kommunen har brist på verksamhetsmark och efterfrågan på fler tomter inom Norremark är stor. Detaljplanens syfte är därför att skapa fler tomter för verksamheter med liten omgivningspåverkan. Inom planområdet finns det en gammal värdefull tallskog. Detaljplanens syfte är därför också att säkerställa att den skyddsvärda tallskogen förblir skyddad i detaljplan som naturområde. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2019-04-24 – 2019-05-15, enligt 5 kap. PBL, varit utsänt till sakägare samt statliga myndigheter? 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

Kommunstyrelsen

Arbetsutskottet tillstyrker planförslaget.



YTTRANDE MED SYNPUNKTER

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Naturvärden

Länsstyrelsen är positiv till detaljplanens bearbetning och att området för Natur i gällande detaljplan ligger kvar till viss del. Mark som i samrådet reglerades som verksamhetsmark och gatumark har här tagits bort.

Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma kommunen om att orkidén knärot kräver ett skyddsavstånd på 50 meter. Mikroklimatet påverkas generellt 50 meter in från skogskant till öppen mark. Länsstyrelsen anser att kommunen till detaljplanens antagande ska kontrollera avståndet närmare. Om detta överskrider 50 meter bör detaljplanens användning justeras ytterligare så att naturmarken utökas ytterligare, och skyddsavståndet därmed innehålls. Om det är mindre än 50 meter till knäroten krävs dispens från artskyddsförordningen.

Buller och andra störningar

Länsstyrelsen konstaterar att buller har uppmärksammats. På plankartan finns en upplysning om att detaljplanen tillåter endast verksamheter med begränsad omgivningspåverkan och att verksamheter och bebyggelse i möjligaste mån ska anpassas för att ytterligare minimera eventuell risk för påverkan på skolområdet.

Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Risk för störningar

Ett område som tillåter verksamheter i direkt anslutning till en förskolas utemiljö innebär alltför stor risk för störningar som riskerar att utgöra olägenhet för människors hälsa. Det finns en uppenbar risk att riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte kommer att klaras i förskolans utemiljö. Eftersom det redan finns en antagen detaljplan för förskoleverksamheten bör denna plan anpassas för att minimera risken för olägenheter. Den upplysning om risken som finns i planbestämmelserna ger inte tillräckligt skydd.

I undersökningen om betydande miljöpåverkan, punkt 3.1, anges felaktigt riktvärdet 55 dBA för utemiljön på förskolan. Gällande riktvärde är 50 dBA, se nämndens yttrande i samrådsskedet. Formuleringen att värdet måste uppnås har inte stöd i planbestämmelserna.

Även andra störningar från verksamheter, t.ex. lukt, lösningsmedelsutsläpp och damning, riskerar att påverka förskolan. Många mindre verksamheter som inte har förprövningsplikt till miljö- och hälsoskyddsnämnden kan orsaka sådana störningar.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i och i anslutning till de nya områdena bör kommenteras ytterligare. Ambitionsnivån för luftkvaliteten i områden där nya verksamheter och gator planeras och det finns en befintlig förskola bör vara högre än att enbart klara miljökvalitetsnormerna. Planbeskrivningen bör kompletteras med förväntade halter av luftföroreningar från trafik och om möjligt verksamheter, och med en bedömning



om uppsatta miljömål för luftkvalitet klaras. Bedömningen bör även innefatta kommunens eget miljömål för kvävedioxid.

Naturmiljö

Vi ser positivt på att en större del av den värdefulla skogen skyddas i planen än i tidigare förslag. Den befintliga naturmiljön riskerar dock att försämras, bland annat på grund av att en större andel av den kvarvarande skogen kommer att påverkas av kanteffekter och att marknivån i anslutning till skogen kommer att förändras vilket kan ge ändringar i grundvattennivån och därmed påverka floran. Värdet av att bevara skogen bör nog vägas mot den relativt lilla yta verksamhetsmark som möjliggörs i planen. Vi föreslår att större tallar med stort naturvärde inom verksamhetsområdet skyddas i detaljplanebestämmelserna, enligt rekommendationerna i miljökonsekvensbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten

Under rubriken fastighetsbildning saknas information om vilken fastighetsbildning (avstyckning av kvartersmark för att skilja den från allmän plats) som behövs för att genomföra detaljplanen. Det saknas även uppgift och vem som ska söka och bekosta fastighetsbildning.

Norrastugan 2 ser enligt plankartan ut att vara belägen utanför planområdet och bör i så fall redovisas bland fastigheter utanför planområdet.

De fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska konsekvenserna på fastighetsnivå behöver beskrivas tydligare för varje fastighet. Att enbart konstatera att konsekvenser finns är inte tillräcklig beskrivning.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Tekniska nämnden

Trafik/parkering

Det illustrerade förslaget till infart är placerat där infarten till området skall vara. Resterande del av sträckan behöver kompletteras med in/och utfartsförbud. Det behöver framgå att vändmöjlighet/er måste ordnas inom fastighet.

VA

I fastighetens sydvästra hörn behövs ett u-område för VA-ledningar så att vi kan bilda ledningsrätt. Det finns en ledningsrätt idag på fastigheten Norrastugan 3 som är ca 10 meter bred. Ett u-område inom planområdet bör vara så brett så att en ledningsrätt på totalt 10 meter kan skapas med ledningarna centralt placerade i mitten.

Park/natur

En grov kartläggning visar att skogsmarken inom planområdet ger möjlighet till viktiga ekosystemtjänster. Bland de viktigaste är blandskogens möjlighet till att rena luft och reducera buller, möjligheten till flödesreglering vid kraftiga regn samt klimatreglering där skogen bl.a. sänker temperaturen i området i sig självt men också inom den närliggande bebyggelsen. Då Norremark i övrigt till stor del är hårdgjort och det aktuella området ligger förhållandevis centralt i bebyggelsen har områdets



ekosystemtjänster en stor betydelse för området i stort. När stor del av naturmarken tas i anspråk kommer ekosystemtjänsterna påverkas vilket bör synas i konsekvensbeskrivning och kompenseras inom och utom detaljplan. Samrådshandlingen och MKB talar mot varandra gällande Knäroten.

Samrådshandlingen behöver således uppdateras så att planbeskrivningen ger rätt bild av förutsättningarna. Att påverkan anges som måttlig (näst allvarligast av fyra steg) behöver inte betyda att den bedöms kunna leva kvar. Knärotens känslighet för förändringar i angränsande miljö finns belagt genom forskning som visar att det krävs skyddszon på 50 meter (Johnson, 2014) kring dess växtplats. Det finns därför inte belägg för att skriva att knäroten kan leva kvar vid ett genomförande av detaljplanen då den endast växer 15 meter från kvartersmark samtidigt som en slänt med följande grundvattensänkning är att vänta, som förstärker behovet av skyddszon.

Planbeskrivningen behöver kompletteras med ett stycke om att genomförande av detaljplanen kräver dispens i enlighet med miljöbalken. Knäroten är skyddad enligt 8§ artskyddsförordningen (2007:845) och ingrepp som kan skada arten kräver dispens. Plangränsen behöver justeras så att knäroten har ett skyddsavstånd på 50 meter av bevarad skog vilket samtidigt värnar många 200-åriga träd som finns i 01målet och som då kan ha möjlighet att bevaras.

Hålträd nämns i beskrivningen som då också behöver kompletteras med en hänvisning att hålträdas omfattas av skydd enligt miljöbalken som skyddsvärda träd och åtgärder som kan skada träden kräver godkännande av Länsstyrelsen.

Beskrivnings delen tar upp trädålder. Denna del kan ändras med att tallar som boplatser har en ålder som överstiger 215 år. Blomkålssvamp förekommer på sex platser. Det står om n₁ i planbeskrivningen men det saknas på plankartan. Hur kompensationsåtgärder av planen skall hanteras behöver beskrivas.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

För att minska de negativa konsekvenserna på naturvärdena/ naturtypen äldre barrskog inom planområdet har planområdets avgränsningar och planbestämmelser anpassats efter MKB:n s rekommendationer. Då område 2,3 och 5 sparas kommer naturområdet vara så pass stort så att det fortsättningsvis kan fungera som en viktig värdekärna för biologisk mångfald. Skogsytan kommer även vara tillräcklig stor för att skogen ska kunna hysa delar som inte påverkas negativa kanteffekter. Skogsytan utgör 60% av planområdet.

Gällande förekomsten av Knärot och dess skyddsavstånd har en artskyddsutredning tagits fram efter granskningen av detaljplanen. Sammanfattningsvis bedöms påverkan på artens lokala bevarande status som neutral och därmed sker ingen påverkan på arten varken på regional eller nationell skala. Detaljplanen bedöms inte försvåra upprätthållandet av en gynnsam bevarande status hos artens bestånd i området eller i dess naturliga utbredningsområde. Påverkan bedöms inte vara dispens pliktig enligt 8 § artskyddsförordningen, utan påverkan på knärot bör istället prövas genom prövningen av detaljplanen, med hjälp av den strategiska miljöbedömningen av detaljplanen och med utgångspunkt från de allmänna



hänsynsreglerna i 2 kap. Miljöbalken. Stadsbyggnadskontoret anser därmed att frågan är utredd och att anpassningar har gjorts till orkidén samt den värdefulla barrskogen för att undvika negativ påverkan vid ett genomförande av detaljplanen.

Gällande önskemål om utfartsförbud från kvartersmarken gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att kommande utfart kommer att regleras genom de lokala trafikföreskriften och att sätta in en planbestämmelse bedöms överflödigt. Planbeskrivningen har dock under rubriken "Bygglov" kompletterats med en text om att kommande utfart ska placeras och utformas i samråd med trafikavdelningen på Tekniska förvaltningen.

Planbeskrivningens text kring fastighetsrättsliga frågor har kompletterats. Plankartan har också kompletterats med ett u-område i enlighet med framförd synpunkt.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Inga kvarstående synpunkter från angränsade fastighetsägare finns efter granskningen.

BESLUTET SKICKAS TILL

Sökande
Länsstyrelsen i Kronobergs län

Kerstin Ivansson
Planarkitekt

Detaljplan för

Växjö 9:34, Norremark i Växjö kommun

Norrastugan

Växjö
kommun



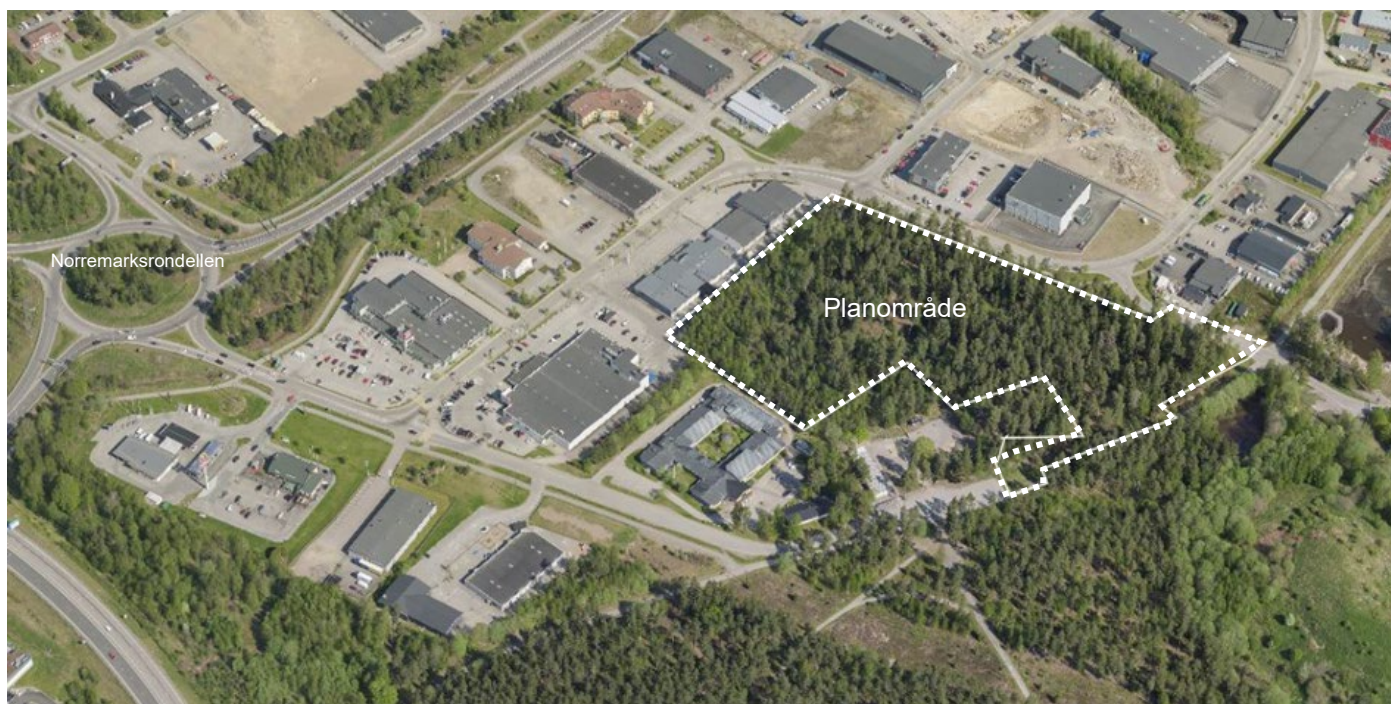
Europas grönaste stad

Dnr:

PLAN.2016.1083(2016BN1038)

Antagen av Kommunfullmäktige

2020-10-20§219



Laga kraft 2020-11-17

Detaljplan för

VÄXJÖ 9:34, Norremark i Växjö kommun

Handlingar

Planbeskrivning med redovisning av planens genomförande

Plankarta med bestämmelser

Undersökning om betydande miljöpåverkan (behovsbedömning)

Miljökonsekvensbeskrivning

Planens syfte

Kommunen har brist på verksamhetsmark och efterfrågan på fler tomter inom Norremark är stor. Detaljplanens syfte är därför att skapa fler tomter för verksamheter med liten omgivningspåverkan. Inom planområdet finns det en gammal värdefull tallskog.

Detaljplanens syfte är därför också att säkerställa att den skyddsvärda tallskogen förblir skyddad i detaljplan som naturområde.

Bakgrund

Enligt Kommunfullmäktiges mål skall handläggning av verksamhetsmark prioriteras.

Handelsområdet Norremark byggs ut i snabb takt och behovet av verksamhetsmark är stor.

Området är markerat i gällande översiktsplan som utvecklingsområde för verksamheter, men reglerad i gällande detaljplan för markanvändningen NATUR – värdefullt skogsbestånd.

Kommunstyrelsen beslutade 2016-09-06 § 300 att uppdra till byggnadsnämnden att påbörja detaljpaneläggning av verksamhetsmark vid Norremarks industriområde. Beslutet tillsammans med ett Plan- PM och Naturinvetering av området inkom till stadsbyggnadskontoret 2016-09-26. Byggnadsnämnden beslutade 2016-10-27 § 262 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för fastigheten Växjö 9:34 i Växjö.

Läge och areal

Planområdet är beläget i norra delen av Växjö inom verksamhetsområdet Norremark.

Planområdet ligger i anslutning till utbyggd infrastruktur och bebyggelse och kan därmed ses som en naturlig förtätning av verksamhetsområdet Norremark.

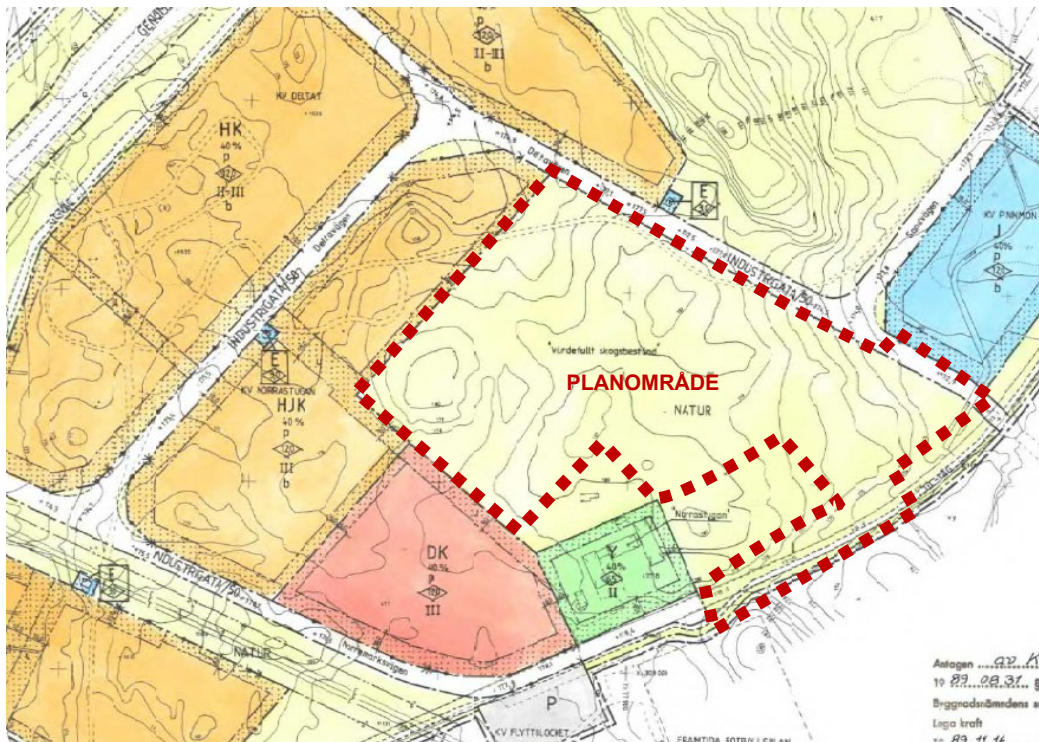
Markägoförhållanden

Marken är i kommunal ägo.

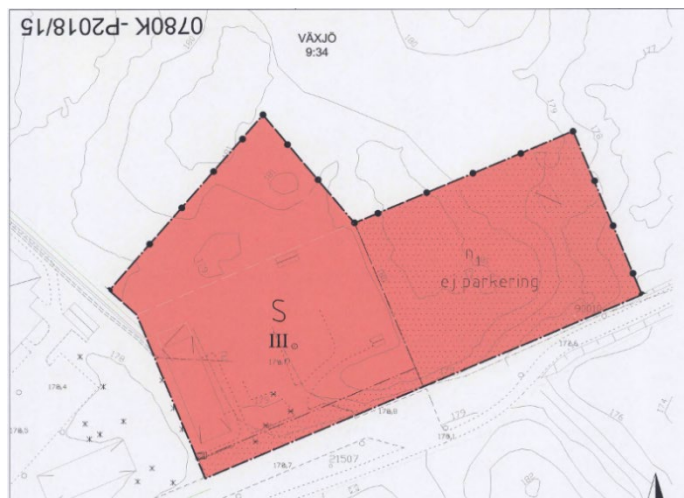
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplaner

Gällande detaljplan för området 0780K-P57, laga kraft 1989-11-16 medger en markanvändning för NATUR-värdefullt skogsbestånd samt en markanvändning för idrott i två våningar där förskolan ligger idag. Angränsande byggrätter medger en markanvändning för främst handel, industri, kontor och bensinanläggning. En byggrätt för rehabiliteringsvård och kontor finns även. Genomförande tiden har gått ut för gällande detaljplan.



I anslutning till planområdet finns en ny framtagen detaljplan som syftar till att möjliggöra för en expansion av befintlig förskola i tre våningar samt att reglera över deras skolskog till skoländamål i detaljplanen. Detaljplanen 0780K-P2018/15 har en genomförandetid som går ut 2023-11-22. Föreslagna detaljplan påverkar ej denna detaljplan.



Översiktsplan

Planområdet ligger inom Norrmark som är en av de fyra stadskärnor som den fördjupade översiktsplanen för Växjö stad skall utvecklas vidare med bostäder, verksamheter, hög tillgänglighet och med omsorg om

byggnadernas och stadsrummets utformning. Utvecklingen ger bland annat flera stadsmiljöer, möjligheter för kunskapsintensiva företag att växa och attraktiva bytespunkter för kollektivtrafiken. Den centrala stadskärnan är särskilt viktigt för staden och regionen.

Grönstrukturprogrammet

Planområdet berörs av del 2 i Växjö kommuns grönstrukturprogram, antagen av kommunstyrelsen 2013-04-09 §123/2013.

Biologisk mångfald och grönska

Barrskogarna runt Växjö stad är bland de värdefullaste i länet, då inte mindre än 20 rödlistade arter knutna till äldre barrskogar har påträffats runt staden. Hälften av de rödlistade arterna har hittats under de senaste åren. Orsaken till detta är den kraftigt ökade mängden mulnade ved som finns i skogarna efter vinterstormar som Gudrun och Per, men även för att barrskogarna inte tidigare inventerats.

Stormarna och de konventionella skogsbruket har även gjorts att skogarna runt Växjö utarmats, så att arealen äldre barrskog blivit mycket liten. Därför ökar det biologiska värdet på stadens kvarvarande barrskogar, som inte främst sköts för virkesproduktion utan för biologisk mångfald och rekreation. Även nationellt är skogarna intressanta, då främst för arterna knutna till tall. Flera av de granberoende arterna har sin sydgräns för landet i våra trakter. Stadens barrskogar är en mycket viktig miljö för rekreation, som exempelvis bär- och svamplockning. De tätortsnära skogarna är rika på blåbär, vilket man inte längre kan säga om det omgivande landskapet.

Naturvårdsprogram

Planområdet är upptaget i naturvårdsprogrammet *Kronobergs natur från år 1989, framtagen av Länsstyrelsen* under delen Fyllerydsskogen-Vikensved. Naturvårdsprogrammets är en samlad redovisning av naturvårdens viktigaste kända intressen år 1989 som inte har vägts mot andra samhällsintressen. Programmets åtgärdsdel har ersatts med kommunövergripande översiktsplan och den fördjupad översiktsplan för Växjö stad. Nya inverteringar av området har även gjorts för området.

Näringsliv

Växjö kommun har brist på attraktiv verksamhetsmark och för att kunna fortsätta utveckla vårt näringsliv krävs det att vi kan tillskapa mer. Enligt nuvarande målsättningar i kommunens budget och verksamhetsplan för 2017 ska kommunen ha minst 150 hektar planlagd verksamhetsmark i beredskap. I dagsläget har kommunen 90 hektar planlagd verksamhetsmark, varav en stor del inte kan anses vara tillräckligt attraktiv.

BEFINLIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Planområdet berörs ej av några riksintressen.

Bebyggelse

I anslutning till planområdet ligger en förskola inom fastigheten Norrastugan 2. Skolan angörs via Norremarksvägen. Planområdet angränsar också till handelsområde Norremark som kan erbjuda kommersiell service.

Gator och trafik

Planområdet ligger väl anslutet till Växjö stads väg- och cykelvägnät och angörs från Norremarksrondellen via Deltavägen. Goda möjligheter finns att ta sig inom staden till och från planområdet så väl till fots som med cykel, buss och bil.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till det kommunala fjärrvärme, vatten- och avloppsnätet samt dagvattenledning och lågspännings el-ledning. Befintliga servisledningar finns nerlagda i området.

Mark och natur

Mark och vegetation

Planområdet angränsar till handelsområdet Norremark samt till naturreservat Fylleryd. Marken beskrivs enligt framtagen naturinventering (Naturinventering Norremark 2016) som följande:

Gles äldre flerskiktad barrskog med tall som dominerande trädslag. Skogen är torr på ganska sandig och mager mark vilket ger skogen en tydlig norrlandskarakter. Marken täcks till stora delen av blåbärris med riklig förekomst av bär.

Totalt finns ett 30 tal grova tallar med en omkrets på över 160 cm och ett 20 tal grova granar. De grövsta träden har en omkrets på 215 cm tall och 200 cm gran. Dessa träd har troligtvis en ålder på mellan 100 och 200 år. Det stora antalet så gamla träd är idag sällsynta i skogslandskapet och återfinns så gott som bara i reservat och nyckelbiotoper.

Ett flertal signalarter för skyddsvärd skog påträffades. Speciellt intressanta är de rika förekomsterna av signalarterna blomkålsvamp som hittades vid inte mindre än fyra tallar och granbarkgnagaren som finns på så gott som alla de äldsta granarna.

Lövträd som bok, skogsek, asp, rönn, sälk och björk förekommer sparsamt.

Multnande ved förekommer ganska rikligt, bland annat noterades två tallhögstubbar, tre tallågor, åtta granhögstubbar och fyra granågor. En av granhögstubbarna är mycket gammal med flera bohål för fåglar.

Fågellivet under inventeringstillfällena har varit ovanligt rikt med skogsarter som tofsmes, kungsfågel, stjärtmes och trädkrypare. Dessutom noterades hackmärken av spillkråka.

Trots den mycket torra hösten påträffades flera intressanta svampar, främst vedlevande arter. Det är troligt att även krävande mykorrhizasvampar förekommer exempelvis olika arter taggsvampar och tallriska.

Skogen är öppen, lättgången samt bär- och svamprik vilket gör den utmärkt för rekreation.

Skogsområdet är ganska likartat med grova träd i hela området förutom längst i sydväst. Skogen har sådana naturvärden att den troligen skulle klassas som nyckelbiotop av Skogsstyrelsen.

Geotekniska förhållanden

Marken består utav sandig moig morän med inslag av isälvslagring i områdets västra del.

Förenad mark

Inga registrerade finns föroreningar inom planområdet enligt Länsstyrelsens MIFO- databas.

Radon

Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornminnen.

Lek och rekreation

I anslutning till planområdet finns friluftsområdet och naturreservatet Fylleryd som erbjuder motions slingor, ute gym m.m.

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

ZHK- Verksamheter, handel och kontor

Planen skapar möjlighet för att kunna använda norra delen av planområdet till verksamheter, handel och kontor. Med verksamheter menas markanvändning för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och likande. Verksamheterna måste ha liten omgivningspåverkan.

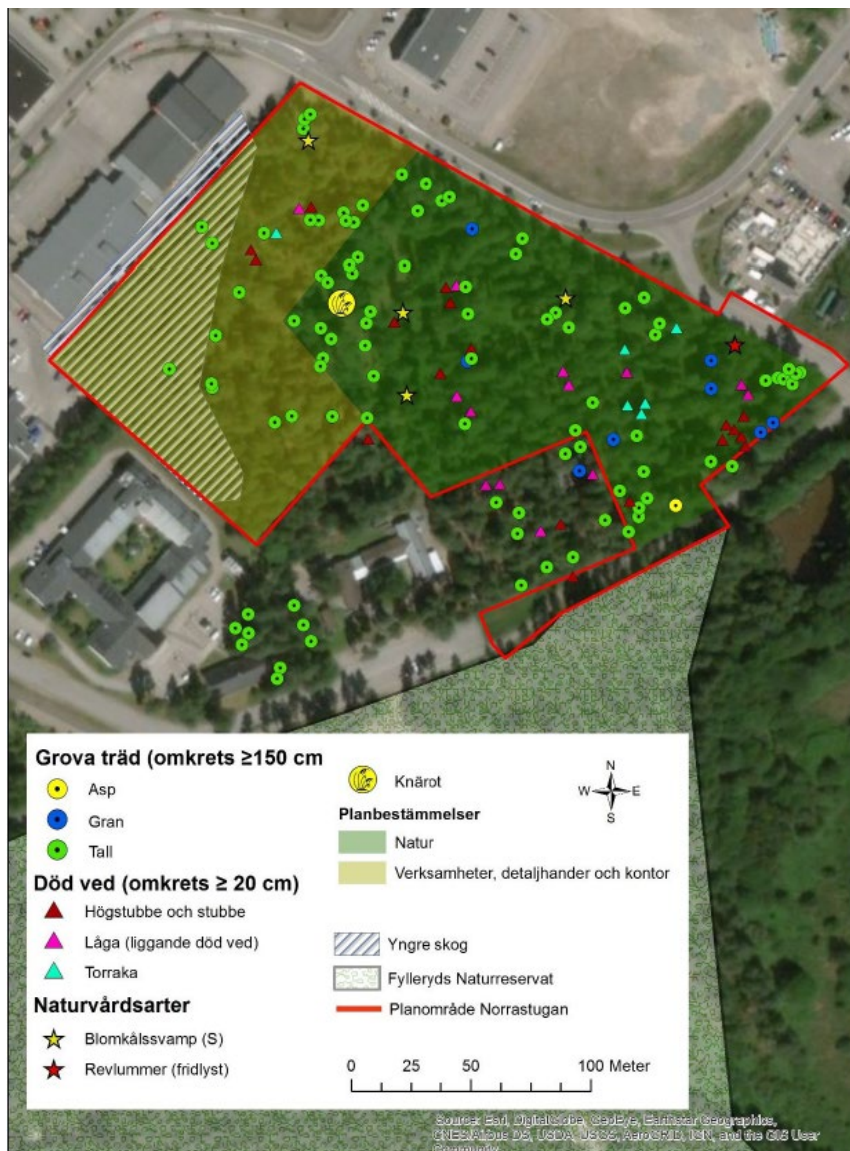
Området angörs via Deltavägen och parkering skall lösas inom egenfastighet.

Högsta tillåtna byggnadshöjd är inom området är 14 meter och högst 40% av fastighetsarean får bebyggas. Området för verksamheter, handel och kontor är markerat på plankartan med brunfärg och bestämmelserna ZHK, e₁40 resp. romb med siffran 14.0.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark. Minst 15 % av fastighetsytan ska kunna anordnas så att den möjliggör infiltration och fördröjning av dagvatten.

NATUR- Naturvärden och naturområde

Planområdet har höga naturvärden där den mellersta och östra delen av området har de högsta. Denna del utgör 60% av planområdet och kommer att bevaras som natur genom planbestämmelsen NATUR, natur höga naturvärden. Grillplatser, vindskydd eller dylikt får inte uppföras.



GATA - Trafik och angöring

Ny infart och gata med vändplats till verksamhetstomterna ska anordnas inom kvartersmark då det kan bli en enda tomt för området. Plankartan illustrerar ett förslag till infart som är studerad utifrån befintliga vägförutsättningar samt höjdskillnader inom området och i anslutning. Vid flera tomter ska den gemensamma vägen inom kvartersmark regleras som en gemensamhetsanläggning.

I östra delen av planområdet finns det en befintlig väg som går till återvinningscentralen, denna är reglerad i plankartan som GATA och är allmänplatsmark med kommunen som huvudman.

CYKEL - Gång- och cykeltrafik

Befintlig gång- och cykelväg som längsmed Norremarksvägen och norr ut mot Sandsbro behålls. Del av gång- och cykelvägen omfattas av en äldre detaljplan därför tas det området med och regleras på plankartan med CYKEL.

PLANENS INVERKAN PÅ MILJÖ

Störningar

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft

Förordning om miljö kvalitetsnormer för luft reglerar förekomst av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, för partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren i utomhusluft. Flertalet ämnen regleras via gränsvärdesnormer.

Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljö kvalitetsnormerna. Växjö kommun kontrollerar luftkvaliteten kontinuerligt och har även gjort en större beräkning av luftkvaliteten 2006 som följdes upp 2013. Resultaten ifrån uppföljningen redovisas i rapporten ”Luftkvalitet i Växjö, Miljö- och hälsokontoret juli 2014” Utifrån dessa mätningar drar Växjö kommun slutsatsen att planförslaget inte bidrar till att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft försämras i området.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster

Miljö kvalitetsnormerna för vatten anger vilken vattenstatus som ska uppnås vid en viss tidpunkt. Statusklassningen är i vattenförvaltningen ett sätt att beskriva vattnets kvalitet. Målet i vattenförvaltningen är att vattnet ska uppnå god status samt att inte försämra vattnets status, utgångspunkten är god status till år 2015.

Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte följs.

Dagvatten från Norrastugan leds idag via ledningsnät och dikessystem till en anläggning för rening av dagvattnet innan det leds vidare till Hovs göl. I reningsanläggningen sker sedimentation och viss biologisk rening. Ev. oljeförorening hindras från att rinna vidare genom dämt utlopp i dammen. Även dikessystemet uppströms dammen bidrar till rening av dagvattnet genom sedimentation och biologiska processer. Slutrecipient är Helgasjön som har en måttlig ekologiskstatus med mål om god ekologiskstatus 2021. Sjön uppnår ej god kemisk ytvattenstatus på grund av övergödning.

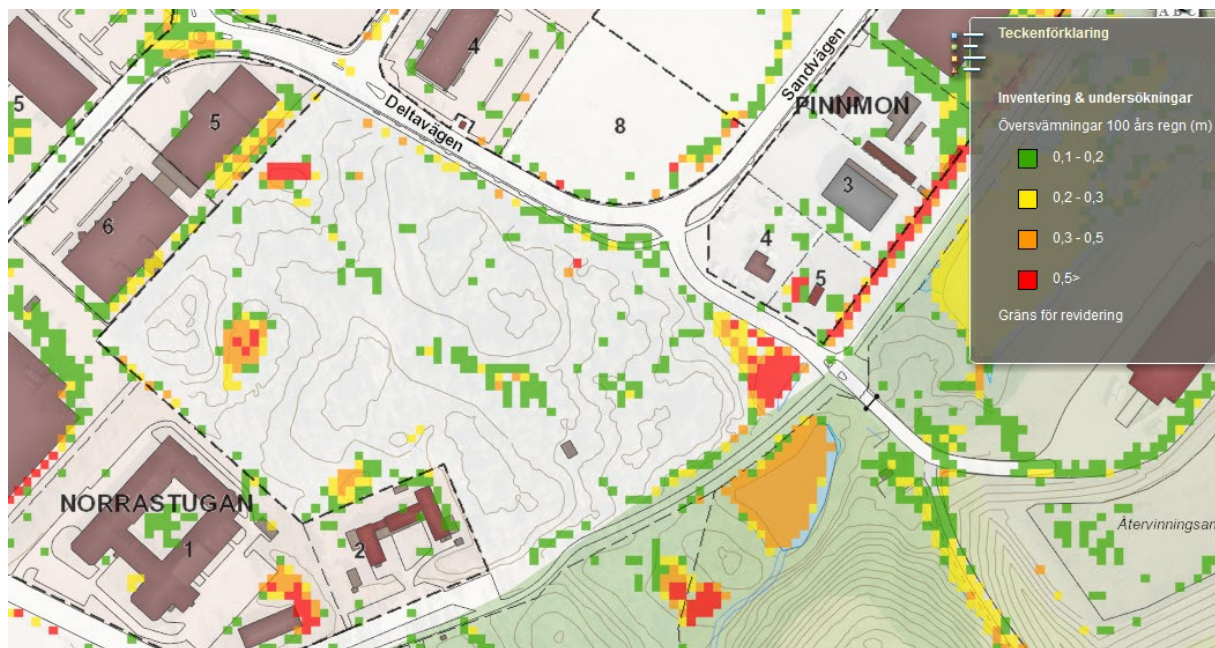
Buller – Påverkan på angränsande verksamheter och förskola

Enligt Boverkets och Naturvårdverkets rekommendationer för buller i skolmiljöer bör inte den ekvivalenta bullernivån 50 dBA överskridas på delar av skolgården som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. Detaljplanen medger markanvändning för verksamheter, handel och kontor. I anslutning till den markanvändningen finns det en förskola samt ett HVB boende samt naturområde. Verksamheterna som etablera sig inom planområdet ska ha liten omgivningspåverkan och anpassas till befintliga verksamheter. Det innebär att kommande verksamheter inom planområdet måste klara gällande rekommendationer och riktlinjer för buller, vilket kommer att kontrolleras i bygglovet. Likaså vid förändrad användning av en lokal i samband med bygglovanmälan om ändrad användning. Gällande rekommendationer barns utemiljö på skolor bedöms där med klaras. Likaså bedöms föreslagen markanvändningen inte ha en negativ bullerpåverkan på angränsade verksamheter.

Översvämning

Vid ett 100 års regn kan en begränsad mängd vatten samla sig på ett litet område i västra delen av detaljplanen samt i östra delen av området. Markens höjd inom västra delen av

området kommer att förändras vid ett genomförande då marken inom området för ZHK kommer att fördelas för att få en balans inom området.



Utdrag ur översvämningsskarteringen från 2015. Kartan redovisar 50 och 100års regn.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Tidsplan

Detaljplanen handläggs genom utökat planförfarande då planförslaget bedöms medföra en betydande miljöpåverkan. Målet är att planen ska antas år 2020.

Genomförande tid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Planavgift kommer att tas ut för bygglovspliktiga åtgärder.

Fastighetsbildning

Planområdet omfattas av del av Växjö 9:34.

Ett nyttjanderättsavtal till fördel för Norrastugan 6 för att kunna köra på del Växjö 9:34 finns tecknat på 1 år.

Infart och väg till verksamhetstomterna kommer behövas regleras genom en gemensamhetsanläggning.

Markägaren ansöker och bekostar kommande fastighetsbildning för verksamhetstomterna.

Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser på fastighetsnivå, se tabell.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Växjö 9:34	Ja	Ja	Ja
Utanför planomr.			
Norrastugan 6	Nej	Ja	Nej
Norrastugan 2	Nej	Nej	Nej

Bygglov

Vid ett genomförande av verksamhetstomterna ska extra hänsyn tas vid iordningställande av marken till trädens rötter inom område för NATUR samt ska omhändertagandet av dagvatten säkerställas genom infiltration och om så behövs även ett dike så att fastigheterna Norrastugan 5 resp.6 inte får verksamhetstomternas dagvatten in på deras fastigheter. Detta då området för verksamhetstomter kommer ligga på en högre mark höjd och ha 2 % lutning vilket med för en riska för dagvatten rinner ner till angränsande fastigheter. Kommande in- och utfart till området ska placeras och utformas i samråd med trafikavdelningen på Tekniska förvaltningen.

Teknikförsörjning

Dagvatten

Dagvatten från området tas omhand genom infiltration på den egna fastigheten inom kvartersmark. Dagvatten kan också tas om hand genom magasinering eller ett dike. Det är viktigt att kvartersmarkens dagvattensystem utformas för maximal fördröjning och infiltration och på ett sådant sätt att risken för dagvattenföroreningar direkt till systemet minimeras. Likaså är det viktigt i samband med bygglov säkerställa att angränsande fastigheter inte drabbas av verksamhetstomternas dagvatten på grund av lutningen inom området.

Vatten- och avlopp

Kommande verksamheter skall anslutas till det kommunens vatten- och avloppssystem.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Planområde har god tillgänglighet, då området ligger i direkt anslutning till norrleden. Byggnaden ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten m.fl.

Avfall

Lämpliga lösningar för sop-/ och avfallshantering ska ske i samråd med tekniska förvaltningen.

KONSEKVENSER VID ETT GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Undersökning om betydande miljöpåverkan

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

Efter att samrådet av detaljplanen har en miljökonsekvensbeskrivning av påverkan på naturvärdena tagits fram i enlighet med Länsstyrelsens vägledning i inskickat samrådsyttrande.

Miljökonsekvensbeskrivning av naturvärden

En miljökonsekvensbeskrivning tagits fram i enlighet med 4 kap PBL och 6 kap 11-18 § Miljöbalken daterad 2017-12-20. Miljökonsekvensbeskrivningen har kompletterats med en konsekvensbeskrivning av orkidén Knärot som bilaga.

Samlad bedömning

Planförslaget innebär att delar av skog med höga naturvärden tas i anspråk för utbyggnad av verksamhetsområdet vid Norremark. Befintligt förslag medför stora negativa konsekvenser på den prioriterade naturtypen äldre barrskog genom att gammal skog inom en värdekärna för biologisk mångfald delvis försvinner och delvis fragmenteras. Den kvarvarande skogsresten i nordöstra delen av planområdet kommer att förlora sin status som värdekärna och därmed minskar livsmiljön för arter som behöver gammal skog för sin fortlevnad.

Spridningsmöjligheter mellan kärnområden för naturtypen äldre barrskog försämras något mellan Fylleryds naturreservat och Hovsgöl-Evedal. En positiv konsekvens från inarbetade åtgärder är att omkringliggande skogar med äldre barrskog kan få ökad mängd grov död ved genom ditförsel av död ved och avverkade träd från planområdet. Denna positiva konsekvens realiserar främst om utplacering av död ved sker i samråd med ekologisk sakkunnig person. Sammantaget bedöms de negativa konsekvenserna som uppstår från planförslaget på samtliga avgränsade naturvärden vara lokalt stora.

Nollalternativet innebär att skogen kommer stå kvar och dess funktion som värdekärna för biologisk mångfald bevaras samt tillåts utvecklas. Detta medför att skogens mångfald kan fortleva på platsen. Rödlistade och hotade arter som behöver denna form av gammal skog kan dessutom på sikt finna sin livsmiljö här, givet att spridningskorridorer mellan naturtypens prioriterade områden inom kommunen bevaras. Flera fynd av hotade arter knutna till gammal barrskog har på senare tid identifierats i skogar inom kommunen. Skogen inom planområdet utgör en passande livsmiljö åt dessa arter. Sammantaget bedöms de positiva konsekvenserna som nollalternativet medför på de avgränsade naturvärdena vara stora.

Rekommendationer

För att minska de negativa konsekvenserna på naturvärden inom planområdet rekommenderas ett antal åtgärder som dels syftar till att minska påverkan inom planområdet och som dels

syftar till att kompensera förlusten av livsmiljö genom naturvårdsinsatser i närliggande barrskogar.

Justering av planområdet

En justering av gränserna för planbestämmelserna inom planområdet Norrastugan bör övervägas för att bibehålla skogens funktion som värdekärna. Rekommendationen är att undanta område två och tre från exploatering. Dessa ytor är genom de nya planbestämmelserna avsatta för ny väg samt verksamheter, detaljhandel och kontor. Område tre kan som ett alternativ förkortas så att det inte skär av område två från område fem. Genom att låta skogen stå kvar här skulle dessa områden (två och tre) tillsammans med område fem (bevarad skog enligt planförslaget)

fortsättningsvis kunna

fungera som en för biologisk mångfald viktig värdekärna. Det avgörande för att bibehålla kvaliteten värdekärnan är att spara ett tillräckligt stort område med skog. Detta för att undvika att de kanteffekter som uppstår på skogen från omgivningen (10-20 meter in i skogen) inte genomsyrar hela det kvarvarande skogsekosystemet. Genom att enbart spara område fem kommer kanteffekterna att bli stora och bland annat förändra mikroklimatet i den sparade ytan. Därmed förändras förutsättningarna för de arter som finns där idag och som är anpassade till andra förutsättningar. Det medför att det befintliga känsliga skogsekosystemet förändras till det sämre. Den skogsyta som område två, tre och fem tillsammans skapar kommer att vara tillräckligt stor för att skogen ska kunna hysa delar som inte påverkas av dessa negativa kanteffekter. Sammantaget skulle en justering av planförslaget enligt ovan kraftigt minska de stora negativa konsekvenserna som uppstår på den prioriterade naturtypen äldre barrskog (se avsnitt 5.3.3). Förslag på skyddsåtgärder inom befintligt planområdet. Nuvarande planförslag kommer innebära att stora delar av den gamla skogen avverkas för anläggning av parkering och byggnadskroppar. Hänsyn till gamla träd kan dock tas inom planområdet genom att spara gamla tallar utmed exempelvis parkeringsytor. Spara med fördel tallar som redan i dag har bohål som hackspettar, ugglor, småfåglar och fladdermöss kan nyttja. Undvik att skada sparade trädets rötter vid markbearbetning av omkringliggande ytor.



Planering av vilka träd som kan sparas inom området bör samrådas med sakkunnig person inom ekologi/naturvård.

Inventering av orkidén Knärot

Knärot är en orkidé med en grenig jordstam som har ett krypande växtsätt. Dess blomställning kan bli ungefär en decimeter hög och har små vita blommor. Bladen är ungefär två centimeter långa, mörkgröna och har ofta ett tydligt mönster av nerver (figur 1). Bladen som sitter i mattbildande rosetter är gröna även under vintern. Knärot växer främst i mossrika barrskogar med lång kontinuitet, från friska-fuktiga granskogar till torra sandtallskogar.

I den norra delen av Sverige kan man även hitta knärot i björkskog. Knärot är, precis som många andra orkidéer, beroende av mykorrhiza för sitt näringsupptag och bildar oftast ett symbiotiskt förhållande med basidiosvampen *Ceratobasidium cornigerum*. Till skillnad från många andra orkidéer verkar knärot vara beroende av mykorrhiza i hela sin livscykel, en livsstrategi som kan vara nödvändig i dess ljusfattiga livsmiljö där fotosyntes är extra resurskrävande (Cameron et al, 2006).

Inventering av orkidén Knärot har ej gjorts för hela kommunen. En inventering av orkidén Knärot har utförts inom planområdet. Vid första inventeringen hittades ingen orkidé, men i samband med inmätning av de grövre tallarna inom området påfanns orkidén. Orkidéns utbredning har mätts in och planområdet har anpassats därefter så dess utbredningsområde ligger inom planlagd mark för NATUR- Natur, höga naturvärden och därmed kan leva kvar vid ett genomförande av detaljplanen. Miljösekvensbedömningen har kompletterats med en bilaga berörande Knäroten.



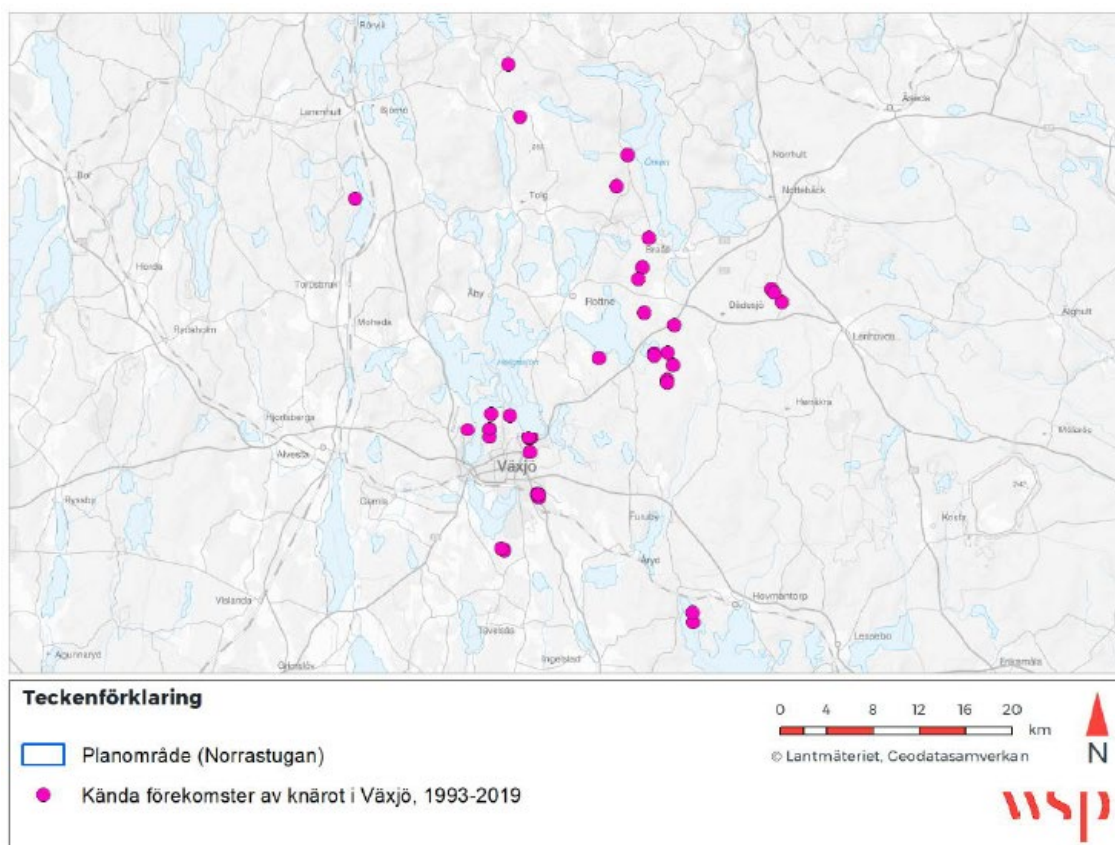
En artskyddsutredning har också tagits fram gällande orkidén och en bedömning om dispens behövs vid ett genomförande av detaljplanen. Resultatet av artskyddsutredningen redovisas sammanfattat nedan.

PM – Artskyddsutredning Knärot

Sammanfattning

Planerad exploatering kommer att bidra till negativa kanteffekter som kommer att påverka den långsiktiga överlevnaden av knärot inom detaljplanen på ett negativt sätt. WSP bedömer att påverkan sannolikt inte blir drastisk, utan att knärot kommer att finnas kvar under en tid som en så kallad restpopulation (remnant population). Arten kommer sannolikt att tyna bort med tiden eftersom habitatet aldrig kommer att återhämta sig helt där knäroten växer.

Hur lång tid det tar innan knäroten försvinner från platsen är omöjligt att uppskatta. Genomförs föreslagna skyddsåtgärder är det också möjligt att förekomsten aldrig helt försvinner. Men den kommer oavsett aldrig bidra till vidare spridning i landskapet eftersom reproduktionen uteblir. Påverkan på artens lokala bevarandestatus bedöms som neutral. Och därmed sker ingen påverkan heller på regional eller nationell skala. Detaljplanen bedöms därmed inte försvåra upprätthållandet av en gynnsam bevarandestatus hos artens bestånd i området eller i dess naturliga utbredningsområde. Påverkan bedöms inte vara dispenspliktig enligt 8 § artskyddsförordningen, utan påverkan på knärot bör istället prövas genom prövningen av detaljplanen, med hjälp av den strategiska miljöbedömningen av detaljplanen och med utgångspunkt från de allmänna hänsynsreglerna i 2 kap. miljöbalken



Miljökvalitetsmål

I Sverige finns det ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål samt 17 etappmål inom områdena för avfall biologisk mångfald, farliga ämnen och klimat. Sveriges miljömål är det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala miljömålen. Nedan redovisad de miljömål som detaljplanen berör främst.

Begränsad klimatpåverkan

"Halten av växthusgaser i atmosfären ska i enlighet med FN:s ramkonvention för klimatförändringar stabiliseras på en nivå som innebär att människans påverkan på klimatsystemet inte blir farlig. Målet ska uppnås på ett sådant sätt och i en sådan takt att den biologiska mångfalden bevaras, livsmedelsproduktionen säkerställs och andra mål för hållbar utveckling inte äventyras. Sverige har tillsammans med andra länder ett ansvar för att det globala målet kan uppnås."

Detaljplanen medger markanvändning för verksamheter, detaljhandel och kontor. Området ligger inom ett redan etablerat verksamhet- och handelsområde med utbyggt kollektiv-, gång och cykelstråk. Inom området finns även kontorsverksamheter. Ett genomförande av detaljplanen bidra till ökad trafik inom området, men det finns goda möjligheter att samordna framtida varustransporter med befintliga verksamheter. Möjlighet finns även för personal och kunder att ta sig till de nya tomterna med både kollektivtrafik samt gång- och cykel. Detaljplanen bedöms därmed inte ge en påtaglig påverkan på miljökvalitetsmålet för begränsad klimatpåverkan.

Friskluft

"Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas"

Detaljplanen medger markanvändning för verksamheter, detaljhandel och kontor. Verksamheterna ska vara av en sådan karaktär att de har en liten omgivningspåverkan. Ett genomförande av detaljplanen bidra till en viss ökad mängd trafik inom befintligt verksamhet- och handelsområde. Dock inte av den omfattningen att kommande verksamheter ger en påtaglig negativ påverkan på miljökvalitetsmålet för friskluft.

Ingen övergödning

"Halterna av gödande ämnen i mark och vatten ska inte ha någon negativ inverkan på människors hälsa, förutsättningar för biologisk mångfald eller möjligheterna till allsidig användning av mark och vatten"

Kommande verksamheter kommer att vara anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Möjlighet finns också att ansluta verksamheterna till det kommunala fjärrvärmenätet. För att minska utsläpp från transporter till de nya tomterna kan varustransporter med fördel samordnas med angränsande verksamheter. Påverkan på miljökvalitetsmålet bedöms som liten.

Levande sjöar och vattendrag

”Sjöar och vattendrag ska vara ekologiskt hållbara och deras variationsrika livsmiljöer ska bevaras. Naturlig produktionsförmåga, biologisk mångfald, kulturmiljövärden samt landskapets ekologiska och vattenhushållande funktion ska bevaras, samtidigt som förutsättningar för friluftsliv värnas”

Dagvattnet inom planområdet kommer till största del tas omhand inom det kommunala ledningsnätet och dikessystem där vattnet leds vidare till en anläggning för rening innan det sedan leds vidare till Hovs göl. I reningsanläggningen sker sedimentation och viss biologisk rening. Eventuella oljeföroreningar hindras från att rinna vidare genom dämt utlopp i dammen. Även dikessystemet uppströms dammen bidrar till rening av dagvattnet genom sedimentation och biologiska processer. Slutrecipient är Helgasjön som har en måttlig ekologiskstatus med mål om god ekologiskstatus 2021. Sjön uppnår ej god kemisk ytvattenstatus på grund av övergödning. Detaljplanen bedöms inte bidra till en negativ påverkan på Helgasjön. Påverkan på miljökvalitetsmålet levande sjöar och vattendrag bedöms som liten.

Ett rikt växt-och djurliv

”Den biologiska mångfalden ska bevaras och nyttjas på ett hållbart sätt, för nuvarande och framtida generationer. Arternas livsmiljöer och ekosystemen samt deras funktioner och processer ska värnas. Arter ska kunna fortleva i långsiktigt livskraftiga bestånd med tillräcklig genetisk variation. Människor ska ha tillgång till en god natur- och kulturmiljö med rik biologisk mångfald, som grund för hälsa, livskvalitet och välfärd”

Ett genomförande av detaljplanen innebär att cirka 40% av ett område med gammal tallskog och med höga naturvärden tas i anspråk. Resterande del (60%) är planlagd som NATUR – Natur, höga naturvärden. Grillplats, vindskydd eller dylikt får ej uppföras. Detta område har avgränsats och sparats på grund av att det enligt flertal framtagna naturinventeringar bedöms ha de höga naturvärdena. Inom detta område finns också orkidén Knärot som kan därmed leva kvar. Detaljplanen ger en negativ påverkan på miljökvalitetsmålet för att rikt växt- och djurliv då gammal tallskog kommer till viss del att tas ner.

Påverkan på naturreservat Fylleryd och spridningskorridorer

Då planområdet omfattas av äldre tallskog har området en viktig funktion som spridningskorridor mellan kommunens naturområden. Detaljplanen säkerställer att 60% av den äldre skogen bevaras. Påverkan på naturreservatet Fylleryd bedöms därmed som begränsad.

AVVÄGNING MELLAN OLIKA INTRESSEN

Näringsliv

Växjö kommun har brist på attraktiv verksamhetsmark och för att kunna fortsätta utveckla vårt näringsliv krävs det att vi kan tillskapa mer. Enligt nuvarande målsättningar i kommunens budget och verksamhetsplan för 2017 ska kommunen ha minst 150 hektar

planlagd verksamhetsmark i beredskap. I dagsläget har kommunen 90 hektar planlagd verksamhetsmark, varav en stor del inte kan anses vara tillräckligt attraktiv.

Motstående intressen

Inom planområdet finns det höga naturvärden och en gammal tallskog. Handelsområdet Norremark har byggts ut i snabb takt och behovet av verksamhetsmark stor. Kommunen väljer därmed att planlägga 40% av området för verksamheter för att tillgodo se näringslivets behov samt verkställa del av översiktsplanens intentioner för området. Kommunen väljer också att säkerställa 60% av planområdet som skyddat naturområde där de högsta naturvärdena finns för framtiden.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Ivansson

Planarkitekt

Undersökning om betydande miljöpåverkan - Checklista för detaljplan Växjö 9:34 Norrastugan, Norremark i Växjö kommun

Vid upprättande av en detaljplan ska en undersökning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), en så kallad "undersökning om betydande miljöpåverkan" (tidigare kallad behovsbedömning). Om så är fallet avgränsar undersökningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande strategisk miljöbedömning (SMB). Undersökningens syfte är att främja hållbar utveckling genom att identifiera miljöfrågor som behöver hanteras i den fortsatta detaljplaneprocessen, även i de fall planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen sker utifrån bedömningskriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Dnr: PLAN.2016.1083 (2016BN1083)

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 § 6 och i bilagan miljöbedömningsförordningen (2017:96)?	1.2 Då planen medger verksamheter som ej får vara störande bedöms de ej vara av sådan karaktär att de omfattas av tillståndsplikt eller anmälningsplikt enligt 2 kap.

Kommentarer:	
2. Platsen	
2.1. Markanvändning	2.1 Området är idag ej bebyggt och består utav äldre tallskog.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	2.2 En central yta med utbyggd infrastruktur tas i anspråk för viktiga samhällsintressen (möjliggör för fler verksamheter att etablera sig i Växjö enligt kommunfullmäktiges mål)
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer	2.3 Detaljplanen bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids.
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	2.4 Området har inga kulturhistoriska värden
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	2.5 Inom planområdet finns det med äldre tallar som har höga naturvärden. I anslutning till dessa finns det ett flertal olika värdefulla växter som har höga naturvärden. En av de växterna är orkidén Knärot som har inviterats specifikt 2 gånger och inte hittats. Men av en slump hittades knäroten i samband med en inmätning av en tall. Flertal generella naturinventeringar har också gjort för området som ligger till grund för den miljökonsekvensbeskrivning av påverkan på naturvärdena som finns framtagna. Detaljplanen har ändrats och anpassat efter miljökonsekvensbeskrivningen resultat genom att hälften av planområdet har sparats som NATUR där det är högst värden.
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	2.6 Området omfattas inte av riksintresse
3. Planen	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	3.1 Planen medger ej störande verksamheter som har begränsad omgivningspåverkan. Planen medger även markanvändning för handel och kontor. I anslutning till området för verksamheter, handel och kontor ligger en förskola och gällande riktlinjer för utemiljö på 55 dBA måste uppnås, därmed bedöms kommande verksamheter inte att orsaka störningar i upplevelsen för intilliggande friluftsområde.
3.2. Andra planers miljöpåverkan	3.2 Detaljplanen tillsammans med angränsande detaljplaner bedöms inte ge en negativ påverkan.
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	3.3 Detaljplanen berör miljömålen <i>levande skogar</i> och <i>ett rikt växt och djurliv</i> . En miljökonsekvensbeskrivning finns framtagna för bedömning av påverkan på naturvärden.
3.4. Miljöproblem	Området med högst naturvärden sparas och skyddas i detaljplanen som NATUR. Påverkan på spridningskorridoren till naturreservatet Fylleryd och från naturreservaten Evedal-Hissö
3.5. EG:s miljölagstiftning	

	bedöms som liten och kommer kunna kvarstå vid ett genomförande av detaljplanen genom det skyddade naturområdet i detaljplanen.
	3.4 Det finns inga kända miljöproblem inom området idag. Detaljplanen bedöms inte bidra till miljöproblem.
	3.5 Berörs ej
4. Påverkan	
4.1. Storlek och fysisk omfattning	4.1 Omfattningen av byggnationen kommer inte ge någon större påverkan på vatten och andra resurser
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	4.2 Planerad byggnation är i enlighet med den fördjupade översiktsplanen för Växjö stad.
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	4.3 Kommande verksamheter bedöms klara riktvärde för trafikbuller vid fasad och utemiljö.
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	4.4 Förmodligen ej aktuellt, se punkt 4.1

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:

5. Kommunens sammanvägda bedömning	
5.1. Finns risk för BMP?	5.1 Nej. Planförslaget har anpassats efter resultat i miljökonsekvensbeskrivningen av naturvärdena.
5.2. Behövs MKB?	5.2 En miljökonsekvensbeskrivning finns framtagen för att bedöma påverkan på naturvärdena inom planområdet.

Handläggare: Kerstin Ivansson

Datum: 2019-03-28

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
 - Administrativgräns
- ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK**
- GATA
 - CYKEL
 - NATUR
- Gata
Gång- och cykeltråk
Natur, höga naturvärden
Grillplats, vindskydd eller dylikt får ej uppföras

- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
- ZHK
- Verksamheter, detaljhandel och kontor

EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK

- $e = 1,40$ Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
- Hösta byggnadshöjd i meter
- Plank eller stängsel ska finnas
- Hösta byggnadshöjd i meter

Dayvatten ska fördrojas inom kvartersmark. Minst 15% av fastighetens yta ska kunna anordnas så att den möjliggör infiltration och fördrojning av dagvatten.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

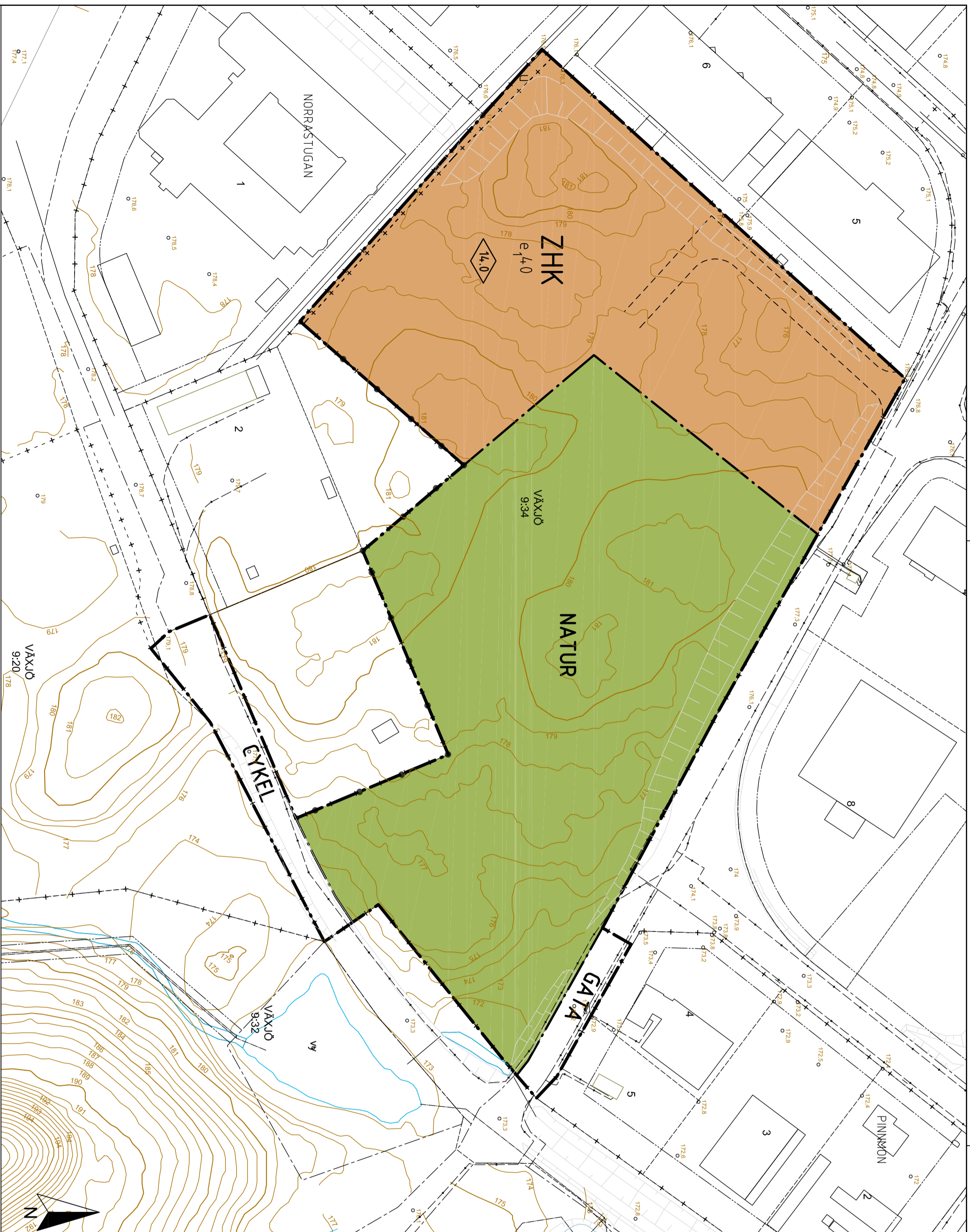
- u området ska vara tillgängligt för allmännyttiga underjordiska ledningar
- Genomförandebuden går ut 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. Kommunen är huvudmann för allmän platsmark.

UPPLYSNING

Detaljplanen tillåter endast verksamheter med begränsad omgivningspåverkan. I möjligaste mån bör verksamheter och byggnadsanpassas för att ytterligare minimera eventuell risk för påverkan på skolområdet.

I samband med bygglov ska det säkerställas att dagvatten ej kommer påverka angrijsande fastigheter genom att dagvatten infiltreras, magstraras eller omhändrars i ett dike.

Antagen av Kommunfullmäktige
2020-10-20 § 219
Byggnadsnämndens sekr.....
Laga kraft
2020-11-17
Byggnadsnämndens sekr.....



A2 Skala 1:1000

Beteckningar

- Ödla- och odlingsområden**
Egenhetsgränser som gäller för kvartersmark
Trafikplan, allmänna och privata vägar och utrustningar med samma funktioner, samt med kvartersmark
Trafikplan, övrigt (lokalt och 1:100)
- Stämplingar**
Egenhetsgränser
Bostadsområden eller mark resp. utsk.
Utöka skattemat eller mark resp. utsk.
Ödla byggnadsmark eller mark resp. utsk.
- Transformationsgrund**
Häls., skolor
Statist. utrustning
Väg
Sjöst.
- Natur**
Angränsande mark
Påbyggnadsmark
Regulering av utrustning
- VÄXÖ**
S11 gvt
Sv U
Landskapsgård (svart, blå resp. yst)
Gemensamhetsutrustning (svart, blå resp. yst)
- Trafik**
Samfundsgård
Sv U
Landskapsgård (svart, blå resp. yst)
Gemensamhetsutrustning (svart, blå resp. yst)
- Planeringsmark**
Förordningsmark
Värdmark
Dagvattenledning
Höghetsreglering
Trafikplanering
Trafikplanering

Grundkarta över VÄXJÖ 9:34, Norra stugan Växjö kommun

Upprättad 2016-04-23
Enligt kvartersmark, naturförordning, Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun
UNRSIFNING: FRANSÖPÅLUNNSMÄRTO

PLANSYSTEM SVÄRREFF 89 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	RENDERENUMMER 171M0004
------------------------------	-------------------	------------------------

SKALA 1:1 000

0780K-P2020/8

Detaljplan för:
VÄXJÖ 9:34, Norra stugan Norremark Växjö kommun

Stadsbyggnadskontoret 2020-08-03

Kerstin Ivarsson, Planarkitekt

Dnr. PLAN.2016.1083