

Detaljplan

Del av Bergkvara 6:1, Räfte i Väjö kommun

Väjö
kommun

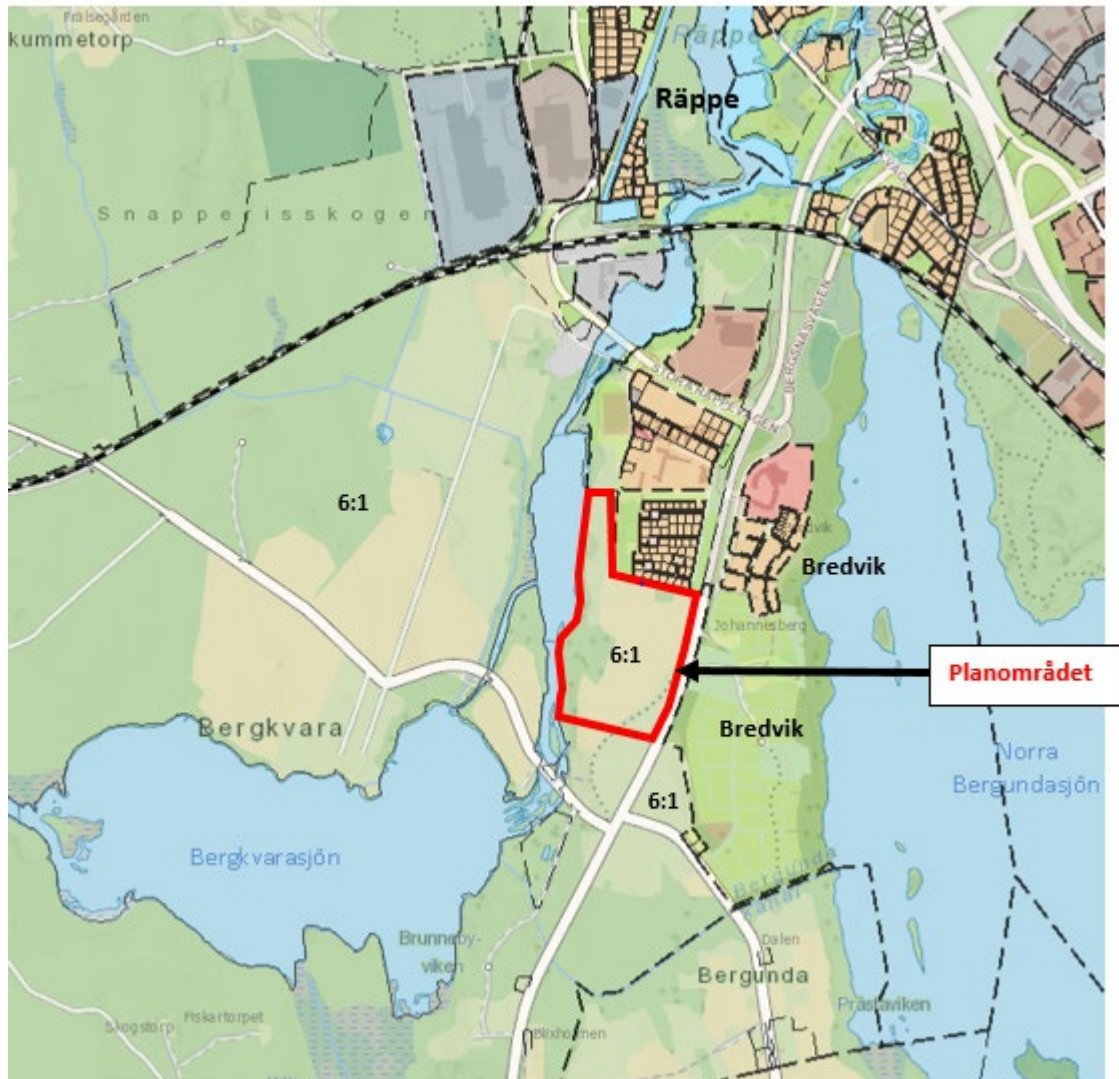
Europas grönaste stad

Samrådshandling

2018-10-26

Dnr: 2016BN0606

Stadsbyggnadskontoret



Planhandlingar finns tillgängliga även på kommunens hemsida: www.vaxjo.se/detaljplaner
Synpunkter skickas till Byggnadsnämnden, Box 1222, 351 12 Växjö eller via e-post:
byggnadsnamnden@vaxjo.se senast den 10 december

Samrådstitid
2018 10 29 – 2018 12 10

Handläggare
Djana Micanovic
0470 - 436 22

Samrådshandling

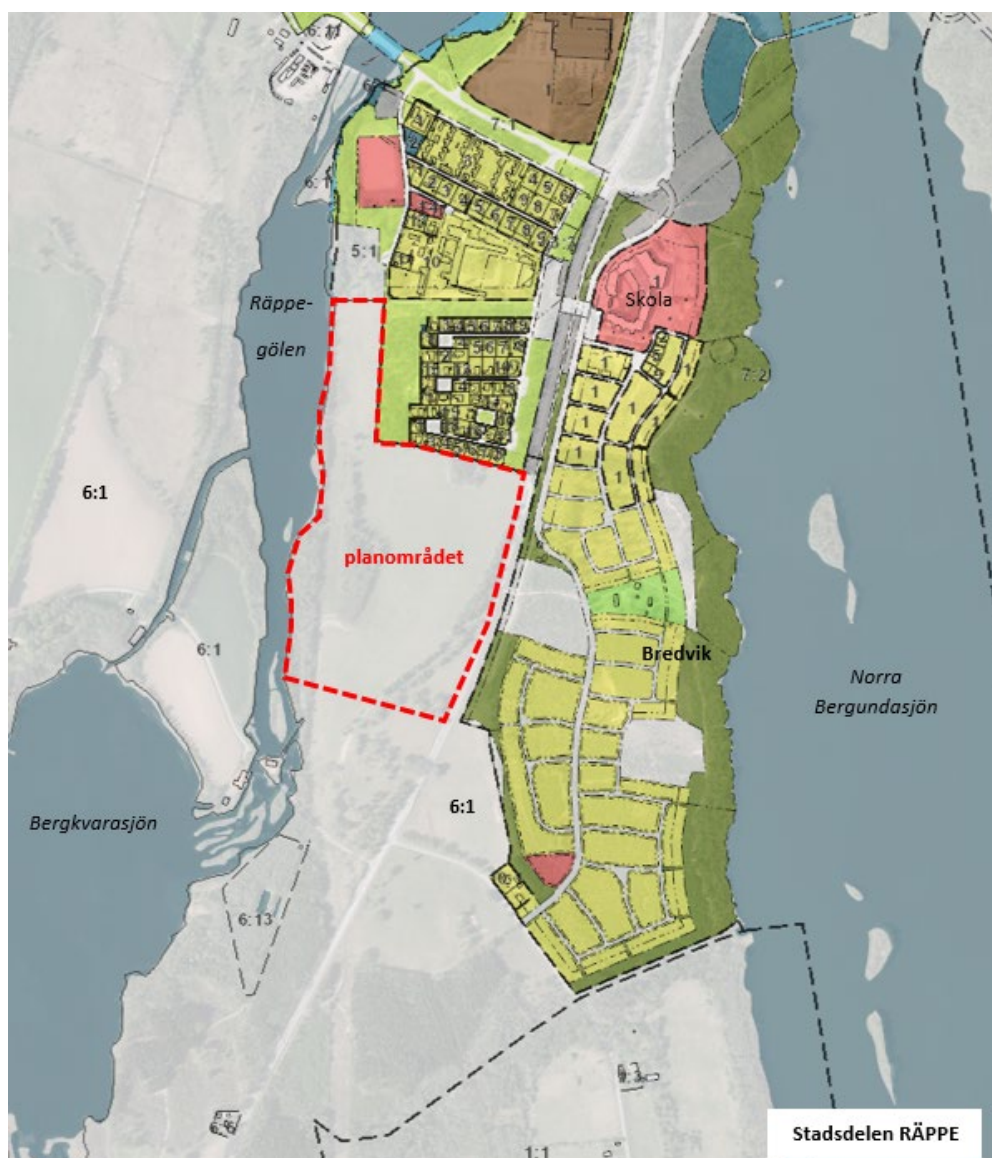
Dnr 2016BN0606 Dpl 214

Detaljplan Del av BERGKVARA 6:1, Räppe i Växjö, Växjö kommun

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen för del av fastigheten Bergkvara 6:1 i Växjö, är att pröva förutsättningar för byggnation av bostäder i anslutning till befintlig villabebyggelse i Räppe. Området är inte planlagt idag med detaljplan. Växjö tillhör också de delar av landet med bostadsbrist.

Den aktuella marken för byggnation ingår i riksintresset för kulturmiljö Bergkvara (planområdet omfattar ca 1 % av riksintressets yta). Planförslaget har utformats med hänsyn till strandskyddet (som utgör också industrizon i riksintresset) samt övriga delar av riksintresset, som den gamla landsvägens sträckning mot Växjö och stenbron vid Örsled. Bergkvara gods, kvarnen, spåren av vattenkraftsutnyttjande vid Mörrumsån och Råppegölen mm ligger utanför planområdet.



Bakgrund

Kärnhem Bostadsproduktion AB har inkommit till stadsbyggnadskontoret med begäran om planläggning av den aktuella delen fastigheten Bergkvara 6:1. Företaget har sedan tidigare ett optionsavtal med markägaren Nils Posse gällande möjligheten att driva detaljplaneprocessen och byggnation på den aktuella delen av fastigheten.

Byggnadsnämnden beslutade 2016 06 27 § 145 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan. Sedan uppdraget gavs 2016 har flera utredningar tagits fram samt avstämningar skett både med politiker och länsstyrelsen (LS), om förutsättningar för byggnation och planläggningen av marken.

DETALJPLAN

Handläggs med s.k. ”*utökat förfarande*” (tidigare kallat normalt planförfarande).

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

Utredningar/underlag/illustrationer

- Kulturlandskapsanalys (och arkeologisk utredning) av Wallin, 2017
- Bullerutredning, Soundcon, 2018
- Förslag till bebyggelse, OBOS/Kärnhem av Erséus arkitekter AB, 2017

Planområde/plandata

Areal – Planområdet omfattar en yta på drygt 21 hektar

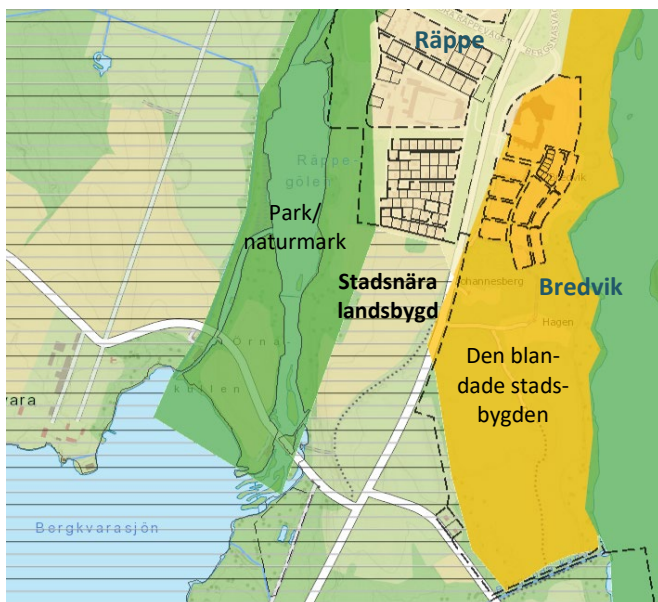
Markägare inom planområdet

Bergkvara 6:1, Nils Posse

Aktuell mark är inte planlagd idag.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplan (ÖP) för Växjö stad (antagen av kommunfullmäktige KF 2012-02-28) redovisar den aktuella marken som ”**Stadsnära landsbygd**” samt område tillhörande Södra Helgasjön med användning ”*Parker, naturmark och områden för rekreation.*”



Bredvik, som bebyggs just nu, redovisas i ÖP som ”*Den blandade stadsbygden*”.

Bild: ÖP för Växjö stad, 2012 (användning)

Riksintresse kulturmiljö

Planområdet ingår i riksintresset Bergkvara som är skyddat enligt miljöbalken. Bergkvara gård utgör en ”Välbevarad herrgårdsmiljö som en gång utgjorde senmedeltidens största godsbyggnad i det dåtida Sydsverige” (citrat/beskrivning från ÖP).

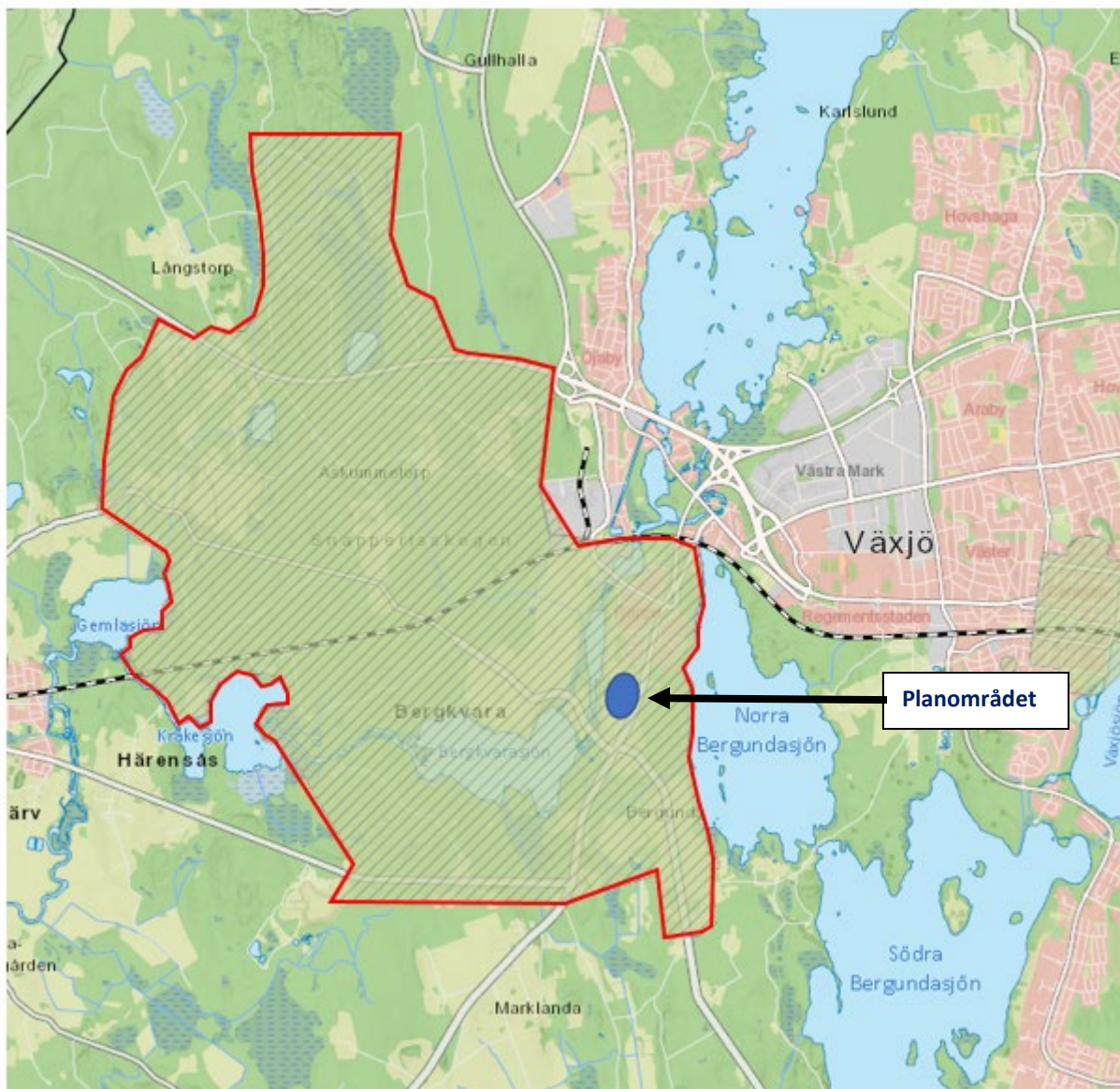


Bild (från Växjö kommuns handläggarkarta): Riksintresse Bergkvara, ca 2 269 hektar; Avgränsning (röd linje)

LS beskrivning och illustration av riksintresset Bergkvara (nedan):

Motivering: Bergkvara är en herrgårdsmiljö som sedan 1300-talet kontinuerligt fungerat som storgods. Godset var under senmedeltid ett av Nordens största gods, men blev från 1600-talet och framåt förankrat i lokalsamhället. Landskapet runt Bergkvara är fyllt med lämningar från jordbruk och industriell verksamhet som minner om människors levnadsvillkor under godset och hur dessa förändrats under århundradens lopp.

Uttryck för riksintresset: Ett godscentrum med medeltida ruin från 1470-talet, herrgårdsanläggning från 1700-talets slut, monumentala ladugårdsbyggnader från omkring 1900, alléer, trädgård och ett storskaligt odlings och betespräglat landskap. På behörigt avstånd från centrum finns f.d. byar och småskalig torpbebyggelse med tillhörande odlingslandskap samt den medeltida kyrkan i Bergunda. Längs Helige å minner exempelvis Örsleds kvarn om godsets industriella verksamhet

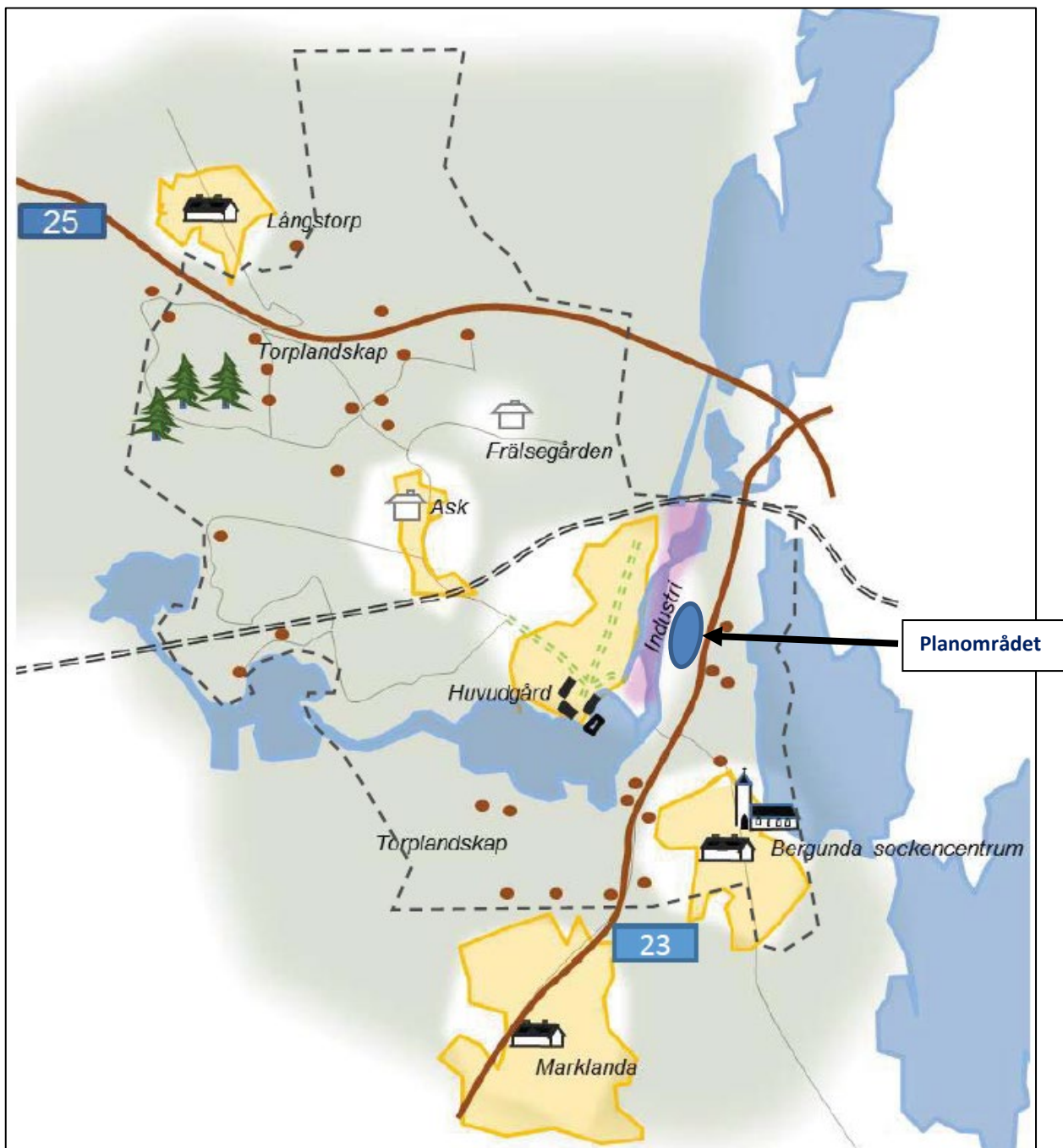


Bild (från LS): Riksintresse för kulturmiljövård Bergkvara (G26)

Riksintresse och bostadsbrist

Riksrevisionen har granskat om statens hantering av riksintressen hindrar eller försvårar för kommunerna att tillgodose medborgarnas behov av bostäder. Resultatet av granskningen redovisas i granskningsrapport RIR 2013:21 (citater): *”Riksrevisionens granskning visar att statens hantering av riksintressen i många fall hindrar och försvårar för kommunerna med bostadsbrist att planera byggandet av nya bostäder”*.

Frågan om riksintressen är dock inte helt utrett (inga lagändringar ännu) men riksrevisionen skriver i samma rapport att (citater): *”Riksrevisionen rekommenderar att länsstyrelserna prioriterar att ompröva och förtydliga riksintressebeskrivningar, inklusive vad som skulle kunna innebära påtaglig skada, i områden som är aktuella för bostadsbyggande.”*

Huvudfrågan i detta ärende är - om föreslagen byggnation innebär *”påtaglig skada på riksintresset”* eller kan byggnation accepteras som *en avvägd balans mellan riksintresset och bostadsförsörjningsfrågan?* Detta prövas genom denna planprocess.

PLANERINGSUNDERLAG

Påverkan på riksintresset för kulturmiljö - En kulturlandskapsanalys har tagits fram av konsulten Wallin för att bedöma konsekvenserna av en exploatering på riksintresset Bergkvara.

Slutsatsen av utredningen är att (citat från utredningen): "Planområdet är en viktig del av riksintresset Bergkvara och en utbyggnad av området är därmed problematisk. En utbyggnad som bildar en övergång mot det existerande villaområdet i norr är tänkbar, men samtidigt bör så mycket finnas kvar av Oxhagen att platsens historia förblir förståelig och avläsbar. Området kring Örsled med betesmarken närmast väg 23 och gamla landsvägen med vägen över stenvalvsbron mot godset och Gemla skall fortfarande kunna fungera som en port mot Riksintressets centrala delar. Planförslaget uppfyller i sin nuvarande utformning inte dessa krav. Planförslaget innebär en avsevärt högre täthet än den i villaområdet i norr och dessutom är de tänkta byggnadshöjderna mycket högre. Planen tar också hela den idag inhägnade delen av Oxhagen i anspråk. Områdets egenskap av öppenhet kommer därmed förloras.



Bild: Wallin Kulturlandskap och arkeologi
Förslag till möjlig exploateringsyta (avgränsning)

Hur mycket av Oxhagen kan då exploateras? En viktig punkt för upplevelsen av porten till riksintresset är vägskalet där den gamla landsvägen delade sig i en väg mot väster över stenbron vid Örsled, förbi Bergkvara gods och vidare mot Gemla, medan huvudvägen fortsatte mot Växjö. Från denna punkt bör man kunna förstå landskapets historia och det är då av stor betydelse att de delar av Oxhagen som då syns upplevs som öppen mark. Detta innebär att exploatering söder om en linje i det utskjutande skogspartiets förlängning bör undvikas. Likaså borde man kunna förstå landskapshistorian om man går längs den gamla landsvägssträckningen norrut från vägskalet fram mot dess anslutning till väg 23. Man har då ett mycket fint beteslandskap med stora ädellövträd på höger hand, troligen med den karaktär som Oxhagen haft

under flera hundra år. Efterhand övergår ädellöven i björkdungar när man kommer närmare väg 23. På vänster sida skulle man då till en början ha en bevarad öppenhet i en rest av Oxhagen som senare övergår i en remsa öppen mark som markerar Oxhagens nuvarande utsträckning.

Med detta synsätt skulle en exploatering med låg täthet, och med som mest enplansbyggnader, kunna accepteras inom en begränsad yta i förlängningen av villaområdet i norr. Istället för att skapa en ny gc-väg i områdets västra del borde man då också utnyttja den gamla landsvägssträckningen för detta. En sådan exploatering innebär givetvis ett ingrepp i riksintresset men bör inte kunna bedömas som påtaglig skada eftersom landskapshistorian

fortfarande är avläsningsbar och förståelig. Ingreppet ger också en naturlig möjlighet att tillgängliggöra delar av den gamla landsvägssträckningen och stenvalvsbron vid Örsled och därmed den gamla vägen mot godset.”

Efter en intern avstämning i kommunen, har stadsbyggnadskontoret valt att pröva byggnation enligt sökandes begäran och inlämnat förslag på ny bebyggelse, inte minst med hänsyn till bostadsbrist, stadens/kommunens behov av nya bostäder och inte minst ett hållbart och effektivt markutnyttjande. Ev. ”påtaglig skada” på riksintresset måste tydliggöras. Efter samrådet och inkomna synpunkter från bl.a. länsstyrelsen kan planförslaget omarbetas.

Arkeologi



Bild ovan: RAÄ – Forsök (Bergkvara)

RAÄ Forsök redovisar inga lämningar inom planområdet.

Sökande har på egen hand tagit fram en arkeologisk utredning, som underlag till länsstyrelsens (LS) beslut i frågan. LS beslutar formellt om en arkeologisk utredning behöver göras samt vem som kan ta fram en sådan.

Sökanden (markägaren) står också för kostnader kopplade till utredning av arkeologi och ev. dess borttagande.

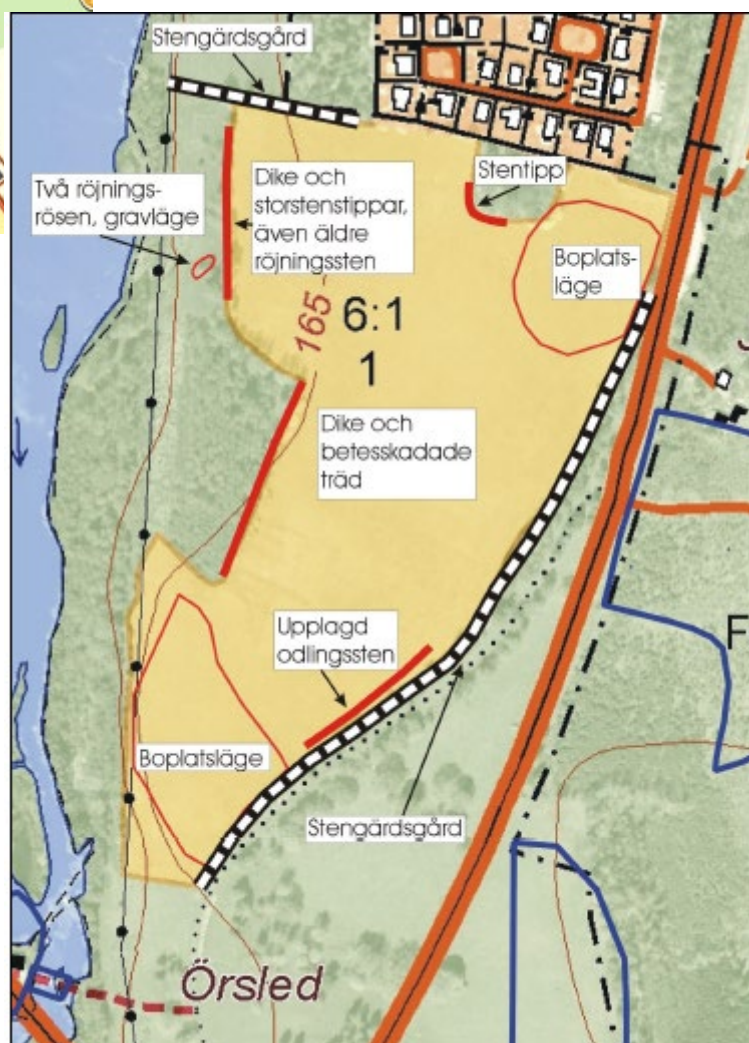


Bild: Wallin Kulturlandskap och arkeologi
Arkeologisk utredning, steg 1

Riksintresse kommunikation

Planområdet avgränsas i öst av riksväg 23. En bullerutredning redovisar bullerpåverkan från riksvägen samt hur bebyggelse ska hanteras så att gällande riktvärden för buller kan uppfyllas. Vid planeringen av närliggande bostadsbebyggelse inom Snöflingan 10 (gamla Bergundaskolan) gjordes en riskanalys för att kunna göra en bedömning av risker med transporter med farligt gods. Inga riskreducerande åtgärder föreslogs i dpl för Snöflingan 10. Eventuellt behov av riskreducerande åtgärder för bostadsbebyggelse inom Bergkvara 6:1 måste utredas vidare.

Naturvärden - Enligt grönstrukturprogrammet för Växjö stad klassas marken som ett ”*kärnområde*” som omfattar odlingslandskap, blomrika marker, rinnande vatten och äldre ädellövträd.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet består i stora delar av sandig-moig morän.

PLANFÖRSLAG

Mark som planläggs (planområdet) har en yta på ca 21 hektar, varav ca 9 hektar föreslås bli kvartersmark (avsedd för bostäder, dess trädgårdar/odling mm) och ca 12 hektar allmänplatsmark, främst NATUR.

Kvartersmark – Bebyggelse: Planbestämmelser reglerar bl.a. markens användning, byggnadshöjder samt byggrätterns utbredning inom planområdet. Byggrätten avgränsas också med hänsyn till strandskyddet (bebyggelsen placeras utanför strandskydds-zonen) samt trädallé längs med den gamla landsvägens sträckning mot Växjö. Möjlighet ges även till centrumändamål (planbestämmelse C) inom områdets centrala delar. Detaljplanen ger förutsättningar till blandad bebyggelse, i dess form (småhus/radhus/flerbostadshus) och användning.

Bebyggelsens arkitektur, utformning, gestaltning av hus och närmiljön (gårdar som illustreras i planhandlingar) hanteras i bygglovskedet.

Planillustration (nedan illustreras ca 200 bostäder)



Illustration: Arkitekt Erséus arkitekter AB (situationsplan)

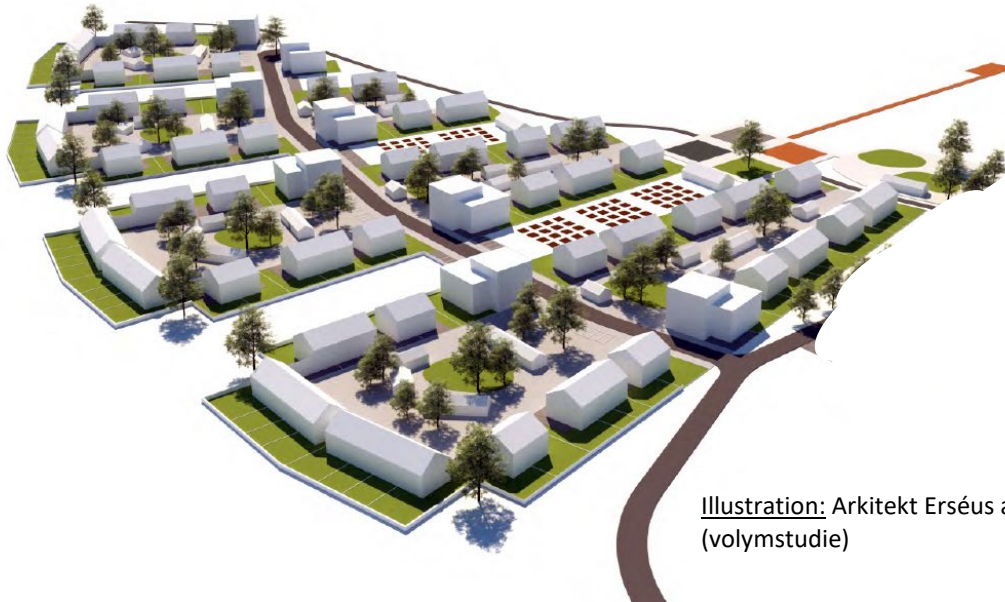


Illustration: Arkitekt Erséus arkitekter AB
(volymstudie)

Text och illustrationer nedan är arkitektens beskrivning av hur man har tänkt sig utforma och gestalta framtida bebyggelse inom Bergkvara 6:1:

Vi har formulerat ett koncept som tar sitt ursprung i det fornsvenska "gårdstunet" och den lika historiska stengärdesgården. Genom en sammanflätning av funktioner och samtida tolkningar så tror vi att en byggnation av bostäder är möjlig på platsen. Målet är att genom kontinuitet och medvetenhet kunna öka förståelsen för riksintresset och kanske till och med stärka det. "Lycka" är en inhägnad mindre åker eller äng. Kan detta vara ett samtida koncept för att bevara betesmark/ängsmark i en modern torpmiljö?



HISTORISKA REFERENSER TILL TUN- /GÅRDSBILDNINGAR



ILLUSTRATION ÖVER GÅRDENS "UTSIDA"



Illustration: Arkitekt Erséus arkitekter AB



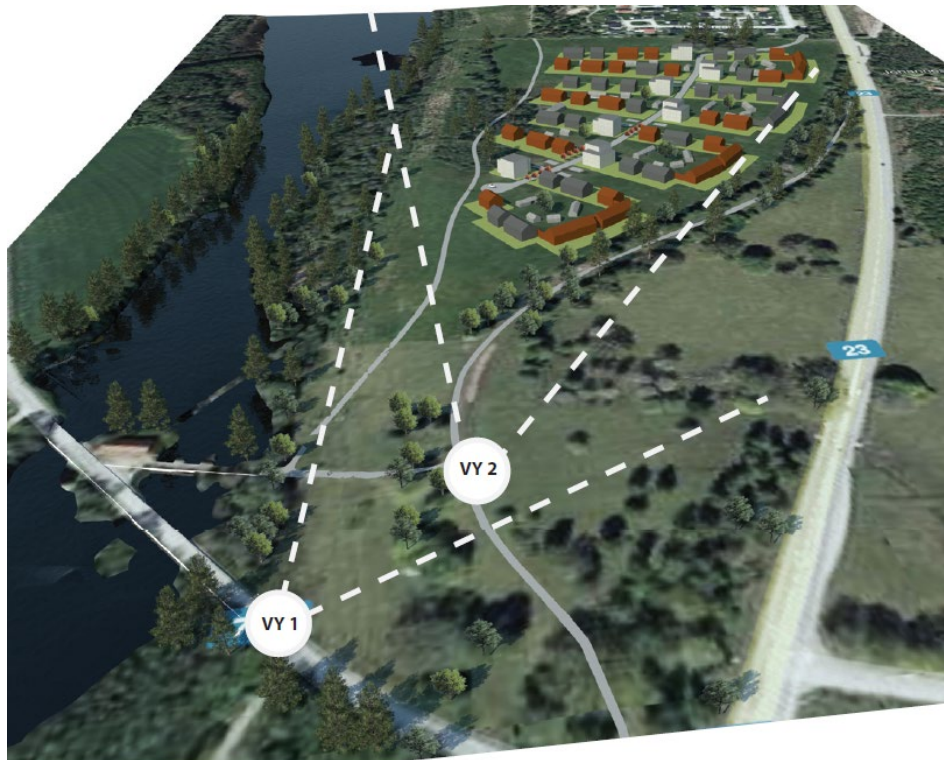
Vy 1.

Illustration: Arkitekt Erséus arkitekter AB; Perspektiv söderifrån (VY1)



Vy 2.

Illustration: Arkitekt Erséus arkitekter AB; Perspektiv söderifrån (VY2)



Illustrationer: Arkitekt Erséus arkitekter AB
 Perspektiv (VY 1 och VY 2) på ny bebyggelse söderifrån

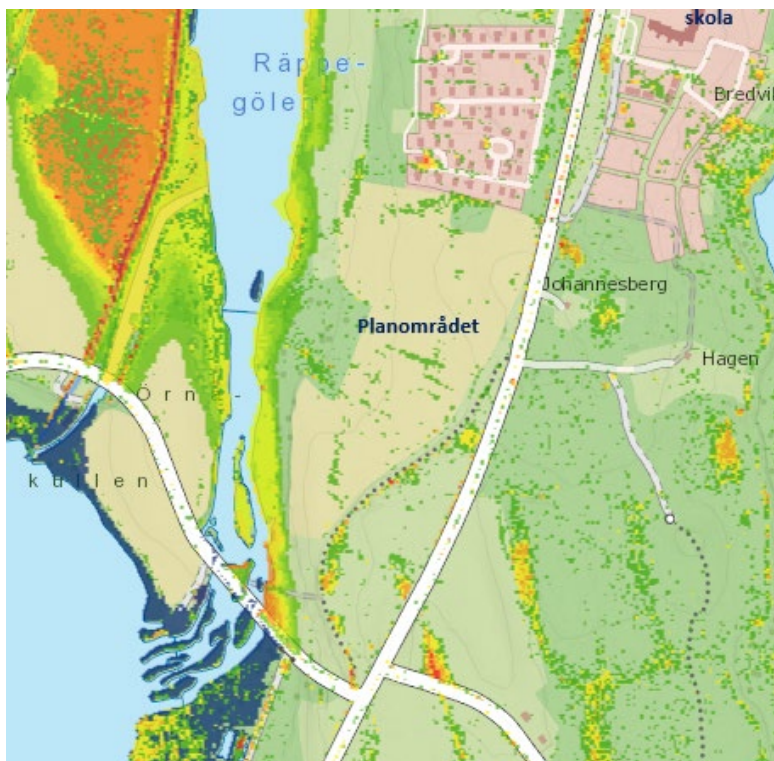
Allmän platsmark - regleras med ytor för NATUR och GATA

Stora delar av planområdet föreslås bli allmän platsmark, som ska säkerställa allmänhetens behov och tillgång till bl.a. natur- och rekreativmiljöer och stråk inom stadsdelen Räppe. Gång och cykelstigar kan anläggas inom naturmarken. Eventuella bryggor/badplats och liknande anläggningar avsedda för allmänhet kan prövas inom marken för allmänt ändamål. Strandskyddsdispens kan krävas om sådana ska anläggas inom strandskyddszon.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp - Planområdet ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp och verksamhetsområde kommer att inrättas.

Dagvatten - vägdagvattnet föreslås renas i regnbäddar (i anslutning till gatemark) och dagvatten från tomtmark (bl.a. takvatten) ska ledas ut över gräsytor, för fördröjning och rening, innan det släpps ut i ån. Frågan ska bevakas i bygglov. Ytor för regnbäddar säkerställs i plankarta (kvartermark).



Översvämningsrisk – kartering av översvämningsrisk för den aktuella marken med 100-års regn (bild till vänster) visar inte på översvämningsrisk inom marken som är aktuell för byggnation.

Karta: Översvämningsrisk 100 års regn

Uppvärmning – Det finns fjärrvärmeledningar norr och öster om planområdet och fjärrvärme kan erbjudas till de nya fastigheterna. Växjö kommun (med hänvisning till dess energiplan) förordar att nya hus ansluts till fjärrvärme.

El-försörjning – För att kunna försörja området med el, krävs en transformatorstation. VEAB har lämnat förslag på dess placering (E-område på plankartan).

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

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

Barnperspektiv - Det finns en nybyggd skola och förskola (1-16 år) inom gång/cykelavstånd från planområdet. Det finns goda förutsättningar att skapa allmänna lektyor/spontanidrott mm inom planområdet, som blir tillgång även till övriga Växjöbor. Behov av lektyor/utemiljön för barn till framtida bostadskvarter kan beaktas under bygglovet. Det finns goda förutsättningar att skapa en bra och bullerskyddad utemiljö, med bl.a. lek-/trädgårdsredskap inom planerade bostadskvarter. Framtida fastighetsägare och dess boende kan påverka hur deras närmiljö/utemiljö (inom de egna kvarteren) ska utformas/förvaltas/underhållas.

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

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

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

INVERKAN PÅ MILJÖN

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

Enligt 4 kap 33 a§ PBL ska planbeskrivningen till detaljplan innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller (buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar):

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

Nya riktvärden för trafikbuller

Den 11 maj 2017, har regeringen beslutat om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm läggs nivån nu på 65 dBA i stället för det tidigare 60 dBA. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet till 60 dBA mot det tidigare 55 dBA. En höjning av bullerriktvärdena enligt regeringens beslut innebär inte ändrade krav för ljudmiljön inomhus.

I svensk författningssamlings ”Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges följande avseende buller från spårtrafik och vägar:

3 § Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida:

1. 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att bullret inte bör överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad. Förordning (2017:359).

4 § Om den ljudnivå som anges i 3 § första stycket 1 ändå överskrids bör:

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och
2. minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Vid en sådan ändring av en byggnad som avses i 9 kap. 2 § första stycket 3 a plan- och bygglagen (2010:900) gäller i stället för vad som anges i första stycket 1 att minst ett bostadsrum i en bostad bör vara vänt mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden.

5 § Om den ljudnivå om 70 dBA maximal ljudnivå som anges i 3 § första stycket 2 ändå överskrids, bör nivån dock inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Förordningsändringarna började gälla efter den 1 juli 2017 och kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner.

Redovisning av beräknade bullervärden – trafikprognos 2040

Som högst 63 dB(A) ekvivalent ljudnivå mot riksväg 23

Som högst 56 dB(A) ekvivalent ljudnivå mot ny intern lokalgata

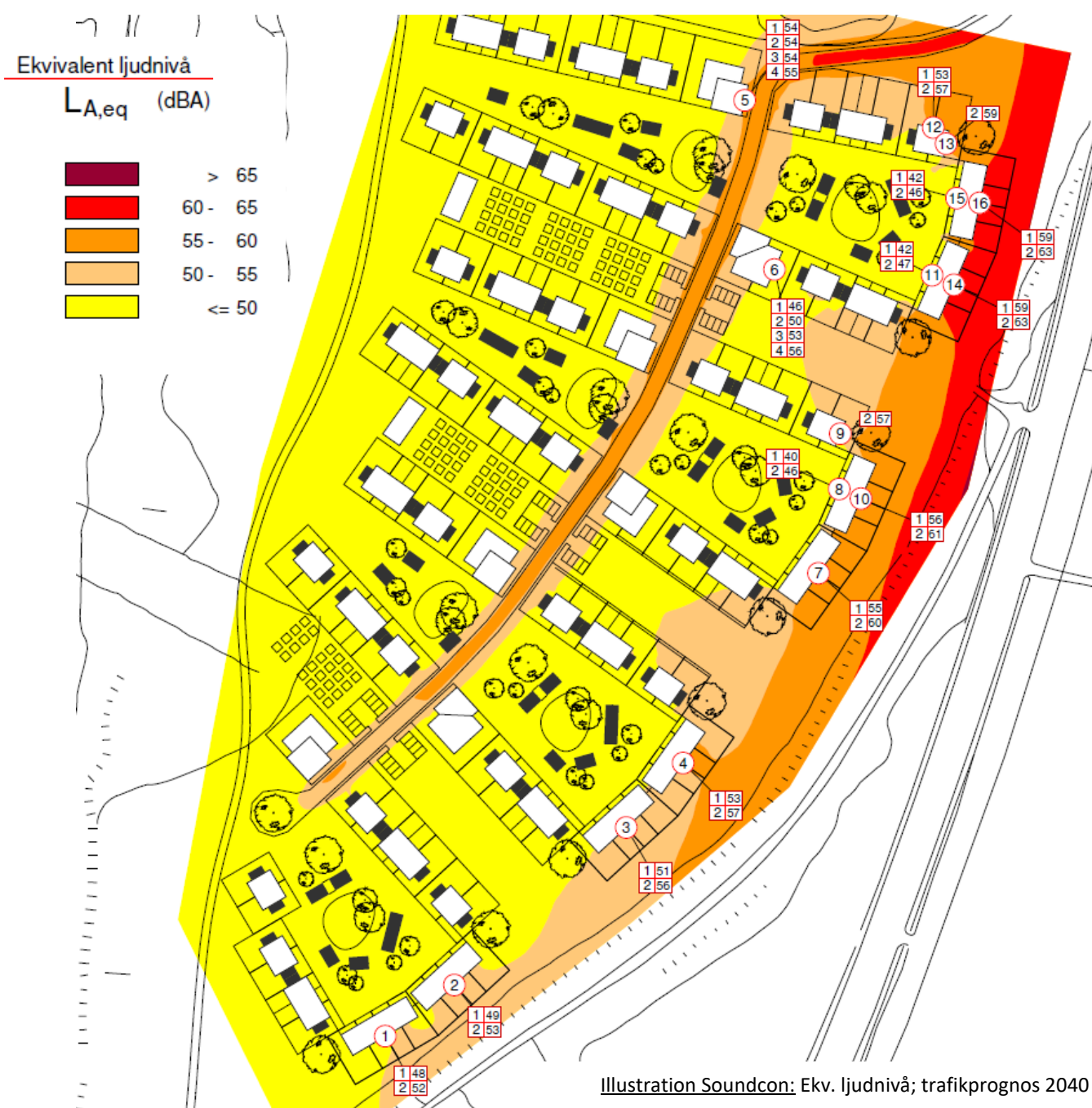


Illustration Soundcon: Ekv. ljudnivå; trafikprognos 2040

Resultaten i framtagna bullerutredning (Soundcon) visar att ljudnivåerna inom det aktuella området blir som högst i nordöst där de ekvivalenta ljudnivåerna uppgår till som högst 63 dBA på den andra våningen. Det är totalt tre radhuslängder som får ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA på våning 2 – planbestämmelse ”b” ställer krav på genomgående bostäder i berörd del av planområdet. Övriga byggnader inom området har ekvivalenta ljudnivåer under riktvärdet 60 dBA.

Förordningen om trafikbuller anger att om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. De byggnader som har ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA har på den motsatta skyddade sidan ljudnivåer som uppfyller detta krav. Således bör man med genomgående lägenheter och korrekta planlösningar kunna uppfylla förordningen för samtliga bostäder.

Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden bör kunna erbjudas gemensamma uteplatser inom området där detta uppfylls.

Befintliga ledningar



En del av befintliga ledningar berörs av planförslaget, framförallt vatten, el (mellanspänning) och Wexnets dataledning som måste flyttas/läggas om.

Kraftledning – föreslagna bebyggelse (kvartersmark) ligger mer än 30 m från kraftledningen (se plankarta)

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft – Planens genomförande bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet. Miljö och hälsoskyddskontorets rapport om luftkvalité 2014 (samt mätningar som görs regelbundet) visar ingen risk för överskridande av MKN för luft.

Vatten – Planförslagets genomförande äventyrar inte att MKN för vatten (bl.a. stadssjöarnas vattenkvalité) inte kan uppnås. Uppgifter nedan om sjöns status från VISS (vatteninformationssystem Sverige)

Primära recipient för området är Bergundakanal/Bergkvarasjön.

Sjö	Statusklassning	MKN
Bergkvarasjön	Ekologisk status – måttlig	God ekologisk status 2027
	Kemisk ytvattenstatus – uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus

PLANENS GENOMFÖRANDE

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan - Detaljplanen, som handläggs med utökat planförfarande, planeras ställas ut till granskning under 2019 för att kunna antas i byggnadsnämnden under 2019.

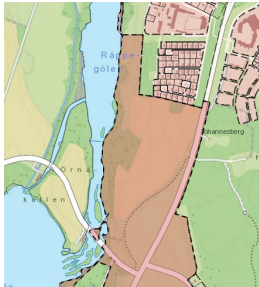
Genomförandetid - Enligt 4 kap. 4:21 § PBL (Plan och bygglagen) ”ska detaljplanen ange en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.”

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

Avtal - Kommunen har för avsikt att genom avtal säkerställa allmänna ytor/intressen (inkl. kostnader för fastighetsbildning för att säkerställa allmänna intressen) inom planområdet innan detaljplan antas.

KONSEKVENSER PÅ FASTIGHETSNIVÅ

Inom planområdet

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
<p>Bergkvara 6:1 Ägare: Nils Posse Byggherre: OBOS/Kärnhem</p> 	<p>Byggherre (sökande) och Växjö kommun ansvarar för planens genomförande. Kommunen har för avsikt att genom avtal säkerställa allmänna ytor/intressen och deras genomförande inom planområdet innan detaljplan antas.</p> <p>Ansvar för flytt av ledningar ligger på exploatören, i samråd med berörda parter/ledningshavare.</p> <p>Kostnad för arkeologi (utredning och ev. borttagande) belastar också sökande/markägare.</p> <p>Kostnader för fastighetsbildning av kvartersmark, ev. gemensamhetsanläggningar mm belastar också exploatör/byggherre.</p>	<p><u>Ledningsrätt/servitut</u> Ledningsrätt 0780K-00/79.1 (VEAB:s elledning) berörs av planförslaget och bör flyttas, för att möjliggöra byggnation. Övriga lr 0780K-01/97.1 samt 0780K-14/142.1 berörs inte av planförslaget.</p> <p><u>Fastighetsbildning</u> –Planförslaget avser att möjliggöra byggnation av friliggande småhus, radhus och flerbostadshus. Möjlighet ges även till centrumändamål. Lantmäteriförrättning krävs för att fastighetsindelningen skall överensstämma med den markanvändning som detaljplanen anger.</p> <p>Bostadsfastigheterna bildas genom avstyckning från Bergkvara 6:1. Mark- för allmän plats skall överföras från Bergkvara 6:1 till lämplig kommunal ägd fastighet.</p> <p>Vid fastighetsdelningar i framtiden kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar för att säkerställa gemensamma behov som tex. utfart, parkering, utemiljön. Frågan prövas av KLM</p>	-

STADSBYGGNADSKONTORET
 2018-10-26

Djana Micanovic
 Planchef

Behovsbedömning - Checklista för detaljplan, del av BERGKVARA 6:1, Räfte i Væxjö, Væxjö 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: 2016BN0606

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. Inga tillståndspliktiga verksamheter planeras inom området

Kommentarer:	
2. Platsen	
2.1. Markanvändning/ nuläget	2.1. Norr om planområdet finns bef. villabebyggelse, i väster en skogs- och buskbevuxen strandzon närmast Räftepegölen, i söder går vägen mot Bergkvara gård som är också den gamla landsvägen mot Alvesta. Mark som är aktuell för byggnation har använts (och även idag) som betes-/odlingsmark.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	2.2. Obebyggd mark tas i anspråk för att tillgodose viktigt samhällsintresse (fler bostäder i den växande staden/kommunen). Stora delar av planområdet avsätts för allmänt ändamål (främst som naturmark). Vatten och andra resurser påverkas inte.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljö kvalitetsnormer (MKN)	2.3. MKN påverkas ej
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	2.4. Exploatering är problematisk med hänsyn till kulturmiljön. En kulturlandskapsanalys har tagits fram för att bedöma konsekvenserna av en exploatering på riksintresset Bergkvara. Analysens slutsats är (citrat): " <i>att en viss exploatering i området är förenlig med riksintresset Bergkvara. Utbyggnaden kan dock inte vara så tät, omfattande och med så höga byggnader som i föreliggande förslag.</i> " Stadsbyggnadskontoret har dock valt att pröva byggnation enligt sökandes begäran och inlämnat förslag, inte minst med hänsyn till bostadsbrist, stadens behov av nya bostäder och hållbart/effektivt markutnyttjande. Efter samrådet och inkomna synpunkter från bl.a. länsstyrelsen kan planförslaget omarbetas.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	2.5. Planförslaget tar stor hänsyn till befintligt naturlandskap, dess strandmiljö, träd mm. Ca 12 hektar (av 21 som planområdet omfattar) planläggs som natur.
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	2.6. Byggnation inom området påverkar riksintresset för kulturmiljön. Frågan är om föreslagen byggnation innebär " <i>påtaglig skada på riksintresset</i> " eller kan den accepteras som " <i>en avvägd balans mellan riksintresset och bostadsförsörjningsfrågan</i> "? Framtagen kulturlandskapsanalys utgör planeringsunderlag under samrådskedet. Den kan behöva uppdateras efter samrådskedet och inkomna synpunkter i ärendet. Riksintresset för kommunikation (väg) påverkas inte negativt.

3. Planen	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	3.1. Planens bestämmelser styr markens användning. Förutsättningar ges både till byggnation (blandad bebyggelse för olika typer av hus/bostäder) inom kvarterensmarken men också allmänna intressen, som säkerställs med allmän platsmark. Gemensamma innegårdar med möjlighet till bl.a. odling kan skapas för områdets boende. Även centrumverksamhet medges i kvarter längs med lokalgatan. Upp till 200 bostäder kan byggas inom området.
3.2. Andra planers miljöpåverkan	3.2. Ingen
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	3.3. Planförslaget hindrar inte att nationella eller lokala miljömål inte kan uppfyllas.
3.4. Miljöproblem	3.4. Planerad byggnation planeras inte skapa miljöproblem
3.5. EG:s miljölagstiftning	3.5. Påverkas inte

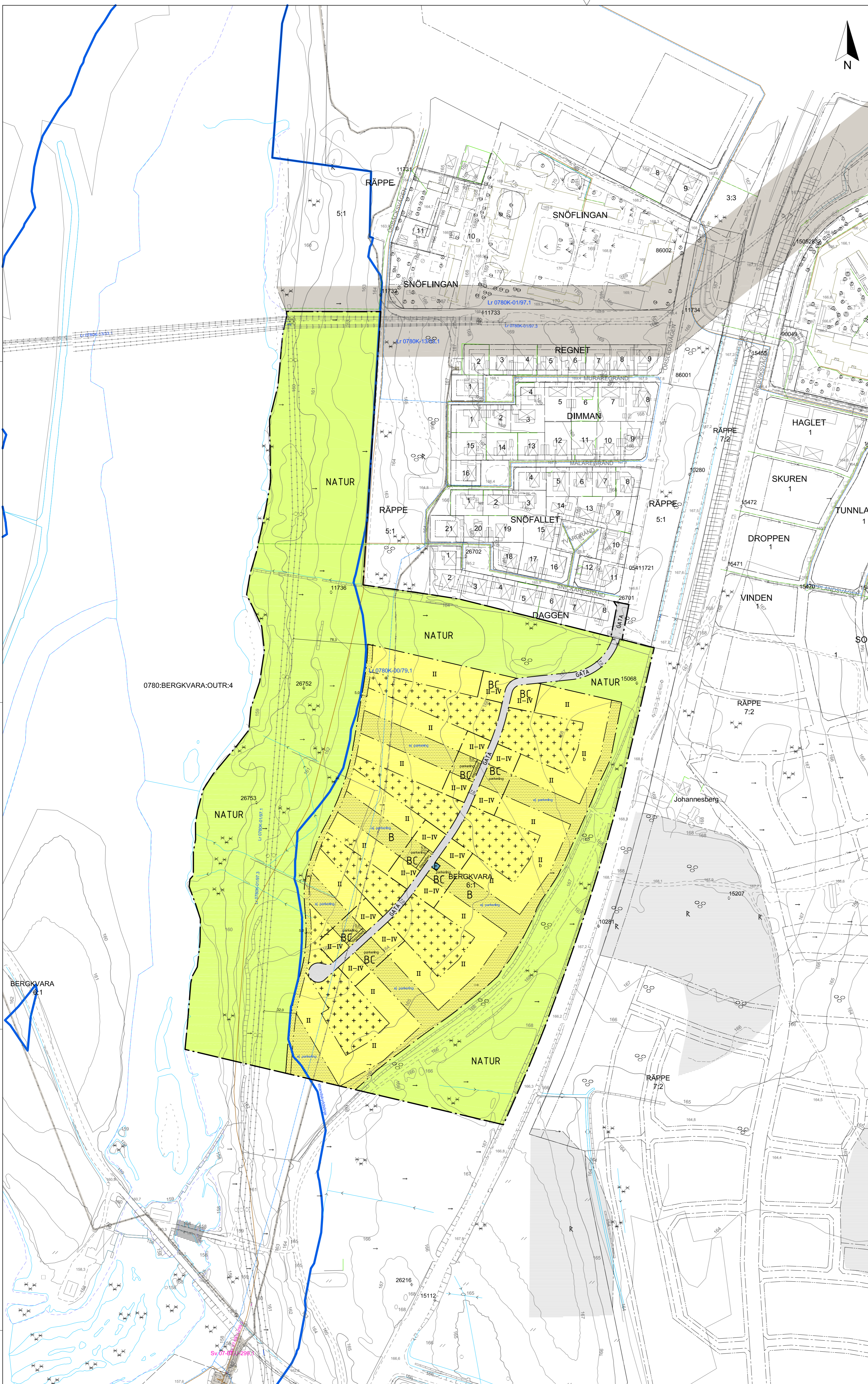
4. Påverkan	
4.1. Storlek och fysisk omfattning	4.1. Omfattningen av byggnation kommer inte att ge större påverkan på mark, vatten och andra resurser
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	4.2. Planerad byggnation ligger i linje med intentioner (nationella/lokala) att lösa bostadsbrist genom ny bostadsbebyggelse. Byggnationens påverkan på riksintresset kulturmiljön bör ses i större sammanhang och utredas vidare. Riksrevisionen slår fast i sin rapport RIR 2013:21 att " <i>riksintresssystemet inte är anpassat till en situation med bostadsbrist</i> ".
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	4.3. Byggnadstekniskt och utformningsmässigt går det att bygga bostäder så att hälsan inte ska påverkas negativt, pga. bullerstörningar från trafiken (rv 23). Närheten till stadens många funktioner ger möjlighet till fler gång/cykelresor, vilket främjar hälsan, genom ökad rörlighet.
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	4.4. Ej relevant/troligt (se 4.1.)

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:

5. Kommunens sammanvägda bedömning	
5.1. Finns risk för betydande miljöpåverkan (BMP)?	5.1. Riksintresset för kulturmiljö påverkas. Bedömning om ev. " <i>påtaglig skada</i> " på riksintresset bör förtydligas och ev. utredas vidare.
5.2. Behövs MKB?	5.2. Efter samrådsskedet ev. kan MKB krävas ang. påverkan på kulturmiljön

Handläggare: Djana Micanovic, Stadsbyggnadskontoret

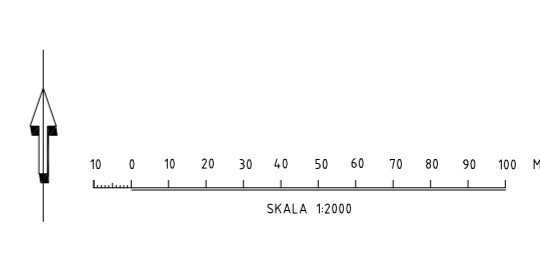
Datum: 2018-10-26



PLANBESTÄMMELSER

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

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
- ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK**
- GATA Lokaltrafik
 - NATUR Naturområde
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
- B Bostäder
 - C Centrum
 - E Teknisk anläggning
- EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK**
- II Högsta antal våningar
 - II-IV Lägsta resp. högsta antal våningar
- Byggnad får inte uppföras**
- Uthus/förråd och dyl. får uppföras**
- ej parkering Parkering får inte anläggas
 - parkering Markparkering får anläggas
 - dagvatten Yta avsedd för dagvattenhantering
- Utförande/byggnadsteknik**
- b Minst hälften av bostadsrum ska orienteras mot en ljuddämpad sida om bostad är större än 35 m²
- ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**
- Kommunen är huvudman för allmän plats
Genomförandetiden går ut 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.



SAMRÅDSTID 2018 10 29 - 2018 12 10

Beteckningar

- Gräns för fastighet, samfällighet och sändningsområde samt gräns för kvarterstråk
- Traktgräns, allmän gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
- Servitutsgräns
- Egenskapsgräns
- Bostadshus karaktär eller huvak resp. tak
- Uthus karaktär eller huvak resp. tak
- Övrig byggnad karaktär eller huvak resp. tak
- Transformatorbyggnad
- Häck, stämmur
- Staket, stödmur

- Avvägd markhöjd
- Polygonpunkt
- Regelbeteckning på fastighet
- Traktstaket
- Furornäras
- Fjärrvärmeledning
- Solljätteledning
- Vattenledning
- Dagvattenledning
- Höjningsinriktning i mark
- Höjningsinriktning i luft
- Optokabel
- Strandkydd
- Väg
- Silt

Grundkarta över BERGKVARA 6:1, RÄPPE Växjö kommun

Upprättad 2018-10-06

Mikael Lindberg, mätningingenjör
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD

PLANSYSTEM SWEREF99 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	ÄRSNEDLAGNINGAR 18Mx0180
------------------------------	----------------------	-----------------------------

Samrådshandling	Dnr. 2016BN0606
Detaljplan för: Del av Bergkvara 6:1 Räppe i Växjö Växjö kommun	
Stadsbyggnadskontoret 2018-10-26	
Djana Micanovic, Planchef	