

Laga kraftbevis

Datum 2017-09-26

Dnr 2015BN0992

Dpl 214

Kommunfullmäktige antog 2017-08-29 § 171

ALABASTERN 3 m.fl, Araby, Växjö kommun

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2017-09-08 enligt 11 kap. 10 § Plan- och bygglagen (PBL) att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har vunnit laga kraft 2017-09-26



Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

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

Marina S. Martinsson
Planarkitekt
0470-436 76

Utlåtande

Dnr 2015BN0992 Dpl 214

Detaljplan för **ALABASTERN 3 m.fl, ARABY, Växjö kommun**

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ökad exploatering för att skapa fler bostäder inom stadsdelen. Möjlighet ges också att skapa lokaler och ytor för centrum- och skoländamål inom hela planområdet, samt park- och idrottsytor i den östra delen.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2017-03-17 – 2017-04-10, enligt 5 kap. PBL, varit utsänt till sakägare samt statliga och kommunala förvaltningar för granskning. Under samma tid har granskningshandlingarna också funnits tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret, kommunens kontaktcenter, Stadsbiblioteket samt digitalt på Växjö kommuns webbsida.

Godkännanden/Yttranden utan erinran

- **Värends räddningstjänst**
- **Polismyndigheten**
- **Kommunstyrelsen**
- **Boende Växjö 6:69** (Nydalavägen 28 C)

Yttranden med synpunkter

- **Länsstyrelsen i Kronobergs län**
- **Kultur- och fritidsnämnden**
- **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**
- **Tekniska nämnden**
- **Boende Alabastern 3** (Hjalmar Petris väg 2)

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Citat: "Länsstyrelsen har 2016-04-05 lämnat samrådsyttrande i ärendet. Kommunen har i granskningshandlingen bemött de synpunkter som här lämnades när det gäller kulturmiljön, naturvärden, buller och dagvattenhantering.

Det kulturhistoriska värdet och God bebyggd miljö

Arabyområdet (byggt 1966-68) utgör i sin helhet ett för Sverige representativt exempel på rekordårens bebyggelse. Länsstyrelsen vill här, liksom till samrådet, påtala vikten av att kommunen tar fram ett fördjupat kulturhistoriskt kunskapsunderlag som beskriver

hela miljonprogramsområdet Araby. Ett sådant underlag skulle utgöra ett stöd för kommunen, som i bygglovhanteringen ska verka för en god byggnadskultur och estetisk utformning av ny bebyggelse vilken tar hänsyn till omgivande stadslandskap. Länsstyrelsen anser att planförslagets påverkan på stadsbilden bör redovisas bättre.

Naturvärden och grönstruktur

Länsstyrelsen konstaterar att kommunens ekolog har bedömt att det inte finns biotopskyddade träd/alléer inom planområdet. Länsstyrelsen är positiv till att gång- och cykelvägen i nord-sydlig riktning bedöms vara ett viktigt grönstråk och att en 15 meter bred remsa längs med vägen planläggs som NATUR.

Buller

Trafikprognos och bullerberäkning, i vilka det antas att Hjalmar Petris väg förlängs österut för att ansluta till Bokelundsvägen (i enlighet med gällande detaljplan och planprogram), har tagits fram efter samrådet.

I bullerberäkningen, som bifogas handlingarna, visas hur området kan bebyggas så att bullerkraven uppfylls.

Länsstyrelsen är positiv till att det på plankartan dessutom har tillkommit planbestämmelser som reglerar bullerhanteringen.

Dagvattenhantering och MKN vatten

Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.”

Kommentar

Liksom i samrådsredogörelsen för planförslaget noteras länsstyrelsens önskemål om att kommunen ska ta fram ett fördjupat kulturhistoriskt kunskapsunderlag för Araby, men just i dagsläget pågår inget sådant arbete. Stadsbilden i området har sedan miljonprogramstiden genom åren förändrats, det har tillkommit höghus, radhus, ny vägstruktur m.m. På flygfoton från tidigt 1960-tal kan man i Araby se både skog och åkermark som senare bebyggts. I det aktuella planområdet har det tillkommit ny höghusbebyggelse och planförslaget nu medger bebyggelse med liknande uttryck. Planförslaget ligger även i linje med planprogrammet (antagen av kommunstyrelsen 2009-03-10 § 75/2009), där stadsdelens kulturhistoria och byggnation beskrivs.

Kultur- och fritidsnämnden

Citat: ”När grusytan planeras att omvandlas försvinner en allmän plats som idag används för fysisk aktivitet, lek och i viss form en mötesplats. I planen bedöms att ett genomförande av planen inte kommer ha någon påverkan på varken barnperspektivet eller hälsa. Med all sannolikhet kommer dessa perspektiv att påverkas negativt om inte liknande möjligheter tillförs vad gäller lek, möjlighet till rörelse man även vad gäller möten. Kultur- och fritidsnämnden vill framhålla vikten av att delar av ytan framåt kan utvecklas till att bli en än mer viktig mötesplats i området. Med erfarenhet från att bedriva en omfattande verksamhet i Arabyområdet genom Araby Park Arena har nämnden sett tydliga behov. Vikten av mötesplatser såväl i det offentliga rummet som på öppna mötesplatser har visat sig vara än viktigare för Araby än för andra stadsdelar. I Araby bor vad som är känt 6500 invånare, var av 41 % är barn och unga mellan 0-25 år. Bostadssituationen i området är speciell och handlar om trångboddhet och där det i barn och ungas fall handlar om att man bli hänvisad till att umgås med sina vänner utomhus eller på någon av de öppna mötesplatserna. Kompisgängen har generellt större antal

deltagare. Arabyområdet utmärker sig tydligt vad gäller befolkningens rörelse under kvällar och nätter, vardag som helg. Medan många andra stadsdelar ligger öde kan det samtidigt i Araby myllra av folk, detta innefattar även vuxna. Stadsdelen är livfull. En mötesplats skulle med fördel kunna planeras utifrån olika generationers preferenser men även med fokus på folkhälsa i den mark som avsätts som allmän platsmark.”

Kommentar

Som tidigare kommenterat i samrådsredogörelsen, har kommunstyrelsen gjort bedömningen att bostadsbebyggelse är av högsta prioritet i det aktuella området och gett byggnadsnämnden i uppdrag att planlägga för bostäder på grusplanen på fastigheten Växjö 6:50. Bl.a. trångboddhet har angetts som ett skäl till det akuta behovet av fler bostäder.

Det aktuella området har även i tidigare planer varit möjligt att bebygga (skol- och idrottsändamål i gällande detaljplan ”Kv. Bärnstenen m fl, 0780K-P11/5) och har pekats ut som område lämpligt för förtätning i planprogrammet för Araby (antaget av kommunstyrelsen 2009-03-10 § 75/2009). Det är också värt att påpeka att grusplanen inte är planlagd som allmänplatsmark i gällande detaljplan, såsom kultur- och fritidsnämnden skriver, även om den upplevs som sådan. Då flera användningsändamål angetts i planförslaget (centrum-, skol- och idrottsändamål) möjliggörs olika alternativ för Växjö kommun som fastighetsägare att bebygga marken eller förädla befintliga ytor om så önskas.

I enlighet med tekniska nämndens granskningsyttrande ändras den i planförslaget tidigare föreslagna *NATUR*-marken till *PARK*, vilket ger större möjlighet att skapa en grön plats för möten och olika aktiviteter.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vidhåller beslutet från samrådsskedet att avstyrka förslaget till detaljplan avseende den del som berör grusplanen i östra delen av planområdet (del av Växjö 6:50). För att säkerställa användningen av grusplanen som rekreationsyta även i framtiden föreslår nämnden att ytans ändamål som nu är Idrott och skola ändras så att bebyggelse inte tillåts.

Nämnden har inget att erinra mot förslaget till detaljplan för området väster om cykelvägen.

Följande synpunkter bör beaktas:

- Planbestämmelserna bör kompletteras med att ljudnivån vid uteplats inte får överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.
- Det bör noteras att med föreslagen utformning av husen på östra sidan av cykelvägen kan bli svårt att uppfylla kravet på att minst hälften av bostadsrummen i en lägenhet ska vara vänd mot ljuddämpad sida.
- Det bör utredas om befintliga bostäder kan utsättas för olägenhet i form av störande skugga. Skuggstudier bör utföras för förhållandena när hela byggrätten utnyttjas. För att hela samrådsretsen ska ha möjlighet att ha synpunkter på resultatet av skuggstudien bör den utföras i detaljplaneskedet och inte hänskjutas till ett senare skede, ex vid bygglovsgivningen
- Luftkvaliteten bör kommenteras ytterligare i planbeskrivningen. Ambitionsnivån för luftkvaliteten i områden där nya bostäder planeras bör vara högre än att enbart klara miljö kvalitetsnormerna. Plan- beskrivningen bör kompletteras med en bedömning om

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

- Det bör framgå tydligare i planbeskrivningen varför genomförandet av planen inte bedöms försvåra uppnåendet av miljökvalitetsnormerna för vatten.
- I bedömningen av miljöpåverkan anges att områdena Hälsa och Barnperspektiv inte påverkas av planens genomförande. Med tanke på att större delen av grusplanen riskerar att försvinna ifrågasätter nämnden dessa bedömningar.

Kommentar

Det noteras att miljö- och hälsoskyddsnämnden inte har något att erinra mot planläggningen av den västra delen av området, men att nämnden också är mycket kritisk till att planläggningen möjliggör byggnation på grusplanen i den östra delen.

I samrådsredogörelsen påpekades att kommunstyrelsen har gjort bedömningen att bostadsbebyggelse är av högsta prioritet i det aktuella området och gett byggnadsnämnden i uppdrag att planlägga för bostäder på grusplanen på fastigheten Växjö 6:50. Området har också enligt tidigare antagna dokument (aktuell detaljplan samt planprogram) varit möjligt att bebygga och även pekats ut som lämpligt för förtätning.

Plankartan kompletteras med bestämmelse om att uteplatser i bullerutsatta områden, om sådana ska anordnas, ska placeras mot ljuddämpad sida.

Planförslaget fastställer inte en särskild typ av utformning av bebyggelsen, utan möjliggör flera olika sätt att bebygga. Bullerutredning har tagits fram som visar att det går att uppföra bostadshus som klarar bullerriktvärdena.

Viss skuggning från framtida byggnader kan uppstå, men då planen är flexibel gällande användning och utformning, bedöms det som lämpligt att ta fram skuggbilder när det finns ett mer utarbetat koncept i bygglovet. Det blir då enklare att placera hus på lämpligast plats i relation till typ av byggnad och storlek.

Som tidigare kommenterat i samrådsredogörelsen har Växjö kommun gjort beräkningar av luftföroreningar och enligt dessa ligger luftens partikel- och föroreningsvärden på godtagbara nivåer under gällande MKN i Växjö tätort (2014). Enligt den nyligen framtagna trafikprognosen blir trafikmängderna i området, även tillåtna hastigheter, relativt låga (ÅDT 4275 år 2030). I prognosen räknas dessutom med en framtida trafik genom området, med en förlängning av Hjalmar Petris väg (i enlighet med gällande detaljplan). Som jämförelse klaras miljömålen för kvävedioxid på Mörners väg i den luftberäkning som har tagits fram för detaljplaneförslaget för kvarteret Kråkan, där det i prognosen räknas med mer än tre gånger så mycket trafik (ÅDT 13050 år 2030) (Miljö- och hälsokontoret 2017).

I planbeskrivningen under rubriken *Miljö kvalitetsnormer (MKN)*, har tabellen med sjökvalitetsklassning ändrats till uppdaterad klassning och årtal. Dagvatten ska fördröjas och infiltreras inom kvartersmark där det är möjligt, för nå en högre reningsgrad innan vattnet når recipienten och på detta sätt medföra att det inte försvåras att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer.

I enlighet med tekniska nämndens granskningsyttrande ändras den i planförslaget tidigare föreslagna *NATUR*-marken till *PARK*, vilket ger större möjlighet att skapa en grön plats för möten och olika aktiviteter. Möjlighet finns också, att på grusplanen nyttja marken för

annat än byggnation om så önskas. De enligt förslaget tillåtna användningsändamålen är förutom bostäder: centrum, skola och idrott.

Tekniska nämnden

- Likt yttrande i samrådsförfarandet anser tekniska förvaltningen att området på grusplanen i första hand inte borde bebyggas, utan istället nyttjas som allmänplatsmark. Araby är ett tätt befolkat område, redan idag är det kända antalet boende i området, enligt SCB, 6500 personer varav drygt 40 % är barn och unga mellan 0-25 år.

- Att ha ett nära tillgängligt grönområde eller friyta är en fråga för folkhälsan, inte minst i ett tätbefolkat område som Araby. Både Växjö kommuns miljömål och i grönstrukturprogrammet samt lekplatsprogrammet anges 300 m som ett längsta avstånd från bostaden till ett grönområde eller en friyta. Tillgången till en närbelägen grön-/friyta försämras drastiskt av planen. Dessutom blir slitaget än större på resterande ytor.

- Enligt planhandlingen bedöms inte det nya förslaget strida mot kommunens Grönstrukturprogram, vilket tekniska förvaltningen ställer sig frågande till. Dels passerar två viktiga grönstråk förbi grusplanen, och dels bebyggs en friyta som har potential att utvecklas. Man bör i samband med detaljplanen fundera på hur dessa stråk kan utformas och hur eventuell ny bebyggelse utformas för att stråken fortsatt kan upplevas som gröna stråk.

- Enligt Växjö kommuns gällande översiktsplan ligger aktuellt område inom förtätningsområde, även kallat "Den blandade stadsbygden". Enligt översiktsplanen ingår förutom bostäder, handel, kontor eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder även fritidsanläggningar, stadsdelsparker och andra grönytor. Översiktsplanen nämner att förtätning inte får ske på bekostnad av grönområden, utan att de kompenseras genom att tillskapa en nya grönyta eller höja kvaliteten på närliggande yta. I "den blandade stadsbygden" ska det finnas "ett varierat utbud av stadsdelsparker, kvartersparker, bollplaner och andra platser som inspirerar till spontana aktiviteter i alla stadens delar." I ÖP:n står även att "vi ska undersöka möjligheten att skapa mötesplatser, attraktiva offentliga rum och gröna miljöer vid omvandling, förtätning eller utbyggnad av områden." Att, som enligt planhandlingen, lättvint bedöma att föreslagen detaljplaneändring är förenlig med översiktsplanens intentioner anser inte tekniska förvaltningen vara korrekt. Vi behöver också förtäta genom höja kvaliteten på våra offentliga rum. Om grusplanen bebyggs är det av stor vikt att kommunen samtidigt kan titta på hur områden i planen och andra närliggande områden kan utvecklas, just för att som enligt ÖP:n beskriver, skapa mötesplatser och attraktiva offentliga rum. Detta är något som borde bekostas av exploateringen, Det måste också skjutas till mer pengar till ökade driftskostnader på närliggande grönområden. När fler personer i området använder befintliga ytor innebär detta mer slitage.

För att kunna utveckla området och utnyttja förtätningen på positivt sätt föreslår tekniska förvaltningen därför följande förändring i plan:

- NATUR — området som idag anges som natur bör ändras till PARK eller TORG. Detta ger möjlighet att gestalta platsen till samlingspunkt till gagn för olika åldrar vilken kan bidra till att skapa och styrka en centrum känsla och stadsmässighet. Ett torg eller en parkmiljö kan utformas för att klara det högre slitaget som en tätare stad för med sig. Sträckan är en del av ett större grönstråk, vilken bevaras i form av offentlig miljö som vid gestaltning väger in såväl ekologiska som sociala värden.

- Kvartersmarkens utformning, kvartersmarken för det östra kvarteret bör ändras så att den inte skär av "NATUR" i plankartan. Trolig angöring bör istället ske med förlängning från Hjalmar Petris väg och direkt söder om kvarteret i sydväst. Detta för att inte riskera en viktig offentlig yta skärs av liksom det genomgående grönstråket.

- Underbyggt garage - I förslaget ges möjlighet att bygga under mark precis norr om den trädbevuxna kullen. Många av Tallhöjdens tallar kommer härmed försvinna. Om möjligt bör det underbyggda garaget flyttas söder om fastigheten och området för "torg".

I tabellen bedömning av miljöpåverkan som ligger till underlag i granskningen för planens inverkan ställer sig tekniska förvaltningen frågande till följande:

- Under rubriken sociala bedömning anges att planen har liten påverkan på offentliga platser. Tekniska förvaltningen anser att planes utformning har en stor till måttlig påverkan på offentlig platsmark då en stor offentlig friyta ändras till kvartersmark.

- Trygghet — blandad användning kan skapa en mer levande stadsdel vilket kan bidra till ökad trygghet. Tekniska förvaltningen anser att tillägget i planen inte nödvändigtvis bidrar till en mer blandad stadsdel än i dagsläget och att det krävs ytterligare tillägg för att offentlig platsmark skall kunna utvecklas till ett bidrag i till en mer levande stadsdel. För att underlätta och möjliggöra för utveckling av området bör området "NATUR" i planförslaget ändras till torg eller park.

- Utifrån barnperspektivet anges att planen inte har någon påverkan. Detta motsätter sig tekniska förvaltningen då en stor öppen friyta, med utvecklingspotential, har stor påverkan på barn och ungas boendemiljö.

- Under rubriken hushållning med resurser anser tekniska förvaltningen att föreslagen detaljplan inte är att hushålla med markresurser. Istället borde byggrätterna i gällande detaljplaner utnyttjas, och förtätning ske genom att bygga på befintlig bebyggelse eller genom att bebygga onödigt stora hårdgjorda ytor eller på garage.

- Vidare är det av värde att nämna att friyta för förskola och skola bör vara minst 2000kvm oavsett storlek.

Kommentar

Som tidigare kommenterat i samrådsredogörelsen, har kommunstyrelsen gjort bedömningen att bostadsbebyggelse är av högsta prioritet i det aktuella området och gett byggnadsnämnden i uppdrag att planlägga för bostäder på grusplanen på fastigheten Växjö 6:50. Bl.a. trångboddhet har angetts som ett skäl till det akuta behovet av fler bostäder. Det aktuella området har även i tidigare planer varit möjligt att bebygga (skol- och idrottsändamål i gällande detaljplan "Kv. Bärnstenen m fl, 0780K-P11/5) och har pekats ut som område lämpligt för förtätning i planprogrammet för Araby (antaget av kommunstyrelsen 2009-03-10 § 75/2009). Då flera användningsändamål angetts i planförslaget (centrum-, skol- och idrottsändamål) möjliggörs olika alternativ för Växjö kommun som fastighetsägare att bebygga marken eller förädla befintliga ytor om så önskas. Stadsbyggnadskontoret måste återigen påpeka att den aktuella ytan redan är planlagd som kvartersmark i gällande detaljplan, det är således inte frågan om att omvandla allmänplatsmark till kvartersmark. Kvartersmarken som har användningsändamål YS (idrott och skola) idag, får en bredare användning, då BC (bostäder och centrum) läggs till.

Vad gäller slitage av allmänplatsmark utanför planområdet och driftskostnader för denna mark, är det en politisk fråga vilken budget som ska avsättas för det och inget som styrs av denna detaljplan.

Området som i granskningsförslaget föreslogs bli NATUR, justeras istället till PARK. Användningen kan underlätta både förstärkning av grönstråket, men där kan också anläggas ytor för olika typer av mötesplatser och aktiviteter. Mindre byggnader för exempelvis kioskverksamhet kan också tillåtas.

Området strax söder om marken som föreslås bli PARK-mark, tidigare föreslaget att ingå i användningarna BCSR₁, läggs istället till PARK-området.

I samrådshandlingen föreslogs underbyggt garage norr om den trädbevuxna kullen, men den bestämmelsen togs bort redan inför granskningskedet. Större delen av kullen och därmed de flesta träd har skyddats i planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret vidhåller att planförslaget möjliggör olika användningssätt och alternativ, till skillnad mot att hindra eller omöjliggöra som tekniska nämnden hävdar. Ett politiskt beslut har fattats om att området bör bebyggas med bostäder för att avhjälpa bostadsbristen. Skulle ett nytt beslut fattas eller ändras finns en detaljplan som tillåter ett brett användningssätt.

Stadsbyggnadskontoret håller med om att det finns andra byggrätter i Araby som fortfarande är obebyggda och skulle kunna bebyggas före, men då det råder stor bostadsbrist i Araby kommer sannolikt även dessa inom en nära framtid bebyggas. Grusplanen har som tidigare påpekats också tidigare pekats ut som lämplig för förtätning, i planprogrammet för Araby (KS 2009-03-10 § 75/2009).

I det fall att det östra området, som föreslås få användningarna BCSR₁, bebyggs med förskola eller skola, förblir det vid maximal utbyggnad (max 30 % byggnadsarea) drygt 3700 m² obebyggd yta.

Boende Alabastern 3 (Hjalmar Petris väg 2)

”Fortfarande inget att säga om förslaget – bra med blandad bebyggelse – hyresrätter – bostadsrätter – ägandehus. På höjden är bra!

Men man bör genomföra en konsekvensbeskrivning för att se till att området inte blir ”förslummat” och att de nya bostäderna inte enbart fylls upp med personer med låg socio-ekonomisk status. Viktigt med nya bostäder (spec. i Araby) minska segregationen, även med hus på höjden.”

Kommentar

Det noteras att den boende på fastigheten Alabastern 3, inte har något att erinra mot planförslaget.

Vad gäller övriga synpunkter, styr detaljplanen inte – i det fall bostäder byggs inom planområdet – vilken typ av bostäder som byggs eller vem som flyttar in. Planförslaget möjliggör också andra användningsändamål, så som centrum- skol- och idrottsändamål.

Under samrådet inkomna godkännanden/yttranden utan synpunkter:

- **Lantmäterimyndigheten**
- **Trafikverket**
- **Boende Växjö 6:69** (Nydalavägen 28 C)
- **Boende Växjö 6:69** (Nydalavägen 28 A)
- **Boende Växjö 6:69** (Nydalavägen 58 A)
- **Boende Alabastern 4** (Hjalmar Petris väg 6 A)
- **Boende Alabastern 2** (Nydalavägen 22 D)
- **Boende Alabastern 3** (Hjalmar Petris väg 2)
- **Boende Alabastern 1** (Nydalavägen 12 B)

Under samrådet inkomna yttranden med synpunkter:

- **Länsstyrelsen Kronobergs län**
- **Kommunstyrelsen**
- **VÖFAB**
- **Värends räddningstjänst**
- **Arbete och välfärd**
- **Omsorgsnämnden**
- **Tekniska nämndens arbetsutskott**
- **Kultur- och fritidsnämnden**
- **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**
- **TeliaSonera Skanova Access AB**
- **Region Kronoberg**
- **Växjöbostäder**
- **Boende Alabastern 3** (Hjalmar Petris väg 2) (6 personer)
- **Boende Alabastern 4** (Hjalmar Petris väg 8 A)
- **Boende Växjö 6:69** (Nydalavägen 30 A)

JUSTERING AV PLANFÖRSLAGET EFTER GRANSKNING

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

- Området som tidigare föreslogs planläggas som *NATUR* ändras till *PARK* i plankartan.
- Ett mindre område, söder om *PARK*-marken, tidigare föreslaget att ingå i användningarna *BCSR*₁, läggs istället till *PARK*-området.
- Bestämmelse skrivs in om att uteplatser i bullerutsatta områden ska placeras mot ljuddämpad sida.
- Planbeskrivningen kompletteras med information rörande nya bullerregler, under rubriken *Störningar - Buller*.
- I planbeskrivningen under rubriken *Miljö kvalitetsnormer (MKN)*, har tabellen med sjökvalitetsklassning ändrats till uppdaterad klassning och årtal.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

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

- **Kultur- och fritidsnämnden**
- **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**
- **Tekniska nämnden**
- **Boende Alabastern 3 (Hjalmar Petris väg 2) (3 stycken)**
- **Boende Alabastern 4 (Hjalmar Petris väg 8 A)**

Kommentar

Den kvarstående synpunkten gäller framförallt grusplanen på fastigheten Växjö 6:50, som nämnderna samt boende anser inte ska planläggas för bebyggelse. Tre stycken boende har kvarstående synpunkter gällande tillåten våningshöjd.

FÖRSLAG TILL BESLUT

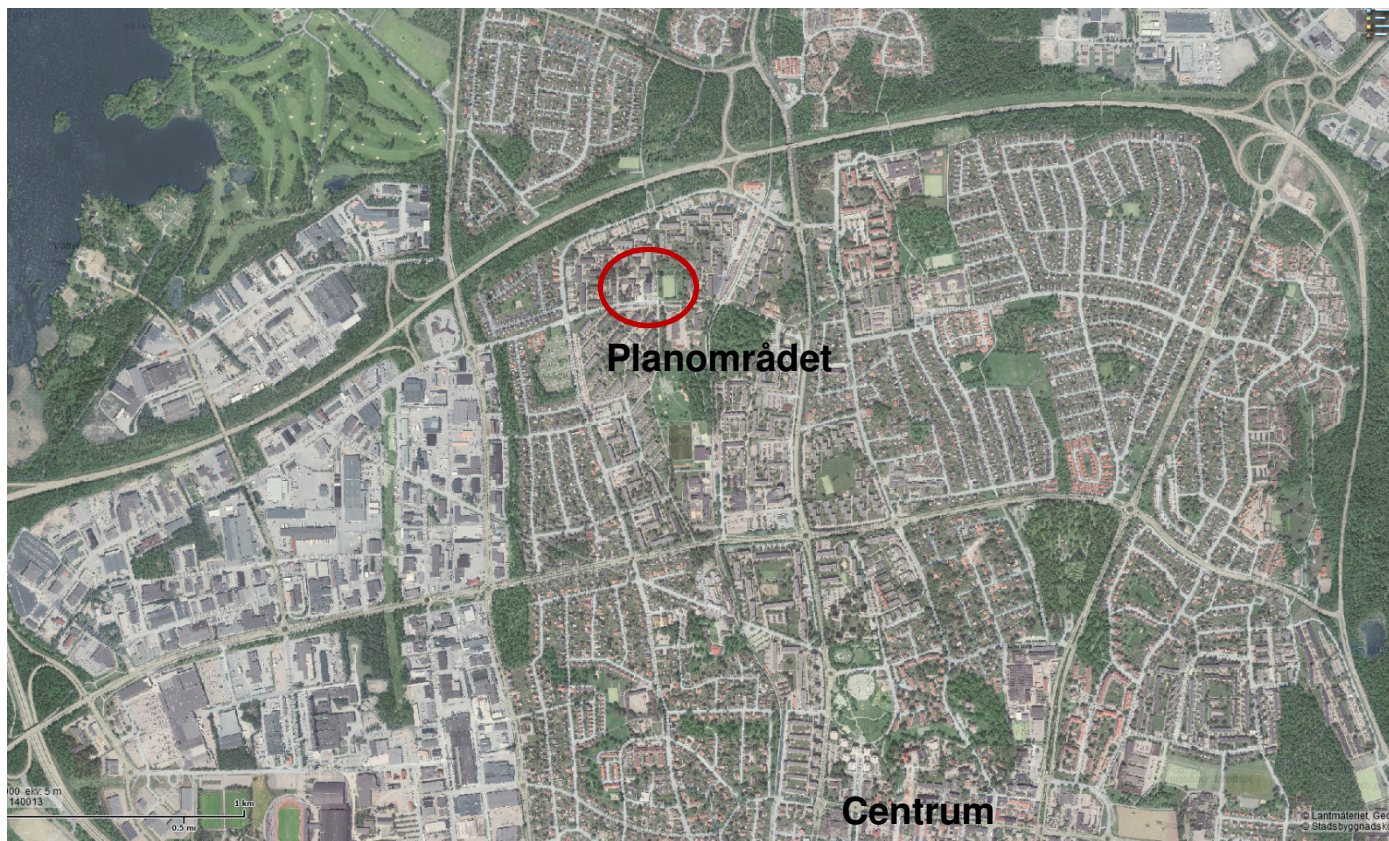
- Med hänvisning till utlåtande daterat 2017-05-26, ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget, än de justeringar som redovisas i utlåtandet.
- Detaljplaneförslaget upprättat 2017-02-27 godkänns av byggnadsnämnden och lämnas över till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap 27 § PBL.

STADSBYGGNADSKONTORET
2017-05-26

Marina S. Martinsson
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Detaljplan för ALABASTERN 3 m.fl, Araby Växjö kommun



Antagen av KF 2017-08-29 § 171

Antagen av Kommunfullmäktige
2017-08-29 § 171
Byggnadsnämndens sekreterare.....

Dnr 2015BN1004 Dpl 214

Detaljplan ALABASTERN 3 m.fl, Araby, Växjö kommun

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ökad exploatering för att skapa fler bostäder inom stadsdelen. Möjlighet ges också att skapa lokaler och ytor för centrum- och skoländamål inom hela planområdet. Användningen idrott medges i den östra delen.

HANDLINGAR

Detaljplanen innefattar plankarta, planbeskrivning och behovsbedömning. Bullerberäkning bifogas planhandlingarna.

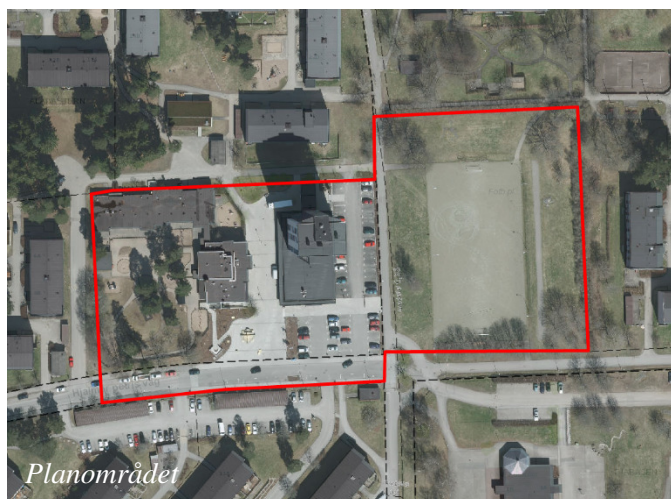
PLANDATA

Läge och areal

Området är beläget i stadsdelen Araby ca 2 km norr om Växjö centrum och omfattar fastigheten Alabastern 3, samt en delar av Växjö 6:45 och Växjö 6:50. Planområdets areal är ca 1,9 ha.

Markägoförhållanden

Alabastern 3 ägs av Växjöbostäder AB. Växjö 6:45 och Växjö 6:50 är i kommunal ägo.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

I den gällande översiktsplanen för Växjö stad (antagen i februari 2012), ingår området i *”Den blandade stadsbygden – Stadsbebyggelse, förtätning”*. I huvudsak är användningen i den blandade stadsbygden bostäder, handel, kontor och annan verksamhet som är förenlig med bostäder.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Planprogram

I *Planprogram Araby*, antaget av kommunstyrelsen 2009-03-10 (KS § 75/2009) kan man läsa om intentionerna för stadsdelens utveckling vad gäller den fysiska miljön.



Programmet förespråkar bl.a. nya boendeformer och verksamheter i Araby, upprustning och utveckling av stadsdelsparken samt förbättrade och förstärkta gator och gångstråk. På så sätt kan man uppnå en ökad attraktionskraft, ökad tillgänglighet inom och till området samt trivsammare utemiljöer med ökad upplevelse av trygghet. Det aktuella planområdet är utpekad som lämpligt för förtätning.

Ställningstaganden

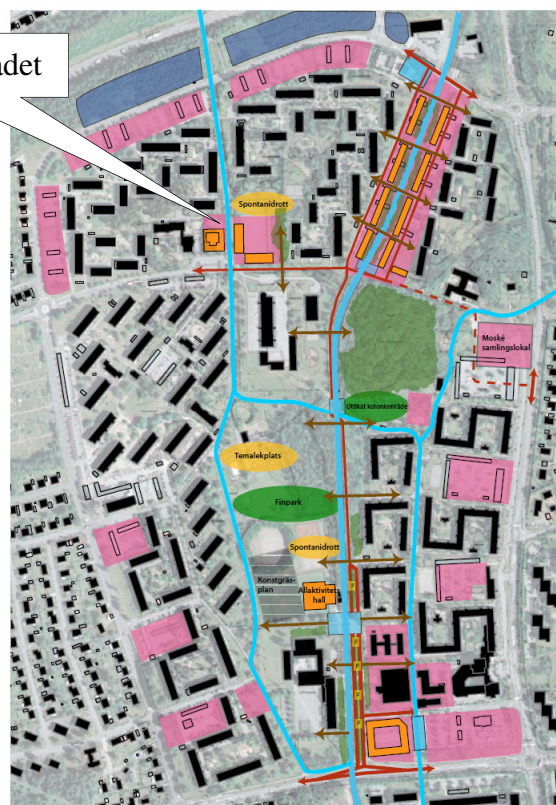
Planeringskontoret föreslår att kommunstyrelsen tar ställning för en ny trafikstruktur för område i enlighet med alternativ 1. Planering och genomförande ska ske med fokus på de oskyddade trafikanternas säkerhet och trygghet.

För att inte inkräkta för mycket i Arabyparken och dess utvecklingsmöjligheter så tas föreslagen bebyggelse norr om allaktivitetshallen bort.

Kompletteringsbebyggelse läggs till i Dalbostråkets norra ände samt möjligheten till påbyggnadsmöjligheter inom kv. Citrinen, kv. Alabastern och kv. Bärnstenen.

- | | |
|---|---|
|  Områden lämpliga för förtätning |  Förbättrad gång- och cykelväg |
|  Områden där verksamheter kan provas |  Förbättrad / ny gata |
|  Nya platsbildningar |  Möjlig framtida koppling som kan provas i samband med utnyttjande av byggrätt för samlingslokal |
|  Parkutveckling |  Förstärkt samband gående och cyklister |
|  Ytor för spontanidrott | |
|  Illustration för byggnad | |

Detaljplanområdet



Utdrag ur planprogrammet

Detaljplaner

Inom planområdet gäller två detaljplaner:

- Detaljplan för "Alabastern 3, Araby i Växjö" (0780K-P09/5), berörs i sin helhet. Planen medger ändamålen *Skola*, *Centrum* och *Bostäder*. Genomförandetiden går ut 2019-06-17.

- "Kv. Bärnstenen m.fl. i Araby, Växjö" (0780K-P11/5), berörs till viss del, där tillåten användning är *Idrott* och *Skola*. Genomförandetiden för detaljplanen går ut 2021-06-22.

Grönstrukturprogrammet

Längs med gång- och cykelvägen, som löper genom planområdet i nord-sydlig riktning, planläggs en 15 meter bred remsa som *PARK*, vilket bl.a. kan främja grönstråket som går genom området.

Förslaget bedöms ej strida mot kommunens Grönstrukturprogram (Kommunstyrelsen 2013-04-09).

Kommunala beslut i övrigt

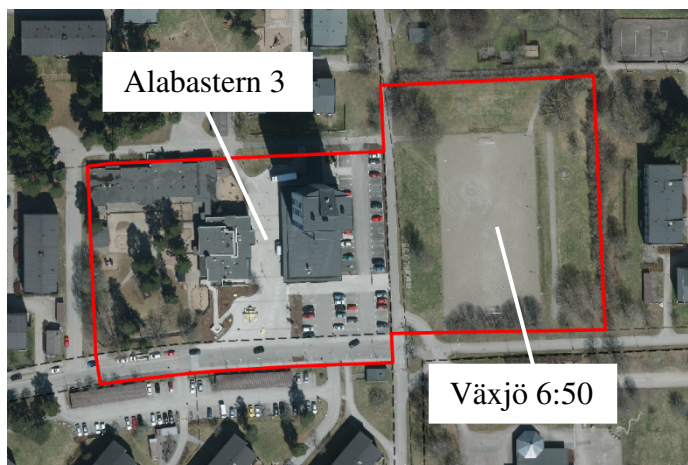
Kommunstyrelsen beslutade 2015-11-03 § 407 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att planlägga den del av planområdet som ligger inom fastigheten Växjö 6:50.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Befintlig bebyggelse

Fastigheten Alabastern 3 är planlagd för skol-, centrum- och bostadsändamål. I den västra delen har det tidigare funnits en förskola (Tallhöjden). I anslutning till boendet, i mitten av samma fastighet, finns en byggnad i två våningar innehållande bl. a. minibibliotek och samlingslokaler där det hålls kurser och olika aktiviteter. I den östra delen av Alabastern 3 ligger ett bostadshus med hyreslägenheter i 16 våningar. I bottenvåningen finns medborgarkontoret Araby och flera affärslokaler, bl.a. matbutik och frisör.

Den östra delen av planområdet, del av fastigheten Växjö 6:50, är idag planlagd för idrotts- och skoländamål i upptill fem våningar. Marken är obebyggd och används för bollsport och lek.



Planförslaget

Fastighetsägaren till Alabastern 3, Växjöbostäder AB, har ansökt om att ändra detaljplanen i området för att kunna bygga fler bostäder. Önskemålet är bl. a. att få bygga högre bebyggelse i den nordvästra delen av fastigheten.

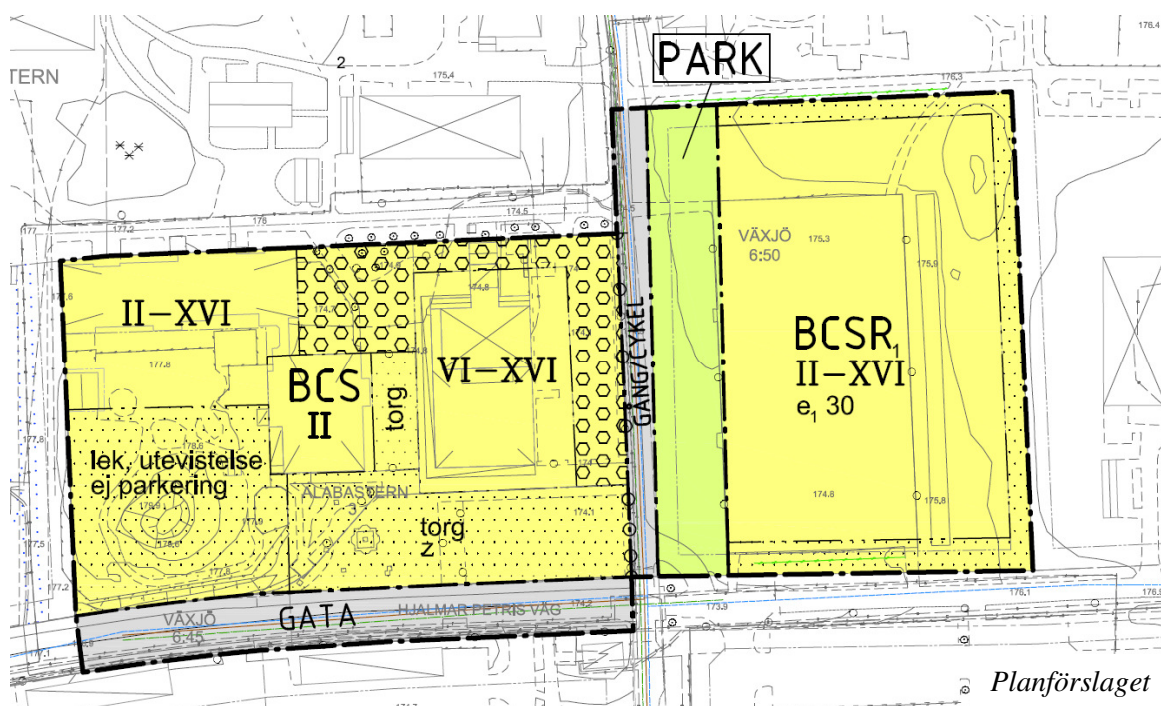
Strax efter att Växjöbostäder ansökte om planändring tog kommunstyrelsen beslut om att ge byggnadsnämnden i uppdrag att ändra detaljplanen för grusplanen, inom fastigheten Växjö 6:50, för att möjliggöra byggande av höghus också i det området.

Planförslaget innebär att all kvartersmark inom planområdet får användningen BCS; *Bostäder*, *Centrum* och *Skola*. Avsikten är främst att möjliggöra att fler bostäder byggs i området, men det blir också möjligt att uppföra skola, affärer, samlingslokaler m.m. Grusplanen i den östra delen får utöver de andra användningarna, även *Idrott* (R₁), som tillåten användning.

Lägsta tillåtna antal våningar blir 2 och högst 16 våningar i den västra och östra delen av planområdet. I de centrala delarna kvarstår bestämmelserna från idag gällande detaljplan, vilket innebär högst 2 våningar väst om torget, samt lägst 6 våningar och högst 16 våningar öst om torget.

I det sydvästra området ligger en trädbevuxen kulle, som föreslås förbli obebyggd och på det sättet bevaras för lek och utevistelse. Parkering blir inte tillåten i området.

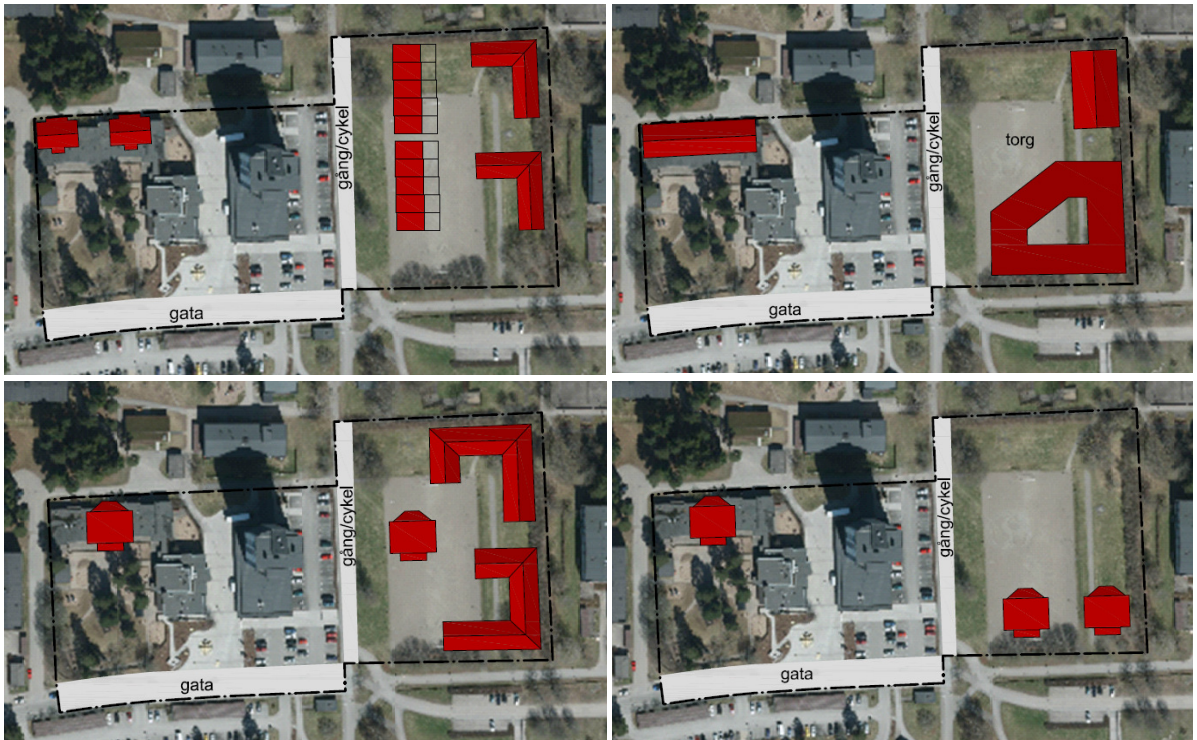
Delar av marken (markeras med hexagoner på plankartan) föreslås få byggas under med körbart bjällklag. Avsikten är att kunna anlägga garage under mark, eftersom efterfrågan på bilplatser kommer att öka ifall att det byggs höghus på platsen.



Den östra delen av planområdet, idag bestående av en grusplan, får en begränsning av byggrätten till högst 30 %. Byggrätten kan begränsas ytterligare av det faktum att parkeringsplatser ska anordnas inom kvartersmark och att gröna gårdar dessutom ska prioriteras framför parkeringsplatser. I det fall området används för skoländamål, finns i kommunen rekommendationer för hur stor fria (20-30 m² per barn) som krävs för lek och rekreation.

Hjalmar Petris väg planläggs som *GATA* och den befintliga gång- och cykelvägen som löper tvärs igenom området, planläggs som *GÅNG/CYKEL*. Längs med gång- och cykelvägen, på den östra sidan, planläggs en 15 meter bred remsa som *PARK*. Syftet är dels att förstärka grönstråket som går genom området, dels att inom parkmarken skapa mötesplatser och ytor för rekreation. Förutom möjligheten att anlägga park, ryms inom användningsändamålet också mindre byggnader för exempelvis kioskverksamhet.

Detaljplanen reglerar lägsta och högsta tillåtna antal våningar och maximal byggrätt, men inte exakt utformning av bebyggelse. Enligt förslaget ska det vara möjligt att bygga höghus, men andra lösningar medges också, som exempelvis radhus/kedjehus, lägre flerbostadshus, enfamiljshus eller skolbyggnader och samlingslokaler.



Illustrationer: Planförslaget styr inte exakt utformning av bebyggelsen utan medger olika typer av användning, olika höjder och placeringar.

Offentlig och kommersiell service

Planförslaget medger förutom bostäder också användningarna *Centrum*, *Skola* och *Idrott*, vilket innebär att det finns möjlighet att inom planområdet ha olika typer av handel, service och skol- och idrottsverksamhet. Det finns idag matbutik, frisör, klädesbutik, bibliotek, samlingslokal m.m. inom fastigheten Alabastern 3. I stadsdelen Araby, på gång- och cykelavstånd från planområdet, finns förskolor och skolor, vårdcentral, tandläkare och livsmedelsaffär.

Området ligger också nära Växjö centrum och dess service.

Tillgänglighet

"Råd och riktlinjer - bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet" framtagna av stadsbyggnadskontoret 2006 tillämpas för att uppnå godtagbar tillgänglighet för alla med nedsatt rörelseförmåga.

Natur

Mark och vegetation

Den östra delen av området, del av fastigheten Växjö 6:50, (bilden till höger) består till störst del av en grusplan, kantad av gräsytor och ett fåtal träd och buskar.

Större delen av fastigheten Alabastern 3 är idag antingen bebyggd eller har en hårdgjord yta. Den sydvästra delen däremot är kuperad och bevuxen med flertalet större löv- och barrträd. Området har varit den idag nedlagda förskolan Tallhöjdens skolgård.





Avsikten i planförslaget är att den trädbevuxna kullen bevaras för lek och utevistelse. Öster om gång- och cykelvägen föreslås en 15 meter bred remsa bli naturområde.

Radon

Området bedöms som normalrisk-område vad gäller markradon, vilket innebär att bebyggelse ska uppföras radonskyddat.



Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs översiktligt av normalblockig, sandig/moig morän, vilket på bilden bredvid illustreras med ljusblå färg. De sydvästra och nordöstra delarna av fastigheten består av urberg i dagen, vilket markeras med rött.

Planområdet bedöms utifrån de geotekniska förhållandena vara lämpligt för byggnation.

Förorenad mark

Inga kända föroreningar finns i området.

Enligt 10 kap 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet ska oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § Kulturmiljölagen).

Friytor

Lek och rekreation

Den trädbevuxna kullen i planförslagets sydvästra del avses bevaras för lek och utevistelse. Ett område längs med gång- och cykelvägen planläggs som parkmark.

I kommunens grönstrukturprogram rekommenderas det att bostäder ska ha högst 300 meter till grönområden/parker som har en storlek på minst 1 ha. Närmaste grönområde av den storleken är Arabyparken, som ligger inom det rekommenderade avståndet.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Den nya bebyggelsen avses angöras mot Hjalmar Petris väg. I den gällande detaljplanen (Kv. Bärnstenen m.fl. i Araby) är avsikten att Hjalmar Petris väg ska förlängas österut och marken söder om grusplanen är därför planlagd som lokalgata.

Gång- och cykelvägen som går genom planområdet i nord-sydlig riktning, planläggs även fortsättningsvis som gång- och cykelväg.

Kollektivtrafik

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik, de närmaste busshållplatserna som trafikeras av linjerna 1, 2, 6 och 8 (linjedragning 2016) ligger på Ulriksbergspromenaden, Nydalavägen och Liedbergsgatan. Området ligger ca 3 km från Växjös resecentrum.

Parkering

Parkering ska anordnas inom kvartersmark och följa Växjö kommuns riktlinjer (Byggnadsnämnden 2009-05-20). Utemiljön och gröna gårdar ska prioriteras framför parkeringar.

Parkeringsbehov och parkeringsplatsernas placering prövas i bygglovet.

Störningar

Buller

Vägarna intill planområdet trafikeras i första hand av lokaltrafik, vilket innebär låga hastigheter och begränsad trafikmängd. Kommunens bullerkartläggning gjord 2014, visar på låga bullernivåer i området.

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 detaljplan- 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, beslutade regeringen om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm läggs nivån nu på 65 dBA i stället för det tidigare 60 dBA. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet till 60 dBA mot det tidigare 55 dBA.

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

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

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

En bullerberäkning, framtagen av miljö- och hälsoskyddskontoret, visar att det är möjligt att med olika bebyggelsealternativ klara av gällande riktvärden. I bullerberäkningen antas det att Hjalmar Petris väg byggs ut i enlighet med gällande detaljplan. Beräkningen bifogas planhandlingarna.

Luft

Enligt Växjö kommuns beräkningar av luftföroreningar i Växjö tätort år 2014 ligger luftens partikel och föroreningsvärden på godtagbara nivåer under gällande riktvärden för MKN.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

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

En stor del av marken inom planområdet är hårdgjord. Lösningar behövs för att fördröja dagvattnet inom kvartersmarken, innan det leds bort i kommunens ledningar. Vatten från tak och hårdgjorda ytor ska avledas över gräsytor och mark där infiltration är möjlig.

Värme

Området kan anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

El

Området ska anslutas till det kommunala elnätet.

Barnperspektivet

Intilliggande gator är lokalgator med låg hastighet och det finns goda möjligheter att på ett trafiksäkert sätt gå och cykla i området. I stadsdelen finns flera förskolor och skolor och närheten till grönområden ger goda förutsättningar för lek och utevistelse.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens utryckningsfordon ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten. Två brandposter finns i dagsläget inom planområdet.

Tillgängligheten för räddningstjänsten ska beaktas och behandlas vidare i bygglov.

Avfall

Avfallshantering ska ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Utrymmen för sortering av avfall etc. ska följa *"Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar"* (Tekniska förvaltningen 2003-05-06)

Posthantering

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

Konsekvenser och behovsbedömning

Nationella miljömål

Planförslaget bedöms inte motverka de nationella miljömålen.

Växjö kommuns miljömål

I Växjö kommuns miljöprogram (antaget av kommunfullmäktige 2014) anges en miljöpolicy och mål inom tre profilområden; Leva livet (konsumtion och avfall), Vår natur (natur, biologisk mångfald, sjöar) och Fossilbränslefritt Växjö (energi och transporter).

Leva livet

Matavfall ska samlas in i planområdet för att tillverka biogas vilket leder till minskad miljöpåverkan. Miljöhus ska placeras så att onödiga transporter undviks.

Vår natur

Dagvattnet ska omhändertas i ett trögt system för att motverka att sjöar, vattendrag och natur påverkas negativt.

Fossilbränslefritt Växjö

Området ligger nära offentlig och kommersiell service och det är lätt att ta sig till affärer, skolor och service av olika slag med cykel. Hållplats för kollektivtrafiken finns nära. Fjärrvärme finns utbyggt och det är möjligt för planområdet att ansluta till nätet.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvaliteten.

Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljö kvalitetsnormer finns för luft och vatten.

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

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

Sjö	Ekologisk status 2017	Kvalitetskrav 2027
Växjösjön	Otillfredsställande ekologisk status	God ekologisk status
	Kemisk ytvattenstatus	Kvalitetskrav
	Uppnår ej god	God kemisk status

Fördröjning av dagvattnet ska ske inom området, för att minska belastningen på det befintliga ledningsnätet och för att vattnet ska nå en högre reningsgrad innan det når recipienten och på detta sätt minska risken för att det försvåras att uppnå gällande miljö kvalitetsnormer.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara bestämmelserna.

Behovsbedömning

En översiktlig behovsbedömning biläggs planhandlingarna.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Handläggning och tidplan

Detaljplanen handläggs genom standardförfarande och målet är att den ska antas senast sommaren 2017.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

De gällande detaljplanernas genomförandetid har inte gått ut. Anledningen till att området detaljplanläggs innan genomförandetiden för de båda gällande detaljplanerna gått ut, är på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt (stort behov av bostäder) som inte kunnat förutses vid den tidigare planläggningen.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren.

Kommunen ska vara huvudman för all allmänplatsmark inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning m.m.

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer och styr inte fastighetsindelningen. Möjlighet finns att förändra fastighetsbildning genom exempelvis avstyckning. Fastighetsägaren ansöker till lantmäterimyndigheten om fastighetsbildning.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Alabastern 3 Ägare: Växjöbostäder AB	Detaljplanen medger högre byggrätt. Genomförandetiden för gällande plan går ut 2019-06-17.	Eventuell fastighetsbildning bekostas av exploatören.	Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören. Lösningar för att fördröja dagvatten behövs.
Växjö 6:45 Ägare: Växjö kommun	Användningen <i>Torg</i> ändras till <i>Gata</i> , men ingen byggrätt ges. Genomförandetiden för gällande plan går ut 2019-06-17.	Eventuell fastighetsbildning bekostas av exploatören.	Påverkas ej
Växjö 6:50 Ägare: Växjö kommun	Detaljplanen medger högre byggrätt och ändrad användning. Del av fastigheten planläggs som PARK (allmänplatsmark). Genomförandetiden för gällande plan går ut 2021-06-22.	Eventuell fastighetsbildning bekostas av exploatören.	Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören. Lösningar för att fördröja dagvatten behövs.

Utanför planområdet			
Alabastern 1, 2, 4 Ägare: Växjöbostäder AB	Påverkas ej	Påverkas ej	Påverkas ej
Diabasen 1 Ägare: Vöfab	Påverkas ej	Påverkas ej	Påverkas ej
Täljstenen 5 och 6 Ägare: Växjöbostäder AB	Påverkas ej	Påverkas ej	Påverkas ej
Växjö 6:69 Ägare: Ca Arabybostäder AB	Påverkas ej	Påverkas ej	Påverkas ej

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga kostnader för plangenomförandet belastar exploatören.

Eventuell flytt av ledningar ska bekostas av exploatören.

De gällande detaljplanernas genomförandetid har inte gått ut. Det innebär att fastighetsägare inom planområdet kan begära ersättning för eventuella skador som detaljplanen medför. Anledningen till att området detaljplaneläggs innan genomförandetiden för de båda gällande detaljplanerna gått ut, är på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt (stort behov av bostäder) som inte kunnat förutses vid den tidigare planläggningen.

STADSBYGGNADSKONTORET

2017-02-27

Marina S. Martinsson
Planarkitekt

Bedömning av miljöpåverkan

Detaljplan: Alabastern 3 m. fl, Araby

Dnr 2015BN0992

	Påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Miljö						
Miljö kvalitetsnormer				x		Planens genomförande bedöms inte påverka MKN för luft och vatten.
Miljömål				x		
Hållbar utveckling			x			Förtätning i centrala lägen bidrar till en hållbar utveckling. Möjligheten att skapa service-funktioner inom planområdet kan minska transporter för boende i närområdet.
Riksintressen						
Naturvård					x	
Rörligt friluftsliv					x	
Kulturmiljö					x	
Kulturmiljö o landskapsbild						
Stads- landskapsbild		x				Planförslaget tillåter att fler höghus byggs, som kan påverka stadsbilden. Området är sedan tidigare bebyggt med ett höghus (16 våningar) och är också sedan tidigare utpekad som lämpligt för förtätning (se Planprogram Araby antaget av KS 2009-03-10 § 75/2009).
Fornminnen					x	Inga kända fornlämningar finns i området.
Kulturmiljöprogram					x	
Kulturhistorisk miljö					x	
Naturvårdsintressen						
Naturresevat					x	
Natura 2000					x	
Växt och djurliv					x	
Biotopskydd					x	
Påverkan på vatten						
Strandskydd					x	
Dagvatten				x		Krav ställs på hantering. Fördröjning av dagvatten ska ske inom området, för att minska belastningen på det befintliga ledningsnätet.
Grundvatten				x		
Markförhållanden/föroreningar						
Förorenad mark				x		Inga kända markföroreningar finns i området.
Grundläggning			x			Planområdet bedöms utifrån de geotekniska förhållandena vara lämpligt för byggnation. Berg i dagen finns på två platser inom planområdet. I det fall sprängningar krävs i området krävs att exploitören ansöker om tillstånd, bl.a. marklov och tillstånd från polisen.
Hushållning med resurser						
Befintlig infrastruktur			x			Befintlig infrastruktur ska utnyttjas.
Vatten					x	
Mark				x		

Alstrande av avfall						
Under byggskedet			x			Dock inget farligt avfall.
Avfallssortering				x		
Hälsa						
Buller				x		
Luftkvalitet				x		
Lukt				x		
Radon				x		
Strålning				x		
Risker och Säkerhet						
Trafik			x			Viss trafikökning kan ske i närområdet, men det finns goda möjligheter att gå, cykla och resa kollektivt.
Explosion					x	
Oversvämning				x		
Ras o skred					x	
Farligt gods					x	

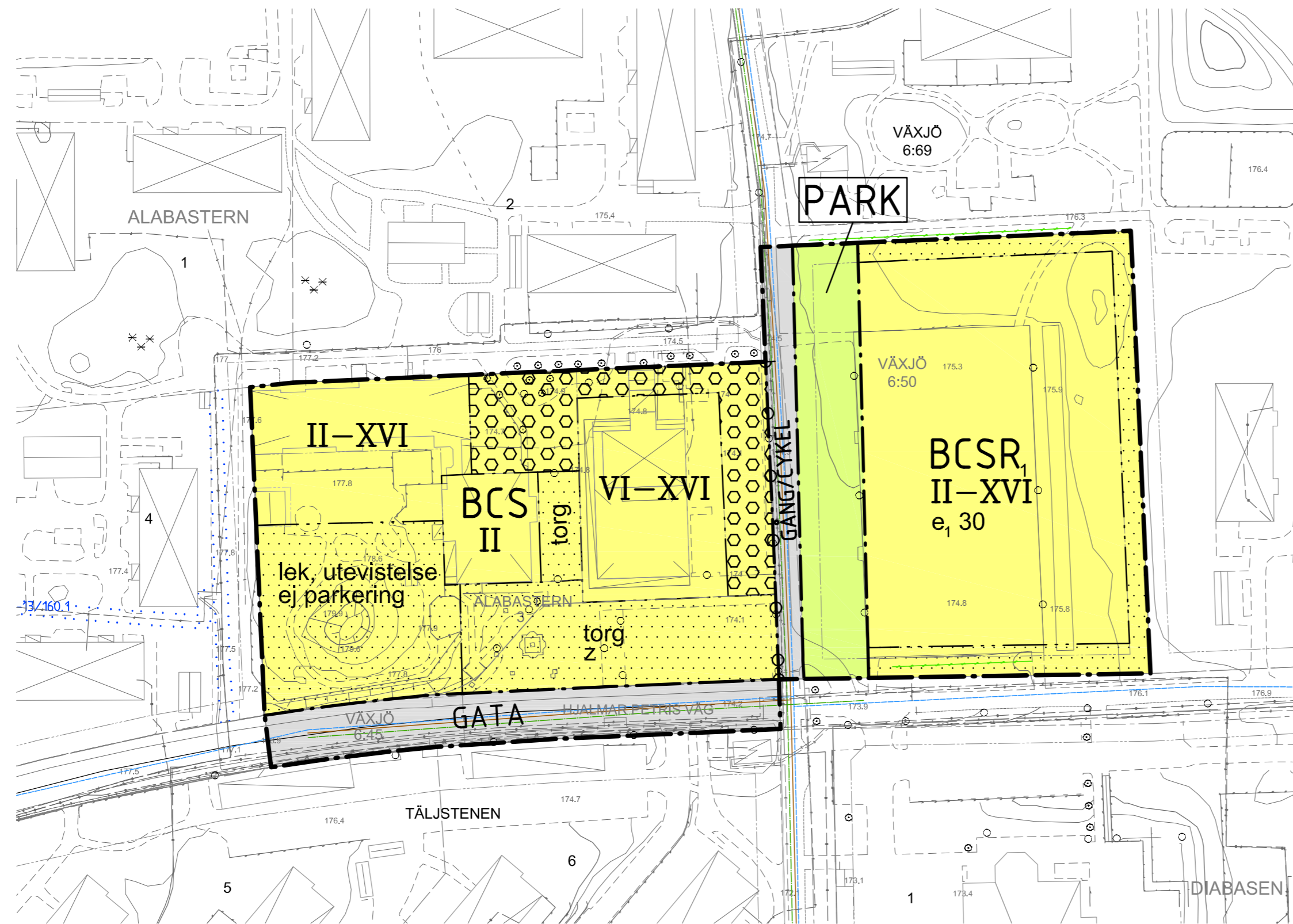
Social bedömning						
Integration		x				Planen medger att en blandad typ av bostäder och ägandeformer tillförs området.
Funktionsblandning		x				Planen medger flera ändamål, vilket kan bidra till funktionsblandning.
Offentliga platser			x			
Hälsa				x		
Tillgänglighet		x				Fler får möjlighet till centrumnära boende, i tillgängliga bostäder.
Trygghet		x				Blandad användning kan skapa en mer levande stadsdel, vilket kan bidra till ökad trygghet.
Barnperspektiv				x		
Demokrati				x		
Transportstrategimål						
Bilresor			x			Viss trafikökning till och från området kan ske, men det finns goda möjligheter att gå, cykla och åka kollektivt.
Cykeltransporter				x		
Gångtrafik				x		
Kollektivtrafik				x		
Planens influensområde						
OP				x		Förenlig med OP:s intentioner.
Gällande planer		x				Genomförandetiden för gällande planer går ut 2019-06-17 och 2021-06-22.
Pågående planläggning					x	
Mellankommunala intressen					x	

Kommunens bedömning		Handläggare:
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan	x	Marina S. Martinsson 2017-02-27
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan		
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan		
Andra lokaliseringalternativ bör utredas		

MKB behövs inte

MKB behövs

Övrigt: Förslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 §§ bedöms därför inte vara nödvändig.



Beteckningar

	Gräns för fastighet, samfällighet och samjedelningsområde samt gräns för kvarterstrakt	1 1:1	Registerbeteckning på fastighet
	Traktgräns, alternativ gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn	VÄXJÖ	Trakttext
	Servitutsgräns	S:1 ga:1	Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning
	Egenskapsgräns	Sv Lr	Servitut resp. ledningsrätt
	Bostadshus karterat efter husliv resp. tak		Servitut (punkt, linje resp. yta)
	Uthus karterat efter husliv resp. tak		Ledningsrätt (punkt, linje resp. yta)
	Övrig byggnad karterat efter husliv resp. tak		Gemensamhetsanläggning (punkt, linje resp. yta)
	Transformatorbyggnad	R	Formhinne
	Häck, stenmur		Ledning för fjärrvärme
	Staket, stödmur		Ledning för fjärrkyla
	Väg		Spillvattenledning
	Slänt		Vattenledning
	Nivåkurva		Dagvattenledning
	Avvägd markhöjd		Högspänningsledning i mark
	Polygonpunkt		Teleledning i mark
			Optokabel

Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2016-01-19

Grundkarta över ALABASTERN 3, Araby Växjö kommun		
Upprättad 2016-01-19		
Emil Ingvarsson Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun		
URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD		
PLANSYSTEM SWEREF99 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	ÄRENDENUMMER 15MK0229
SKALA 1:1 000		

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 ALLMÄNNA PLATSER

PARK	Parkområde
GATA	Lokaltrafik
GÅNG/CYKEL	Gång och cykelväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	Bostäder
C	Centrum
S	Skola
R ₁	Idrott

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

	Byggnad får inte uppföras
	Marken får byggas under med körbart bjälllag
z	Marken ska vara tillgänglig för allmän körtrafik som vändyta på fotgängarnas villkor
II	Högsta antal våningar
II-XVI	Lägsta respektive högsta antal våningar
e ₁ 30	Största byggnadsarea i procent
torg	Torgyta, parkeringsplats får finnas
lek, utevistelse ej parkering	Yta för lek och/eller utevistelse
	Parkeringsplats får inte finnas
	Körbar förbindelse får inte finnas

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

Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska vändas mot en ljuddämpad sida.

Enkelsidiga lägenheter vända mot Hjalmar petris väg ska vara mindre än 35 m².

Uteplatser i bullerutsatta områden, om sådana ska anordnas, ska placeras mot ljuddämpad sida.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden går ut 10 år efter det att planen vunnit laga kraft.

UPPLYSNINGAR

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark och ledas över ytor där infiltration är möjlig.

Gröna gårdar ska finnas i anslutning till bostadsbebyggelse.

Antagen av Kommunfullmäktige
2017-08-29 § 171
Byggnadsnämndens sekr.....
Laga kraft
2017-09-26
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr. 15BN0992	
Detaljplan för: Alabastern 3 m.fl. Araby Växjö kommun	
Stadsbyggnadskontoret 2017-02-27	
Marina S. Martinsson, Planarkitekt	