

DETALJPLAN

BIVACKEN 1

Öster i Växjö, Växjö kommun



Laga krafthandling

Handläggare
Djana Micanovic
Planchef
0470 - 436 22

Laga kraftbevis

Datum 2017-11-24 Dnr 2016BN1328 Dpl 214

Byggnadsnämnden antog 2017-10-25 § 222 detaljplan för
BIVACKEN 1, Öster, Växjö kommun

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2017-11-13 enligt 11 kap 10 § PBL att inte överpröva kommunens beslut om antagandet av detaljplanen.

Beslutet har vunnit laga kraft 2017-11-21

Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

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

Handläggare
Djana Micanovic
0470 - 436 22

Dnr 2016BN1328 Dpl 214

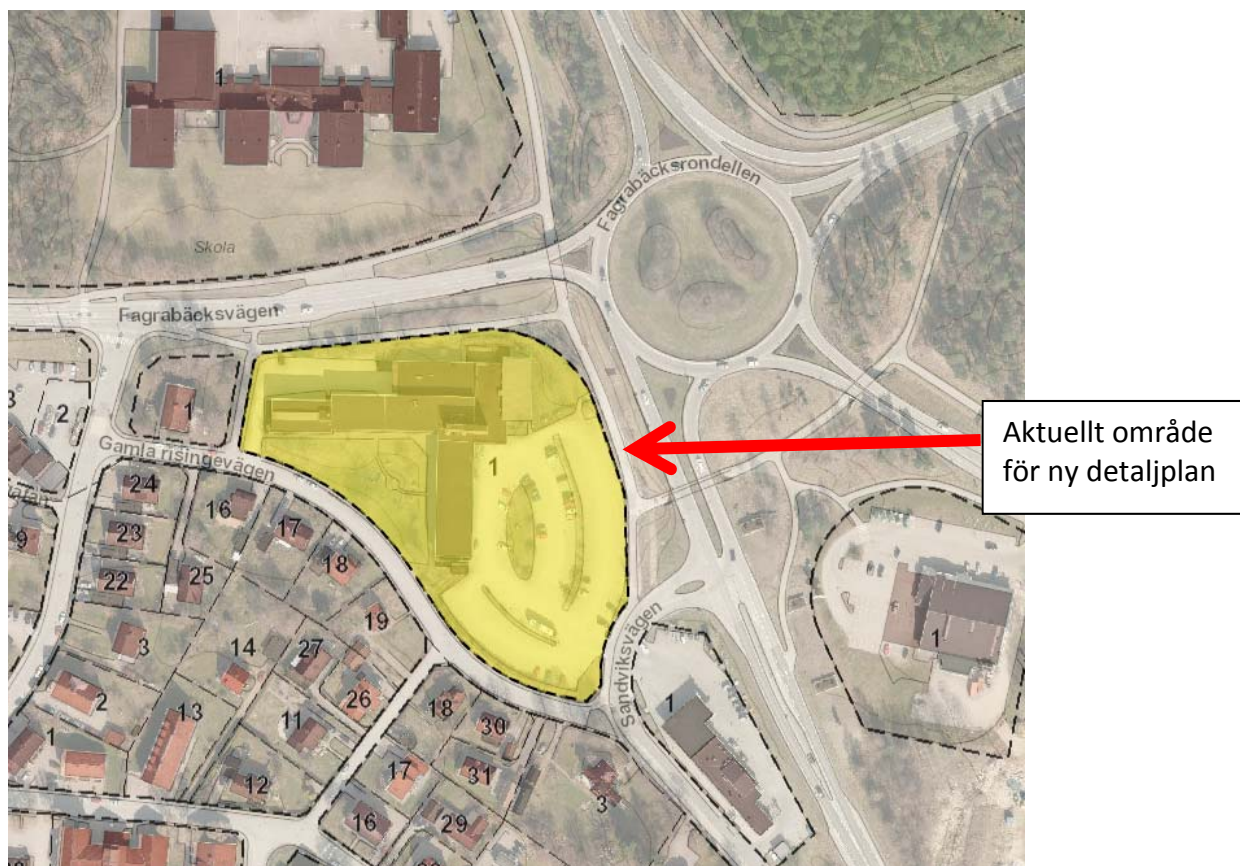
Detaljplan BIVACKEN 1, Öster i Växjö, Växjö kommun

Syfte

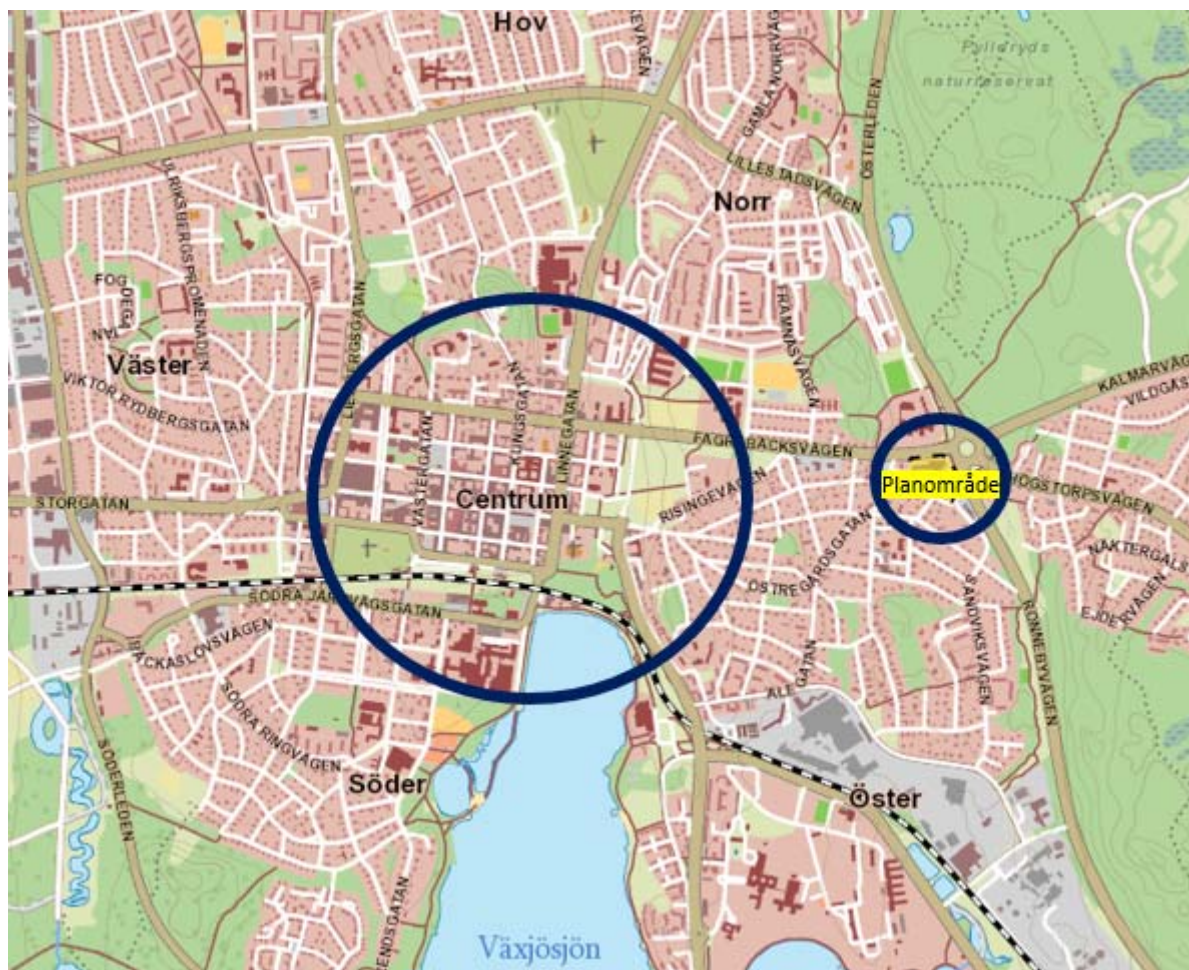
Syftet med ny detaljplan för fastigheten Bivacken 1, stadsdelen Öster i Växjö, är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse. Möjlighet ges även till centrumändamål inom planområdet, med hänsyn till områdets läge i staden.

Den aktuella fastigheten inrymmer hotell idag men fastighetsägaren vill riva hotellet och bygga flerbostadshus istället, med varierad byggnadshöjd (från 2-12 våningar). Cirka 200 nya bostäder kan rymmas i förslaget som tagits fram av sökande.

Sökandes vision är ”att skapa en port, en värdig entré till staden”, står det i begäran om ny detaljplan för området som skulle möjliggöra nya bostäder.



Läget i staden – Det är ca 1 km till stadskärnan och dess utbud av service/ arbetsplatser/ skolor/kultur mm från det aktuella planområdet.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplan (ÖP) för Växjö stad (antagen av kommunfullmäktige KF 2012-02-28) redovisar den aktuella marken som ”**Befintlig stadsbygd - förtätning**” med användning ”*Den blandade stadsbygden – stadsbebyggelse som i huvudsak används för bostäder, handel, kontor eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder i närheten.*”

DETALJPLAN

Handläggs med s.k. ”standardförfarande” enligt senaste ändringar i PBL ”*En enklare planprocess*” som gäller efter den 1 januari 2015. Motiv som ska uppfyllas vid val av standardförfarandet enligt nedan:

- Planförslaget följer översiktsplanen
- Planförslaget har begränsat intresse för allmänhet
- Planförslagets genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan

Standardförfarande innebär en kortare granskningstid efter samrådet, vilket kan korta den totala handläggningen av detaljplanen, vilket var syftet med lagändringen 2015.

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

Utredningar

- Bullerutredning av WSP, mars 2017 (samma konsult som gjort bullerberäkningar för trafikplatsen Fagrabäck); Reviderad 2017 06 01; Reviderad 2017 09 27
- Riskanalys (utredar farligt gods samt närheten till bensinstation) WSP juni 2017
- Solstudie (LBE arkitekt AB) 2017 09 20

PLANOMRÅDE - Plandata

Areal – Planområdet omfattar en yta på ca 1,4 hektar

Markägare inom planområdet

Bivacken 1 – APP fastigheter AB

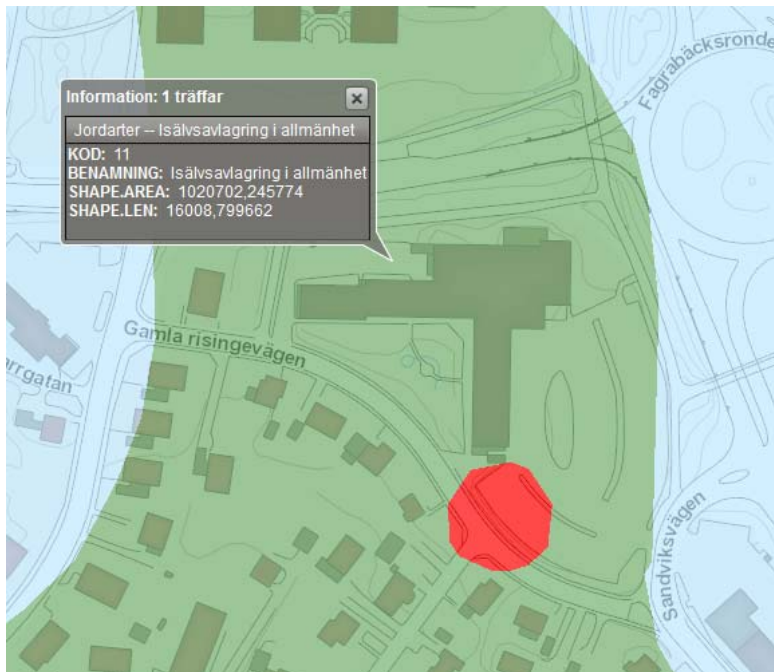
Gällande planer inom planområdet

0780K- 289 Stadsplan betf. Kv Vilan mm i Växjö, fastställd 1967-11-10



Befintliga ledningar - Det finns en del ledningar inom planområdet. Bild bredvid redovisar var de ligger idag. En del av dem kan beröras av framtida byggnation, vilket kan kräva deras flytt. Frågan löses mellan berörda parter: exploatören inom området och ledningshavare.

Befintlig transformatorstation vid Fagrabäcksvägen (nordvästra delen av fastigheten) kan försörja ytterligare 200 nya bostäder. Den behöver inte flyttas för att möjliggöra byggnation inom planområdet.



Geotekniska förhållanden Marken inom det aktuella planområde består av isälsavlagring (grön yta) och en mindre del berg i dagen (röd yta).

Befintlig verksamhet/näringsliv – En förutsättning för att kunna bygga bostäder (och genomföra detaljplanen) är att befintlig verksamhet (hotell) flyttas från området och att byggnaden rivs. När detta kan ske regleras inte med detaljplan, utan frågan regleras mellan berörda parter dvs. fastighetsägaren och dess hyresgäst. Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande (ansökan om rivnings-/bygglov mm).

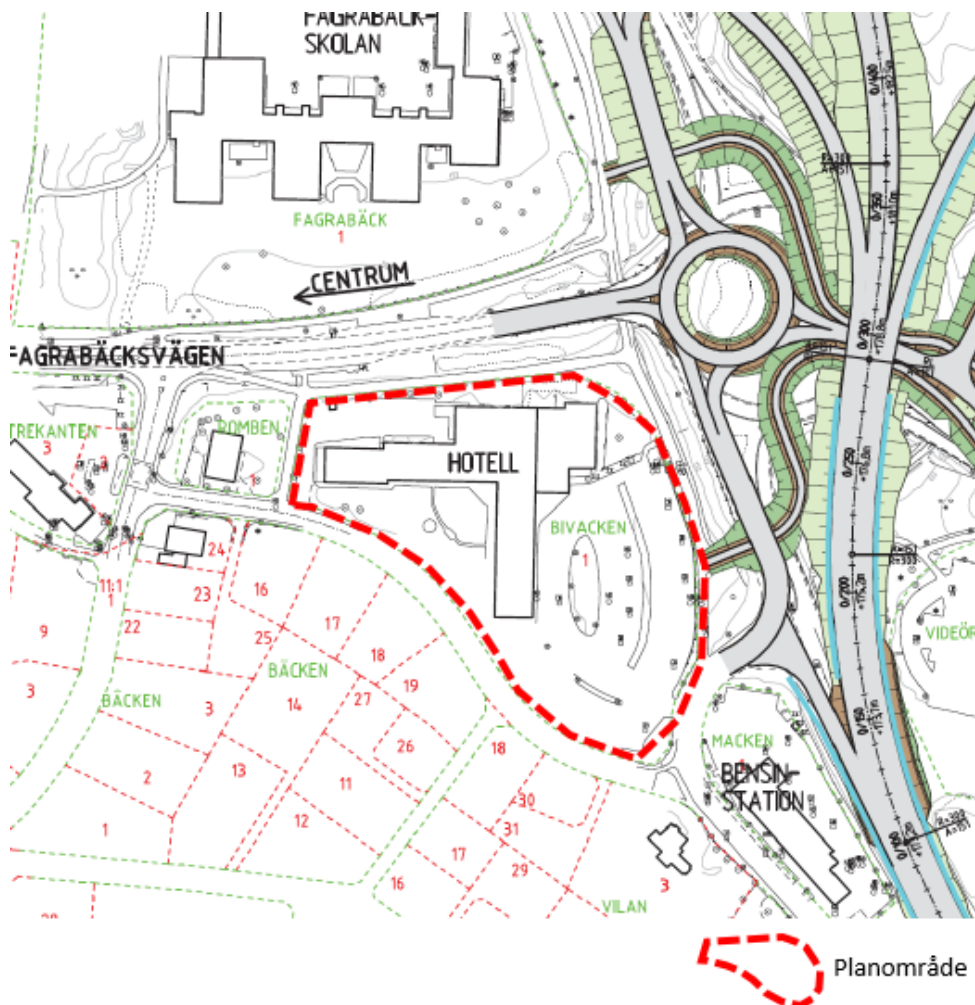
Grönstrukturprogram

Grönområde – tillgång till grönområde större än 1 ha inom 300 m uppfylls. I grönstrukturprogrammet anges det aktuella planområdet som ”fastighet med nästan 70 % hårdgjord yta”.



Befintliga träd - Inom planområdet finns en del träd. Trädgården som ligger i områdets norra del, närmast Fagrabäcksvägen och rondellplatsen (markerade med blått) påverkas inte av planförslaget. Två av träden på kartan bredvid (X markerade) finns dock inte i verkligheten. Marklov krävs för att ev. ta ner träd närmast rondellen.

Träd som ligger inom parkeringsplatsen idag (markerade med rött på bilden till vänster) planeras avverkas för att möjliggöra byggnation. Efter en avstämning med LS bedöms det att träden inte omfattas av biotopskydd.



Trafikplats Fagrabäck illustration bredvid är från detaljplanen för trafikplatsen Fagrabäck, som är under pågående planläggning

Det aktuella planområdet är markerat med röd streckad linje.

PLANFÖRSLAG

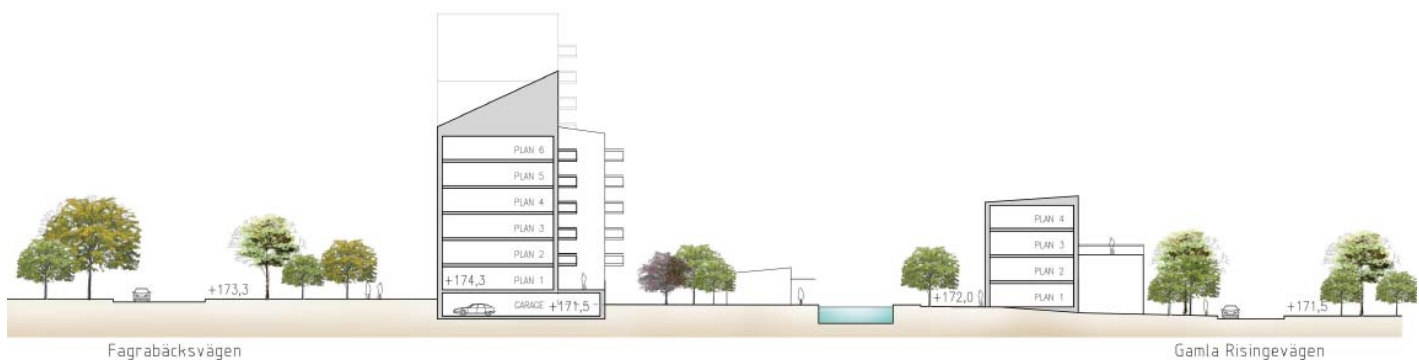
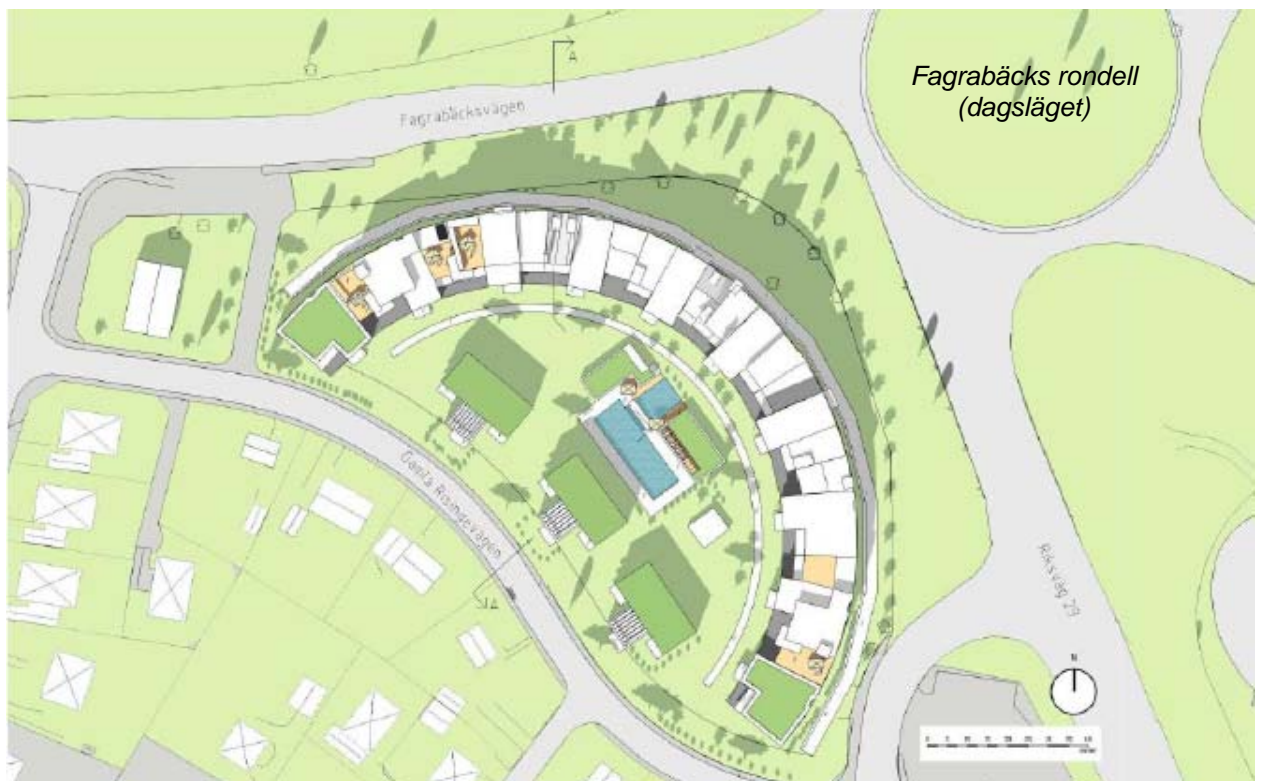
Detaljplanen medger byggrätt för bostäder (som huvud användning) men centrumverksamhet medges också med tanke på läget i staden. Det är lämpligt att vid byggnation ta höjd för högre bottenvåningar som vid behov enkelt kan ändras till verksamhetslokaler.

Bebyggelse medges en varierad höjd, mellan 2 och upp till 12 våningar. Byggrätten på marken begränsas till att max. 40 % av tomtytan får bebyggas (BYA-byggnadsarea) med hus.

Planerad bebyggelse ligger nära Växjö centrum, med bra gång-/cykel-/ kollektivtrafikförbindelser till city och övriga delar av staden. Inom gångavstånd från planområdet ligger många arbetsplatser, skolor/förskolor, handel, rekreationsområden mm.

Planillustration – Sökande och byggherre har en ambition att genom ny bebyggelse skapa en ny port/entré till staden, när man kommer österifrån. Ny bebyggelse illustreras i en böjd form för att på bästa sätt hantera störningar från trafiken och skapa en god sida bakom den. Varierad höjd skapar en spänning i bebyggelsen men också anpassning till befintliga hus.

En grön och bullerskyddad gård kan skapas i syd-/sydväst läge. Garage med parkeringsplatser/förråd planeras byggas under marken.



Illustrationer (situationsplan och sektion A-A) – APP fastigheter AB (sökande och byggherre)
Arkitekt: LBE Arkitekter Växjö



Vy från/vid Fagrabäcksrondellen



Illustrationer– APP fastigheter AB (sökande och byggherre)

Arkitekt: LBE Arkitekter Växjö

Områdets utsatthet för buller har också format/påverkat bebyggelsens form. Lägenhetslösningar ska också anpassas så att gällande bullerkrav kan uppfyllas. Frågan följs upp och bevakas under bygglov. Planbestämmelse ”b” ställer krav på lägenheternas planlösningar.

Slutlig lösning (bebyggelsens utformning) prövas i bygglovsskedet då bl.a. god utemiljö för boende, anpassning till omgivningen och marken med lämpliga lutningar, god tillgänglighet till området/bebyggelsen, parkeringsbehov mm prövas. Plan- och bygglagens PBL 2 kap § 2:2–2:8 samt 8 kap § 8:1–8:12 ställer ytterligare krav på mark och ny bebyggelse som ska uppfyllas för att kunna säkerställa ”en god helhetsverkan” – 2 kap § 2:6 PBL.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp – kapaciteten i befintligt ledningsnät för spillvatten och dricksvatten är god eftersom fastigheten ligger i anslutning till de stora huvudledningarna, så ingen ytterligare förstärkning behöver göras. Spillvatten från eventuellt källarplan måste pumpas ut på servisen för att inte riskera källaröversvämning på grund av höga dämningnivåer i ledningsnätet. Befintliga serviser för spill, vatten och dagvatten ska användas.

Dagvatten - När det gäller dagvatten är det bra om fastighetsägaren fördröjer dagvatten på den egna fastigheten innan det släpps till det kommunala nätet. Stora delar av fastigheten har hårdgjorda ytor idag, med parkeringsytor och tak, och det är önskvärt att andelen hårdgjord yta inte ökar ännu mer i framtiden, utan att man då istället kompenserar med att fördröja dagvatten lokalt på fastigheten.

VA-avdelningen har sedan tidigare byggt en pumpstation på fastigheten som skydd mot översvämning från spillvattenledningarna utanför, eftersom fastigheten tidigare haft problem med källaröversvämningar.

Eventuellt behöver ledningsnätet för dricksvatten förstärkas på sträckan mellan Fagrabäckskolan och Katedralskolan för att klara vattenförsörjningen när det byggs bostäder på fastigheterna Trädgårdsmästaren 22, 28 och 29. Detta behöver samordnas med eventuell ny utformning av Fagrabäcksvägen. Det finns inga befintliga kommunala ledningar inom fastigheten som måste flyttas i samband med nybyggnation. Kommunen (tekniska) anser inte heller att man behöver göra någon ytterligare VA-utredning på kommunal eller privat mark.

Dagvatten skall hanteras i ett trögt system där markvattnet ges möjlighet att infiltrera i anslutning till hårdgjorda ytor. Parkeringsplatser (handikapp/besök) och interna kommunikationer/angöring avvattnas förslagsvis mot skåldiken i vilka dagvattenbrunnar med förhöjd intagsnivå kan tillåtas för att möjliggöra infiltration initialt. Övriga metoder för fördröjning av och utjämning av dagvattenutflödet från fastigheten bestäms i mark- och va-projekteringen. Detaljlösningar tas fram och bevakas inför bygglov/tekniskt samråd.

Översvämningsrisk - Översvämningskartering med 100-års regn nedan visar var inom området det kan bli vattensamlingar vid kraftiga skyfall (bild nedan markerar med rött lågpunkter). Det är viktigt att ta hänsyn till de lågpunkterna vid projekteringen av ny bebyggelsen och marken runt om, och på så sätt hindra att vattnet kommer ner till källare eller skadar bebyggelsen.

Illustrerad infart till garage från Sandviksvägen ligger söder om den låga punkten. Eftersom frågan inte styrs med detaljplan (var in-/utfart till garage ska ligga), måste frågan bevakas under bygglovsskedet och tekniskt samråd.



Bild: Översvämningskartering 100-års regn (info från Växjö kommuns handläggarkarta)

Uppvärmning – Det finns befintliga fjärrvärmeledningar på fastigheten, ca 200 m. Detta är ledningar som försörjer både den befintliga byggnaden samt andra kunder. I samband med rivning av den befintliga byggnaden, måste större delen av dessa ledningar flyttas. Detta bör också samordnas med de ledningsarbeten som ska göras i samband med ny trafikplats Fagrabäck, om det är möjligt. Exploatören bekostar flytt av fjärrvärmeledningar.

Växjö kommun (med hänvisning till dess energiplan) förordar att nya hus ansluts till fjärrvärme.

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 flera skolor och förskolor i närheten med gång-/cykelavstånd. Den befintliga gång-/cykelvägen runt om fastigheten påverkas inte av planförslaget. Avstånd till allmän lekplats är ca 500 meter. Behov av lektytor/utemiljön för barn/framtida boende inom kvarteret kan beaktas under bygglovet. Det finns goda förutsättningar inom planområdet att en bra och bullerskyddad utemiljö kan skapas inom området.

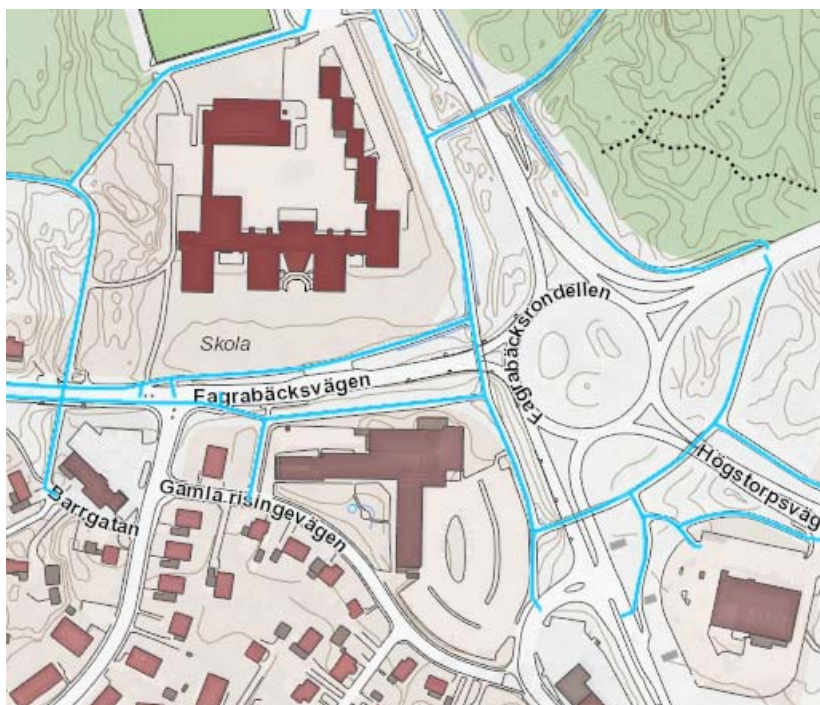


Bild: Gång-/och cykelvägar
En del av g/c-nätet illustrerat
med blå linje
(Info från Växjö kommuns
handläggarkarta)

Service – Handel (matbutik), flera skolor/förskolor mm ligger inom gångavstånd från planområdet. Växjö centrum med dess utbud av service/handel/kultur mm är ca 1 km från planområdet.

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

Räddningstjänstens insatstid och framkomlighet/utrymning - Byggnaderna 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. Räddningsväg kan behövas för att ge tillräcklig åtkomlighet. Om byggnaderna projekteras för fönsterutrymning ska det finnas räddningsvägar och uppställningsplatser i tillräcklig omfattning. Planering för detta bör göras i samråd med räddningstjänsten. Oavsett projektering med fönsterutrymning eller ej bör åtminstone en av byggnadens fasader vara tillgänglig för räddningstjänstens höjdfordon för att underlätta eventuella släckinsatser i tak m.m.

Brandvatten - Räddningstjänstens brandvattenbehov är 1200 l/min per brandpost för flerbostads-
hus med fler än 3 våningsplan. Avståndet mellan brandposter bör inte överstiga 150 meter. Vat-
tentrycket bör ligga mellan 1.5-7 bar. Information om brandposterna bör finnas som underlag till
bygglovet

Risikanaly (sammanfattning) - WSP har utfört en riskbedömning i samband med upprättande av
detaljplan för Bivacken 1 i Växjö. Strax väster om planområdet löper väg 27/29, vilken utgör
primär transportled för farligt gods. Kortaste avstånd mellan planerad bebyggelse och farligt
gods-leden är i dagsläget ca 30 meter. Vägsträckningen kan dock komma att förändras enligt för-
slag till ny vägplan för Trafikplats Fagrabäck. I händelse av vägomläggning ökar avståndet mel-
lan bebyggelse och farligt gods-led till 60 meter.

Sydost om planområdet, på Macken 1 ligger en drivmedelsstation som hanterar brandfarlig
vätska. Kortast avstånd mellan lossningsplats och bebyggelse uppgår till 35 meter och avstånd
till framkörningsväg (Sandviksvägen) för leverans är 10 meter.

Individriskpåverkan mot Bivacken 1 är att betrakta som låg vid bebyggelse minst 25 meter från
väg 27/29. För utbyggnadsalternativet (väg) kan bebyggelse uppföras ända fram till fastighets-
gräns mot befintliga sträckningen för Ronnebyvägen, men då framtida vägutformning inte är
fastställd i form eller tid bör skyddsavstånd och riskreducerande åtgärder tillämpas efter nollal-
ternativet. Samhällsriskerna är genomgående låga och acceptabla förutsatt ett bebyggelsefritt av-
stånd om 25 meter från väg.

Planerad bebyggelse inom Bivacken 1 bedöms således vara tillfredsställande ur ett riskperspektiv
utan särskild åtgärdsimplementering, förutsatt att bebyggelse sker på ett avstånd om minst 25 re-
spektive 27 meter från väg 27/29 och lossningsplats på Macken 1.

Vid bebyggelse inom detta avstånd ska fasader utformas med ett brandmotstånd om minst EI 30
(fönster EW 30). Markanvändning mellan bebyggelse och riskkällorna ska utformas på ett sätt
som inte uppmuntrar till annat än tillfällig vistelse.

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 förut-
sägbar 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 beräk-
nade 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 bo-
stadsbyggnads 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 ljudmil-
jön inomhus. Regeringen höjer riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spårtra-
fik 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 de-
taljplaner.

Redovisning av beräknade bullervärden – trafikprognos 2035

- Som högst 64 dB(A) ekvivalent ljudnivå på mot Ronnebyvägen
- Som högst 62 dB(A) ekvivalent ljudnivå på mot Fagrabäcksvägen

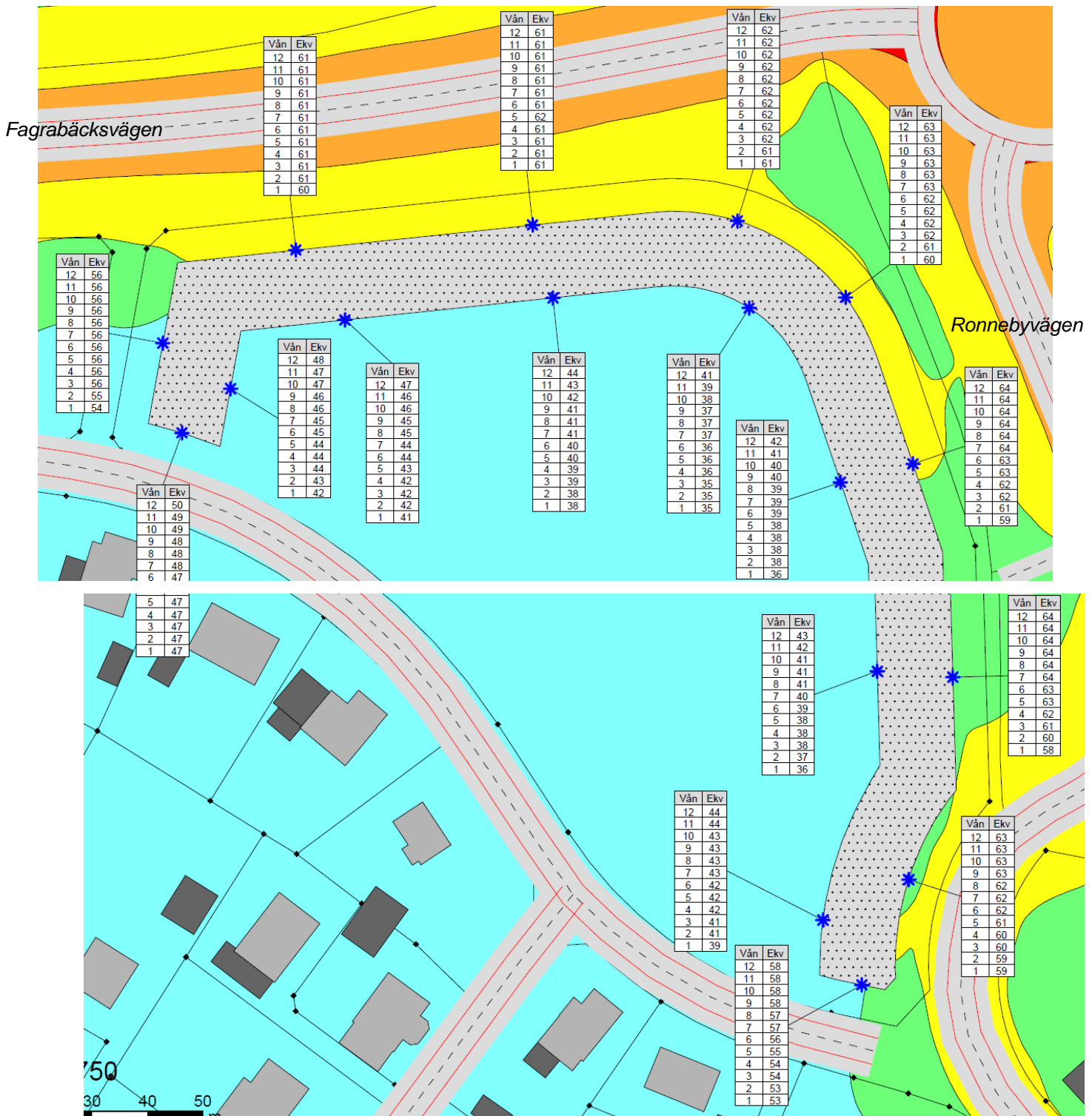
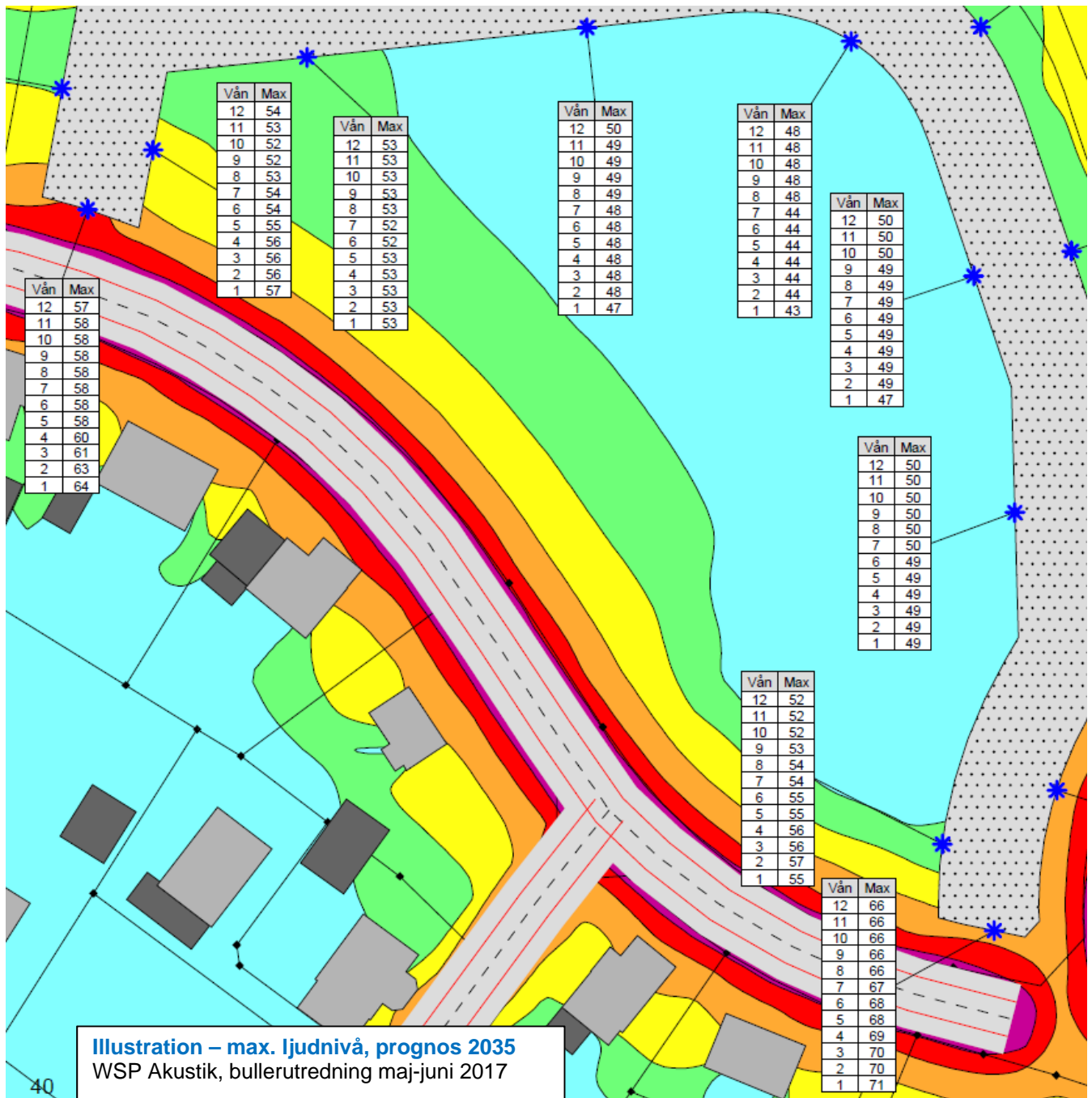


Illustration – ekv. ljudnivå, prognos 2035
WSP Akustik, bullerutredning maj-juni 2017



Fasader som är vända mot innegården uppfyller gällande riktvärden. Bullerskyddad utemiljö/ uteplats kan skapas i anslutning till bostadsbebyggelse där maxvärden ligger under 70 dBA och ekvivalentvärde ligger under 50 dBA (illustration sidan 10).

Planens bestämmelse "b" kräver att minst hälften av bostadsrummen ska orienteras mot en ljuddämpad (dvs. bullerskyddad) sida, för bostäder som är större än 35 m².

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). Planillustration redovisar parkeringslösning under marken. Eventuella lösningar med bilpool (och som ev. kan påverka antalet p-platser för bilar) kan beaktas/prövas under bygglov.

Utemiljön och gröna gårdar ska prioriteras framför parkeringsönskemål i kvarteret i enlighet med 8 kap PBL § 8:9 - 8:10.



Illustration – Parkeringslösning (garage under bebyggelsen), APP fastigheter AB

Arkitekt: LBE Arkitekter Växjö

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.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger längs med vältrafikerad kollektivtrafikstråk. Många arbetsplatser, handel, naturområden mm finns inom gångavstånd - avstånd till stadskärnan är ca 1 km.

Miljö kvalitetsnormer (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. Primära recipient för planområdet är sjön Trummen. Växjö kommuns satsningar på bl.a. att minska vit fisk visar på att sjön återhämtar sig och är friskare än på länge, bl.a. har bottensedimentet stabiliserats sedan man minskat vitfischen. Uppgifter i tabellen nedan om sjöns status från VISS (vatteninformationssystem Sverige):

Sjö	Statusklassning	MKN för Trummen
<i>Trummen</i>	Ekologisk status - otillfredsställande Kemisk status – Uppnår ej god Kemisk status utan överskridande ämnen – Uppnår ej god	God ekologisk status 2027 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 standard planförfarande, planeras ställas ut till granskning under sommaren 2017 för att kunna antas av byggnadsnämnden under hösten/vintern 2017.

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 Bivacken 1 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 inte för avsikt att ingå exploateringsavtal inom planområdet. Inga allmänna ytor/intressen berörs som ev. behöver säkerställas genom ett exploateringsavtal.

BYGGLOV

I samband med bygglovsprövningen skall följande särskilt beaktas:

Säkerhet/risk mot farligt gods-led: Ny bebyggelse ska placeras minst 25 meter från farligt gods-led (dvs. rv 30/Ronnebyvägen) och minst 27 m från lossningsplats från närliggande bensinmack inom fastigheten Macken 1. Mer underlag/info finns i utredningen/riskanlys (WSP juni 2017).

KONSEKVENSER PÅ FASTIGHETSNIVÅ

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Bivacken 1 Ägare: APP fastigheter AB 	Större byggrätt Tekniska krav på bostadsbebyggelse med hänsyn till buller. Ansvar för ev. flytt av ledningar ligger på exploatören, i samråd med berörda parter.	<u>Ledningsrätt/servitut</u> - Inom Bivacken 1 finns en transformatorstation (VEAB:s) upplåten med avtals-servitut och allmänna ledningar som är upplåtna med avtals-servitut. Inga andra ledningar är säkrade med ledningsrätt eller servitut. Lednings-/rättshavare ansvarar för att ansökan lämnas till lantmäterimyndigheten (KLM). <u>Fastighetsbildning</u> - Byggnation och planen är utformad inom fastighetsgränser för Bivacken 1. Vid ev. fastighetsdelningar i framtiden kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar för att säkerställa gemensamma behov som tex. infart, parkering, utemiljön. Frågan prövas av KLM	Tekniska krav på bostadsbebyggelse med hänsyn till buller.

STADSBYGGNADSKONTORET
2017-07-31

Djana Micanovic
Planchef

Behovsbedömning - Checklista för detaljplan **BIVACKEN 1, Öster i Växjö**

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: 2016BN1328

Kommentarer:	
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4.	
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a § miljöbalken?	1.1. Nej
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i MKB-förordningen (1998:905) 3 § eller bilaga 3?	1.2. Nej
Kommentarer:	
2. Platsen	
2.1. Markanvändning/ nuläget	2.1. Idag är området bebyggt med hotellbyggnad; befintlig mark omvandlas till annan användning som ligger i linje med stadens utveckling och översiktsplan. Förändringen tillgodoser också viktigt samhällsintresse – att fler bostäder kan byggas i den växande staden. Marken utnyttjas mer effektivt.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	2.2. Effektivt utnyttjande av redan ianspråktagen mark.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljö kvalitetsnormer (MKN)	2.3. MKN påverkas inte
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	2.4. Påverkas inte
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	2.5. Påverkas inte
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	2.6. Påverkas inte
3. Planen	
Kommentarer:	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	3.1. Planens bestämmelser ger viss flexibilitet för markens användning (bostäder och centrumändamål). Störningar från trafiken/buller påverkar dess form, vilket redovisas i planhandlingar. Gällande riktvärden för buller kan uppfyllas; frågan styrs även med planbestämmelse. Frågan följs upp i bygglovsskedet. Cirka 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 uppnås. Byggnation i lägen som detta, med närhet till stadens olika funktioner, natur mm bidrar till stadens hållbara utveckling och attraktion.
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 planerad byggnation inom området 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 bl.a. ÖP och regionplaner (lösa bostadsbrist)
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	4.3. Byggnadstekniskt och utformningsmässigt går det att bygga bostäder/lokaler så att hälsan inte ska påverkas negativt pga. bullerstörningar. Närheten till stadens många funktioner ger möjlighet till fler gång/cykelresor, vilket främjar hälsan, genom ökad rörlighet, och ger upphov till färre/kortare bilresor vilket är bra för hållbara transporter, färre utsläpp från trafiken mm.
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 BMP?	5.1. Nej
5.2. Behövs MKB?	5.2. Nej



Handläggare: Djana Micanovic, Stadsbyggnadskontoret

Datum: 2017-07-31

PLANBESTÄMMELSER

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

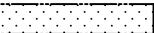
GRÄNSER

-  Planområdesgräns/Användningsgräns
-  Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- C Centrum

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

- II - XII Lägsta respektive högsta antal våningar inom området
- II Högsta antal våningar
- e 40% Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
-  Marken får inte förses med byggnad

Utförande/byggnadsteknik

- b Minst hälften av bostadsrum ska orienteras mot en ljuddämpad sida om bostad är större än 35 m²

Mark och vegetation

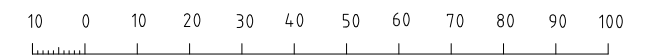
- n Träd får inte fällas utan marklov; marknivå runt träd får inte ändras

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

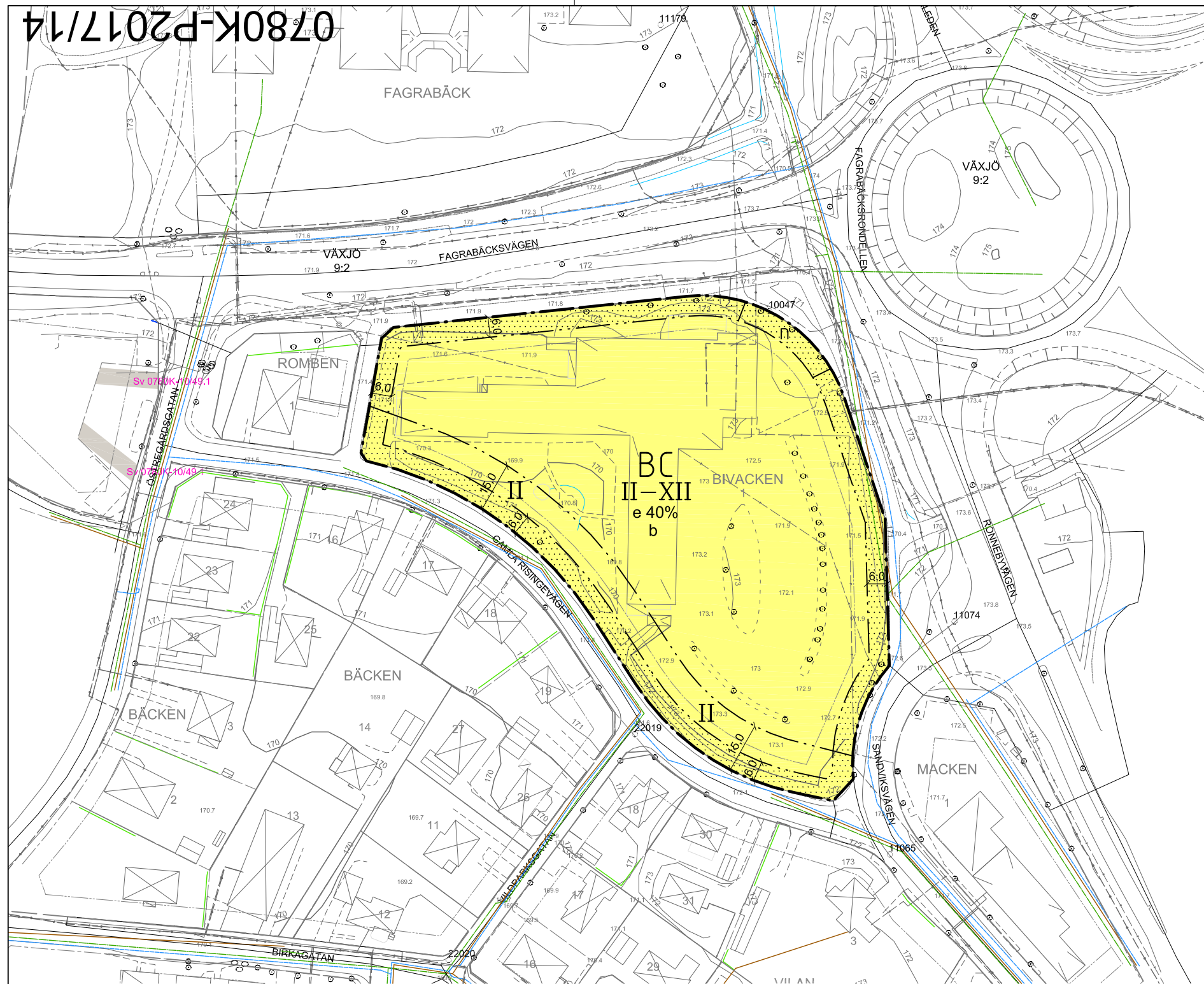
Genomförandetiden går ut 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Antagen av Byggnadsnämnden
2017-10-25 § 222
Byggnadsnämndens sekr.....

Laga kraft
2017-11-21
Byggnadsnämndens sekr.....
































SKALA 1:1000



Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2017-01-30

Beteckningar

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Gräns för fastighet, samfällighet och samsjäldeledningsområde samt gräns för kvarterstrakt |  | Nivåkurva |
|  | Traktgräns, alternativt gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn |  | Avvägd markhöjd |
|  | Servitutsgräns |  | Polygonpunkt |
|  | Egenskapsgräns |  | Registerbeteckning på fastighet |
|  | Bostadshus karaterat efter husliv resp. tak |  | VÄXJÖ |
|  | Uthus karaterat efter husliv resp. tak |  | Trakttext |
|  | Övrig byggnad karaterat efter husliv resp. tak |  | Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning |
|  | Transformatorbyggnad |  | Sv Lr |
|  | Häck, stenmur |  | Servitut resp. ledningsrätt |
|  | Staket, stödmur |  | Ledning för fjärrvärme |
|  | Väg |  | Ledning för fjärrkyla |
|  | Slänt |  | Splivattenledning |
| | |  | Vattenledning |
| | |  | Dagvattenledning |
| | |  | Högspänningsledning i mark |
| | |  | Teleledning i mark |
| | |  | Optokabel |

Grundkarta över BIVACKEN 1, Öster Växjö kommun		
Upprättad 2017-01-30		
Emil Ingvarsson, mättningsingenjör Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun		
URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD		
PLANSYSTEM SWEREF99 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	ÄRENDENUMMER 17MK0012

Antagandehandling	Dnr. 2016BN1328
Detaljplan för: Bivacken 1 Öster i Växjö Växjö kommun	
Stadsbyggnadskontoret 2017-07-31	
Djana Micanovic, Planchef	

2017-09-29

Djana Micanovic

Utlåtande

E-post: djana.micanovic@vaxjo.se
Tel: 0470 - 436 22

Dnr: 2016BN1328

BIVACKEN 1, Öster i Växjö, Växjö kommun Detaljplan för bostäder.

Detaljplan för Bivacken 1 på Öster i Växjö har varit utställt för granskning enligt 5 kap 5:18–22 § PBL under tiden 2017 08 10 – 2017 08 31. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse. Möjlighet ges även till centrumändamål inom planområdet, med hänsyn till områdets läge i staden. Den aktuella fastigheten inrymmer hotell idag men fastighetsägaren vill riva hotellet och bygga flerbostadshus istället, med varierad byggnadshöjd (från 2-12 våningar). Cirka 200 nya bostäder kan rymmas i förslaget som tagits fram av sökande/fastighetsägaren.

Yttranden **utan erinran** har inkommit från:

- Polisen
- Kommunstyrelsen

Yttranden **med erinran eller synpunkter** har inkommit från:

- Länsstyrelsen
- Miljö och hälsoskyddsnämnden
- Värends räddningstjänst
- Trafikverket
- Fastighetsägare till Ingeborg 1
- Fastighetsägare till Bäckén 17
- Fastighetsägare till Bäckén 19

Länsstyrelsen (LS)

God bebyggd miljö - Länsstyrelsen hade i samrådet synpunkter vad gäller god bebyggd miljö, anpassning till befintlig bebyggelse, estetisk utformning, samt behov av att dokumentera nuvarande byggnad.

En planbestämmelse styr nu byggrättens storlek samt avstånd till befintlig bebyggelse. Två våningar uppges som högsta byggnadshöjd 15 m från fastighetsgränsen till Bivacken 1.

LS kan konstatera att dagvattenhanteringen inte har kompletterats i granskningshandlingen trots att det i samrådsredogörelsen kommenterats att förtydliganden ska göras enligt Länsstyrelsens synpunkter i samrådsyttrandet.

2017-09-29

Djana Micanovic

E-post: djana.micanovic@vaxjo.se
Tel: 0470 - 436 22

Naturvärden - När de gäller träden närmast Fagrabäcksrondellen har på plankartan tillkommit en planbestämmelse n som anger *Träd får inte fällas utan marklov; marknivå runt träd får inte ändras*. Förtydligande vad gäller biotopskydd görs. Kommunen har även till Länsstyrelsen sänt in en komplettering avseende de biotopskyddade lindarna. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 PBL

Hälsa och säkerhet risk för olyckor, översvämning och erosion

Översvämning klimatanpassning - LS konstaterar att kommunen nu har tydliggjort risken för översvämning i planbeskrivningen.

Buller - Bullerberäkningen som finns bilagd till handlingarna har reviderats. En planbestämmelse b anger nu *Minst hälften av bostadsrum ska orienteras mot en ljuddämpad sida om bostad är större än 35 m²*. LS övergripande synpunkt när det gäller buller är att det är bra att de prognosticerade trafikmängderna tagits fram för år 2035 men att bullerberäkningen bör utgå från nuvarande trafiklösning och inte föreslagen som är föremål för ett annat planarbete. Kommunen har fortfarande inte mätt trafikmängderna på de lokala gatorna närmast planområdet och i bullerutredningen tar man upp att åtminstone tung trafik nattetid på Gamla Risingevägen kan innebära högre maxnivåer vid fasader närmast gatan. Åtgärder kan behövas för att sänka den maximala ljudnivån. Länsstyrelsen anser att trafikmängderna behöver baseras på mätningar. Det framgår inte heller av planbeskrivningen vilka ljudnivåer som uppnås vid denna bebyggelse, varför komplettering behövs av planbeskrivningen. Vidare framgår det av den reviderade bullerutredningen (bilaga 7) endast att den dygnsekvivalenta ljudnivån på "gårdssidan" är <55 dBA vilket överstiger kravnivån för uteplats, vilken är 50 dBA. Den reviderade plankartan medger endast två våningar för bostäder närmast Gamla Risingevägen medan bullerutredningen baseras på fyra våningar. Om detta inverkar på ljudnivåerna bör en ny bullerutredning tas fram. Det bör framgå tydligt av planbeskrivningen att en tillräckligt stor uteplats (storleken behöver beakta det totala antalet boende som har tillgång till uteplatsen) som både klarar kravnivån för ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå kan anordnas.

Risk - Från samrådet: *Kommunen bör redovisa hur hänsyn tagits till den närbelägna bensinstationen.*

Djana Micanovic

E-post: djana.micanovic@vaxjo.se
Tel: 0470 - 436 22

Till detaljplanen finns nu en riskutredning bilagd som dels belyser närheten till bensinstationen, dels närheten till väg 27/25 som är en transportled för farligt gods.

Kommentar: Vad det gäller dagvattenfrågan och dess hantering inom kvartersmarken har stadsbyggnadskontoret lagt till i planbeskrivningen hur det kan lösas. Vad det gäller synpunkter på bullerutredningen och dess underlag har de uppdaterats, både med nya trafiksiffror och redovisningen av bullerpåverkan med två olika trafiklösningar (befintlig och ny under planering) vid Fagrabäck. Beräkningarna visar att ljudnivån vid fasader mot trafikplats Fagrabäck överskrider riktvärdet för ekvivalent ljudnivå medan ljudnivåer vid fasader mot gården underskrider riktvärdet. Detta möjliggör ljuddämpad sida under förutsättning att hälften av bostadsrummen i en bostad vänds mot den tysta sidan (vilket krävs med planbestämmelse) - därmed kan riktvärdena uppfyllas. En gemensam uteplats som uppfyller riktvärdena för buller kan anordnas på gården.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MoH)

Miljö- och hälsoskyddsnämndens beslut: Miljö- och hälsoskyddsnämnden bifaller planförslaget förutsatt att planhandlingarna kompletteras med uppgifter och kommentarer om hur man uppnår kommunfullmäktiges miljömål för luftkvalitet. Paragrafen justeras omedelbart.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden konstaterar att beslutsunderlaget är kompletterat i två av de tre punkter som nämnden hade synpunkter på i samråds-skedet.

- Bullerutredningen är kompletterad med en beräkning som visar att gällande riktvärden för trafikbuller kan klaras överallt inom område med byggrätt.

- Risken för översvämning är redovisad.

Information om luftkvaliteten har dock inte lagts till i planhandlingarna.

Växjö kommun har antagit ett miljöprogram med mätbara miljömål. Ett av målen gäller årsmedelvärdet för kvävedioxid som överallt i Växjö kommun ska understiga 15 µg/m³ luft. Huvudansvariga för att nå målet är kommunstyrelsen, tekniska nämnden och byggnadsnämnden.

Den senaste beräkningen av luftföroreningar i Växjö gjordes år 2013. Där beräknas årsmedelhalten av kvävedioxid överskrida det kommunala miljömålet 15 µg/m³ på sträckan förbi Bivacken 1. Nämnden anser att detta bör redovisas och kommenteras i planbeskrivningen, som ett underlag för de politiker som har ansvar för att ta beslut som kan påverka kommunens miljömål.

Djana Micanovic

E-post: djana.micanovic@vaxjo.se
Tel: 0470 - 436 22

Kommentar: Enligt miljöbalken skall miljö kvalitetsnormer (MKN) iakttas vid planering och planläggning och planläggning får inte medverka till att en MKN enligt 5 kap. miljöbalken överträds, vilket inte sker i det nu aktuella planärendet. Byggnadsnämndens och stadsbyggnadskontorets ansvar för att uppnå Växjö kommunfullmäktiges (lokala) miljömål för luftkvalitet ligger i att genom bl.a. planering skapa förutsättningar för att fler invånare kan ta del av stadens utbud av varor och tjänster utan att behöva förflytta sig långt (färre bilresor=mindre utsläpp). Luftföroreningar (och särskilt kvävedioxid) är kopplade till användning av dieselfordon och det arbetas internationellt och nationellt med frågan. Genom planläggning och byggnation enligt den aktuella planen skapas förutsättningar för stadstillväxt/ fler bostäder utan att miljöproblem (luftföroreningar) behöver ökas. Inom snar framtid kan det förväntas större antal el-fordon, även i Växjö, och därmed minskat utsläpp av kvävedioxid. Planförslagets effekter/påverkan på miljö (bl.a. luftkvalité) har redovisats i bl.a. behovsbedömningen.

Värendes räddningstjänst

Räddningstjänsten har tagit del av riskbedömningen daterad 2017-06-19 och konstaterar att vissa avstånd ska råda mellan bebyggda delar av planområdet och farligt godsled samt bensinstationen. Riskbedömningen ger följande slutsatser:

"Planerad bebyggelse bedöms vara tillfredställande ur ett riskperspektiv utan särskild åtgärdsimplementering förutsatt att bebyggelse sker på ett avstånd om minst 25 respektive 27 meter från väg 27/29 och lossningsplatsen på Macken I. Markanvändning mellan bebyggelse och riskkällorna ska utformas på ett sätt vilket inte uppmuntrar till annat än tillfällig vistelse. Utredningen visar vidare att utbyggnadsalternativet för Trafikplats Fagrabäck är gynnsammare än nollalternativet ur ett riskhänseende."

Räddningstjänstens uppfattning är att riskbedömningens slutsatser bör införas i planen.

Övrigt - Eftersom det ska finnas ett underjordiskt garage bör hänsyn tas till räddningstjänstens behov av framkomlighet och räddningsfordonens vikt.

I övriga frågor hänvisar räddningstjänsten till yttrandet från samrådsskedet

Kommentar: Planbeskrivning innehåller kortfattad info om riskfrågorna. Under ny rubrik BYGGLOV i planbeskrivningen uppmärksammas särskilt säkerhetsaspekterna som skall följas upp och bevakas också under bygglovsskedet.

2017-09-29

Djana Micanovic

E-post: djana.micanovic@vaxjo.se
Tel: 0470 - 436 22

Trafikverket

Växjö kommun har detaljplan på granskning som syftar till att omvandla användningen på kv Bivacken 1 från nuvarande hotellverksamhet till ny bostadsbebyggelse i upp till 12 våningar. Planområdet ligger i direkt anslutning till rv 25/27 med nuvarande Fagrabäcks cirkulationsplats och den planerade framtida trafikplatsen vid Fagrabäck. Detaljplan och vägplan har varit ute på granskning men fastställelseprocessen avvaktar för närvarande ärendet om förändringar i naturreservat.

Planens utformning och förutsättningar i förhållande till nuvarande trafiklösning:

Längs väg 25/27 gäller enligt 47 § ett generellt byggnadsfritt avstånd på 30 meter som detaljplanen bör förhålla sig till vid prövning mot den nu rådande trafiklösningen. Riksvägarna utgör rekommenderad väg för farligt gods-transporter. Enligt upprättad riskanalys som ingår bland planhandlingarna bedöms individrisken som låg för bebyggelse som ligger mer än 25 meter från riksvägen. Närmast föreslagna bygggrätt till väggkant på riksvägen som uppmäts på plankartan uppgår till strax över 20 meter. I bulleranalysen som tillhör planhandlingen finns ingen analys som utgår från att riksvägen ligger kvar i nuvarande läge.

Planens utformning i förhållande till kommande trafiklösning för väg 25/27

När den trafiklösning som nu planeras för rv 25/27 genomförs så kommer riksvägens körbana vara belägen ca 60 meter från den föreslagna bygggrätten på Bivacken 1. Bullerberäkningen har genomförts med samma utgångspunkter som använts vid planläggningen för vägprojektet vad gäller trafik-utveckling och vägutformning. Med denna grund konstateras i utredningen att de bullerkrav som numera ställs på ny bostadsbebyggelse kan tillgodoses på den aktuella tomten.

Trafikverkets bedömning - Trafikverket ser mycket positivt på att hänsyn tagits i planhandlingen till den trafiklösning vid Fagrabäck som Trafikverket och Växjö kommun gemensamt arbetar med att förverkliga. Trafikverket anser dock att planen i sin nuvarande utformning först kan antas efter det att det finns en lagakraftvunnen vägplan för den planerade trafiklösningen. Avser kommunen anta planen tidigare så måste bullerberäkningen kompletteras med utgångspunkt från att riksvägen ligger kvar i nuvarande läge. En viss justering måste i detta fall också ske av bygggrätterns avstånd till riksvägen. Då bostäder avses placeras i direkt anslutning till en väl trafikerad cirkulat-

2017-09-29

Djana Micanovic

E-post: djana.micanovic@vaxjo.se
Tel: 0470 - 436 22

ionsplats bör det övervägas om inte någon form av bländskydd bör föreskrivas i planen mellan cirkulationsplats och bostadshus.

Flyghöjd - Trafikverket förutsätter att planförfattaren försäkrat sig hos Växjö flygplats att den föreslagna bygghöjden inte påverkar flygets verksamhet.

Kommentar: Nuvarande regler för buller (förordningen 2015:216) innebär att det inte finns någon gräns för högsta ljudnivå på den exponerade sidan. Oavsett om hänsyn ska tas till nuvarande trafikplats med en rondell vid Fagrabäck eller den nya (med tre rondeller) visar planhandlingar att gällande riktvärden för trafikbuller kan klaras inom området med byggrätt - marken kan därmed bebyggas med bostäder som uppfyller gällande bullerregler med bl.a. tillgång till bullerskyddad sida. Se också kommentar till länsstyrelsen i frågan.

Riskerna med farligt gods – planhandlingar är tydliga med att avstånd till farligt godsled ska respekteras (underlag finns i Riskanalys framtaget i detta ärende). Under ny rubrik BYGGLOV i planbeskrivningen uppmärksammas särskilt säkerhetsaspekterna som skall följas upp och bevakas också under bygglovsskedet.

Flyghöjd har kommunicerats med Växjö flygplats och de godkänner de aktuella höjderna på bebyggelsen.

Fastighetsägare till Ingeborg 1

Den föreslagna nybyggnationen har ett estetiskt tilltalande uttryck med den välvda, bakre huskroppen som omsluter innergård och lägre gårdshus. Byggnationen välkomnas särskilt då det befintliga hotellet får anses utdaterat vad gäller såväl underhåll som formspråk och förslaget kommer sannolikt att lyfta den i nuläget närmast intetsägande östra infarten till staden. Höjden på byggnationen anses dock inte estetiskt samstämma med omkringliggande villaområde, skola och annan låg bebyggelse. Trots de lägre husen närmast Gamla Risingevägen blir kontrasten alltför stor mellan låga 1,5- till 2-planshus och det föreslagna 12-våningskomplexet endast 50-60 meter bort. Hur huskroppens skugga påverkar omgivningen står inte beskrivet men torde sträcka sig långt in på Fagrabäcksskolans gård vintertid, en närmare beräkning och konsekvensbeskrivning är därför önskvärd.

Kommentar: En skuggstudie är framtagen där dess påverkan på omgivningen illustreras för olika årstider och dygn på året. Dess påverkan är marginell både på omgivande bebyggelse och skolgården.

Förtätningar som denna ligger helt i linje med bl.a. översiktsplanen för Växjö stad som säger att: ”vi bör ståva mot blandade boendeformer i stadsbygden, det vill säga småhus

Djana Micanovic

E-post: djana.micanovic@vaxjo.se
Tel: 0470 - 436 22

och flerfamiljshus, av olika storlek och ägandeform. Vi kan till exempel behöva komplettera befintliga småhusområden med flerfamiljshus.”

Hållbar stadsplanering handlar också om att placera bostäder/verksamheter/affärer centralt för att på så sätt minska resbehovet och göra dem lättare att nå med gång, cykel och kollektivtrafik. Att få fler bostäder i lägen som detta är också bra hushållning med marken.

Fastighetsägare till Bäckén 17

Sammanfattning av våra synpunkter

- 1) Parkeringsbehoven tillgodoses ej i tillräcklig utsträckning.
- 2) Invändningar mot väsentlig höjning av markyta.
- 3) Byggnaderna kommer att bli alltför höga i förhållande till befintlig bebyggelse

Resonemang kring punkt 1- parkeringsbehov - Det behövs minst en parkeringsplats per lägenhet, samt besöksparkering. Mindre än så orsakar väsentliga olägenheter och störningar för övriga i närområdet. Bilpool är ett löjligt förslag som inte fungerar i Växjö. Att prioritera grönytor på den aktuella fastigheten och flytta parkeringsproblemet i anslutning till övriga fastigheter anser vi är ett mycket märkligt sätt att ta miljöhänsyn. Aktuella parkeringsproblem på Söder i Växjö visar att Byggnadsnämndens strategi att minimera antalet parkeringsplatser inte fungerar. Parkeringsbehovet bör utredas innan beslut tas om ny detaljplan. Vidare ser vi inga förslag till tillfartsvägar och parkeringsplatser för de tre fristående husbyggnader som planeras mot Gamla Risingevägen. Var ska de boende parkera sina bilar? Hur ska de ta sig till sina lägenheter? Har hänsyn tagits till tillgänglighet och handikappanpassning?

Resonemang kring punkt 2 och punkt 3 - markhöjd och byggnadshöjd
Vi invänder mot utformningen av de tre fristående husbyggnader som planeras mot Gamla Risingevägen. Fastigheten Bivacken 1 ligger i en svacka. En stor del av fastigheten ligger flera meter under gatuhöjd. Enligt förslaget kommer marken att höjas så att markytan hamnar över gatuhöjd. Det innebär en ställvis markhöjning på drygt 3 meter. Om denna förändring tillåts kommer byggnaderna att få en uttalat dominant position gentemot övrig bebyggelse. Denna dominant position förstärks av att de föreslagna byggnaderna är mycket höga. De kommer inte att harmoniera med övrig bebyggelse. Vi anser att markhöjden ej ska tillåtas höjas över gatunivå och att de tre byggnaderna mot Gamla Risingevägen skall ha högst tre våningsplan.

2017-09-29

Djana Micanovic

E-post: djana.micanovic@vaxjo.se
Tel: 0470 - 436 22

Vi anholder om att byggnadsnämnden inför sitt beslut begär in ritningar som visar de föreslagna byggnaderna i relation till befintlig bebyggelse.

Vidare: Kommer den planerade markhöjningen att påverka dagvattenflödet? Det har varit problem med dåligt flöde i dagvattenledningarna på Gamla Risingevägen, vilket har avhjälpats (tillfälligt?) genom spolning. Vi begär att hänsyn tas till detta problem och att allt dagvatten från Bivacken 1 avleds mot Sandviksvägen.

Kommentar: Planhandlingar illustrerar hur parkeringsfrågan kan lösas (under bebyggelsen i en garagelösning) för alla hus som kan byggas inom fastigheten Bivacken 1. Parkeringsbehovet utreds och beslutas dock i bygglovsskedet (inkl. lösningar för besökande med bil och cykel) eftersom det är först vid tidpunkten för byggnation man vet hur många bostäder det kommer att byggas, i vilken storlek mm. Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov inom Växjö kommun kommer att tillämpas. Just nu pågår en översyn av riktlinjerna från 2009 vars syfte är: ”*ta fram en parkeringsstrategi som tar ett helhetsgrepp om parkeringsfrågan för bil-, cykel och pendelparkering samt belyser tillgången på handikapparkering. De konkreta åtgärderna i parkeringsstrategin utformas så att hållbara färd sätt gynnas*” (citat från Transportplanen för Växjö kommun). Dvs. strategi för åtgärder för gator och parkering är att prioritera gång-, cykel- och kollektivtrafik framför biltrafiken.

Efter samrådet har nya planbestämmelser lagts till som styr bl.a. byggrättens storlek och avstånd till befintlig bebyggelse. Stadsbyggnadskontoret anser att det är en rimlig avvägning mellan den nya bebyggelsen och dess närhet till befintliga hus. Närmast till Gamla Risingevägen (längs med hela sträckan som ingår i detaljplanen) medges endast 2 våningar.

Varje fastighetsägare ansvarar för sin tomt och dess avrinning dvs. ”sitt dagvatten”. Det gäller även fastighetsägaren för Bivacken 1.

Fastighetsägare till Bäckén 19

Synpunkter från plansamrådet

Mina synpunkter med rubriken “Synpunkter - och frågor - på Detaljplan lämnade av Jörgen Cedergren” som jag tidigare lämnade i samband med plansamrådet kvarstår i samband med denna granskning.

Tyvärr har referenslistan som framgick i mina synpunkter fallit ifrån (— censurerats ?) i detaljplanen så därför anger jag de återigen:

<1> “STADSDELEN ÖSTER, VÄXJÖ, ÖVERSIKTSPLAN FÖR BEVARANDEFRÅGOR, STADSBYGGNADSKONTORET - VÄXJÖ KOMMUN, SEPTEMBER 1998”

2017-09-29

Djana Micanovic

E-post: djana.micanovic@vaxjo.se
Tel: 0470 - 436 22

<2> Tillhörande karta, referens <1>:

“VÄRDEFULL BEBYGGELSE 1 ELLER NÄRA URSPRTJNGSSKICK, SOM KRÄVER MYCKET STOR HÄNSYN VID, OM- OCH TILLBYGGNAD GODA EXEMPEL PÅ BEVARADE BYGGNADER”

<3> “Hur ÖSTER byggdes, Från järnåldersboplats till stadsdel i Växjö, Bebyggelsehistorik av Staffan BUlow-HUbe”

Mindre fel i kommentar detaljplanen - På sidan 4 (16) i slutet av första stycket under Kommentrar står “. . . flera gator runt om, bl.a. Risingevägen (se bullerberäkning, s 8).” Man får väl anta att det som avses är Gamla Risingevägen. Det finns ju två olika vägar på Öster med snarlika namn; Risingevägen och Gamla Risingevägen.

Juridiken - Bland annat för att inte “. . . kan förlora rätten att senare överklaga beslutet att antaga planen.” enligt dokumentet UNDERRÄTTELSE skickar jag in denna granskning.

Kommentar: Anmärkning angående gatunamn – ja, det avses Gamla Risingevägen vilket står rätt i bullerutredningen. I övrigt inga fler kommentarer från stadsbyggnadskontoret än de som framförts tidigare i samrådsredogörelsen och i detta utlåtande. Efter att detaljplanen antas, skickas besvärshänvisning till sakägare som lämnat synpunkter på planförslaget och som ges möjlighet att överklaga beslut om detaljplan.

Justering av planen efter granskning

En mindre justering av planhandlingar (planbeskrivningen) har gjorts efter granskningstiden:

- texten under rubriken ”*teknisk försörjning/dagvatten*” har kompletterats med uppgifter om hur dagvatten kan lösas inom kvarteretsmarken, dvs. fastigheten Bivacken 1
- Under rubriken BYGGLOV uppmärksammas särskilt säkerhetsaspekter/hänsynstagande när byggnation sker i närheten av farligt gods-led
- Solstudie 2017-09-20, för illustrerad bebyggelse, bifogas planhandlingar
- Bullerutredning har uppdaterats 2017-09-27

Kompletteringar ovan förtydligar planens intentioner/konsekvenser och anses därmed inte vara någon revidering av planen i formell mening att det krävs ny granskning.

2017-09-29

Djana Micanovic

E-post: djana.micanovic@vaxjo.se
Tel: 0470 - 436 22

Sammanfattning

Detaljplaneförslaget ändras inte efter granskningstiden.

Kvarstående synpunkter från plansamråd

Det finns inga kvarstående synpunkter från plansamråd som ger rätt att överklaga ett beslut om planens antagande.

Efter att planen antagits kommer besvärshänvisning att skickas till följande sakägare:
Fastighetsägare till Bäckén 17, Bäckén 19 samt Mackén 1.

Förslag till beslut

- Med hänvisning till utlåtande 2017-09-29 ska framförda synpunkter inte föranleda ändring av det utställda planförslaget

-Detaljplaneförslaget upprättat 2017-07-31 antas av byggnadsnämnden enligt 5 kap 5:27 § PBL

STADSBYGGNADSKONTORET

Djana Micanovic
Planchef

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef