

Handläggare
Patrik Karlsson
Planarkitekt
0470 - 436 21

Laga kraftbevis

Datum 2015-11-26 Dnr 2013BN0682 Dpl 214

Byggnadsnämnden antog 2015-10-29 § 223 detaljplan för
MJÖLNER 5 OCH 6 MFL, Söder i Växjö kommun

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft 2015-11-24

Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

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

UTLÅTANDE

Dnr 2013BN0682 Dpl 214

Detaljplan

MJÖLNER 5 OCH 6 MFL, Söder i Växjö kommun

Syftet med detaljplanen är att pröva byggande av bostäder i 4-7 våningar (12-20 meters byggnadshöjd) med integrering av viss annan centrumverksamhet såsom handel och kontor inom fastigheterna Mjölner 5 och 6 på Söder.

I Växjö finns ett stort behov av centralt belägna bostadslägenheter och planen följer intentionerna med att skapa nya centrala lägenheter genom förtätning. Stor vikt bör läggas på att skapa en stadsmässighet genom att byggnationen läggs i gatulinjen och därmed sluter gaturummet på det sätt som är karaktäristiskt för rutnätsstaden. Även Mjölner 7 omfattas av detaljplanen för anpassning till befintliga förhållanden.

Förslaget har varit utställt för granskning under tiden 150901-150922.

Yttrande utan synpunkter

Kommunstyrelsen

Lantmäterimyndigheten

Yttrande med synpunkter

Länsstyrelsen

”Länsstyrelsen har 2014-01-14 lämnat samrådsyttrande i ärendet.

Länsstyrelsen kan nu konstatera att kommunen till granskningen har tagit fram och bilagt ett antal utredningar som ligger till grund för redovisningen i planbeskrivningen och på plankartan. Att fastigheten Ymer 7 i direkt anslutning till järnvägen inte längre ingår i planförslaget bör dock tydliggöras i inledningen.

Byggrätt

Byggrätten har minskat något genom större andel prickmark. Del av tidigare andel Bostäder Centrum har ändrats till att reglera byggrätt för endast gårdsbyggnader. I den nordöstra delen av planområdet har högsta byggnadshöjd sänkts till motsvarande 7 våningar mot tidigare 8 våningar.

Buller

Tidigare bullerberäkning har nu omarbetats så att buller från järnvägen ingår i beräkningen.

Dokumentation av kulturvärden

När det gäller områdets närhet till riksintresset för kulturmiljövård Växjö stad är Länsstyrelsen positiv till att en kulturhistorisk beskrivning och bedömning har tagits fram för fastigheterna Mjölner 5 och Mjölner 6.

Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma på att det saknas en beskrivning av kvarterens karaktär som helhet och dess förhållande till intilliggande kvarter och omgivning, endast två byggnader beskrivs. Kvarteren Mjölner är idag öppna och bebyggelsen är relativt låg, vilket knyter den samman med övriga kvarter som ligger på andra sidan Trädgårdsgatan. Det saknas ett resonemang i bedömningen, om hur ett mer slutet kvarter med betydligt högre byggnadshöjd skulle påverka omkringliggande kvarter, en helhetsbedömning.

Ur ett kulturhistoriskt perspektiv är dokumentation av en rivning en sista utväg och inte en lämplig ersättning för att bevara och integrera den befintliga kulturmiljön i ett hållbart stadsbyggande.

Träd inom området

Plankartan har i dess norra del försetts med planbestämmelse n1, Träd får ej fällas utan lov.

När det gäller förekomst av alléträd bemöter kommunen länsstyrelsens synpunkter i samrådsyttrandet att det inte finns några alléträd inom planområdet, och att det längs Wennerbergsgatan som ligger utanför planområdet finns yngre träd planterade mellan parkeringsplatser. Kommunen anger "Dessa torde vara för unga för att omfattas av det generella biotopskyddet för trädrader."

Länsstyrelsen vill här upplysa om att björkarna längs Wennerbergsgatan hänger ihop i ett stort allésystem. Dessa bedöms sammantaget till övervägande del utgöras av vuxna träd. Således omfattas björkallén av biotopskyddet. Om ledningsdragningar, bussfickor, infarten för avfallshantering eller annat behövs som innebär att biotopskyddade alléer utan för det aktuella planområdet kan komma att skadas som en följd av att detaljplanen ska genomföras och kommunen rimligen kunde förutse detta i planskedet kan dispens från biotopskyddet bli svår att medge. Ett tydliggörande avseende om ett genomförande av detaljplanen kan medföra skada på biotopskyddade alléer kvarstår därmed till detaljplanens antagande.

PRÖVNINGSGRUNDER ENLIGT 11 KAP 10 § PLAN- OCH BYGGLAGEN

Riksintressen enligt 3 o 4 kap miljöbalken

Som Länsstyrelsen tidigare har påpekat finns det ingen absolut gräns för riksintresset för kulturmiljö, det vill säga att även intilliggande bebyggelse har en inverkan på riksintresset. Flera mindre förändringar från kvarter till kvarter innebär en kumulativ inverkan som kan påverka värdena i riksintresset för kulturmiljö negativt.

Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken

Länsstyrelsen konstaterar att det nu finns en tydligare redovisning av dagvattenhanteringen där koppling görs till miljökvalitetsnormer för vatten.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

En riskbedömning har tagits fram och bilagts detaljplanen.

Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter."

Kommentar: I samrådsredogörelsen framgår tydligt att Ymer 7 ej längre ingår i planområdet. I planbeskrivningen finns ej heller någon del som behandlar Ymer 7.

I nuläget bedöms inte träden längs denna del av Wennerbergsgatan påverkas av den kommande byggnationen. Det är 8-9 meter mellan träden och fastighetsgränsen. Dock kan alltid förutsättningar, som rimligen inte går att förutsäga i nuläget i samband med planläggningen, framkomma i framtiden.

I den kulturhistoriska beskrivningen har det gjorts en kulturhistorisk bedömning. Denna kompletteras inför antagandet med en beskrivning av hela kvarteret och vilken påverkan detta kan ha på omkringliggande kvarter.

Trafikverket

”Detaljplanens genomförande förutsätter att avsteg tillämpas från de riktvärden som finns för trafikbuller och som anges i regeringens proposition 1996/97:53 för att en god boendemiljö skall uppnås. Trafikverket vill därför även i granskningskedet påtala verkets hållning när avsteg tillämpas: “Kommunen är planerande myndighet och kan i vissa lägen och under vissa förutsättningar göra avsteg från gällande riktvärden för trafikbuller. Trafikverket anser det vara acceptabelt så länge en god boendemiljö fortfarande kan uppnås. Om avsteg från riktvärdena tillämpas anser Trafikverket dessutom att kommunen ansvarar för eventuella bullerstörningar i framtiden. Om Trafikverket drabbas av kostnader till följd av kommunens planering eller bristande uppföljning av planering kommer Trafikverket att överväga att ställa skadeståndsanspråk på kommunen.”

I övrigt har Trafikverket inget ytterligare att anföra i ärendet.”

Kommentar: Kommunen följer boverkets avstegsregler som enligt kommunen kan tillämpas i detta läge. Synpunkterna noteras.

Miljö- och hälsoskydds nämnden

”Miljö- och hälsoskydds nämnden bedömer att nämndens synpunkter i samrådet till viss del har beaktats. Avseende dagvattenhantering och risk för skyfallsöversvämning vidhåller nämnden sitt yttrande om att det behöver utredas om det behövs bestämmelser om skyddsåtgärder i detaljplanen för att motverka översvämning och störningar från omgivningen.

En miljökonsekvensbedömning har inte utförts men beräkningar avseende buller och luftkvalité har utförts. Enligt utredningarna klaras miljökvalitetsnormerna och miljömålen för frisk luft, förutom PM10. Den gjorda bullerberäkningen visar att det går att klara planbestämmelsen om att hälften av rummen i lägenheterna och då främst sovrum placeras mot en ljuddämpad sida. Det bör dock framgå av planbeskrivningen att bostäderna bör planeras utifrån förutsättningen att förhållandena i verkligheten troligtvis är sämre än vad som är beräknat. De många stoppen vid järnvägsbommarna medför att bilarna blir stillastående i gatukorsningen mer än vad som är normalt och medför en större påverkan än vad som framgår av beräkningarna som utgår ifrån ett visst flöde i trafiken.”

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med att området är översvämningsskänsligt vid större regnmängder och att detta måste beaktas vid kommande projektering och byggnation inom området.

Brf Vulkan nr 8

”Utöver de tidigare lämnade synpunkterna från oss, vill vi återigen påpeka ett par saker.

Vi tycker det är bra att kommunen nu tar in en konsult vad gäller trafiksituationen, även om denna åtgärd borde kommit först i hanteringskedjan. Men bättre sent än aldrig.

Vidare så förstår vi mycket väl att det nya huset kommer att byggas så att det uppfyller de miljö och bullerkrav som finns uppställda. Men vad händer med reda befinnlig bebyggelse? Om detta kan vi inte finna att det nämns ett ord. Kommer vårt

hus som är byggt 1983 att uppfylla bullerkraven? Kommer vi att behöva byta fönster? Och vem står i så fall för kostnaden? Vi tycker att det hade varit klädsamt om man hade haft någon skrivning om hur befintlig bebyggelse kommer att påverkas och vilka eventuella åtgärder som kan tänkas bli nödvändiga.”

Kommentar: Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka bullersituationen på östra sidan av gatan. Vid jämförelse med bullerberäkningar i MKB för stationsområdet redovisas samma värden som i beräkningar för aktuell plan. Det har inte tagits in någon konsult för att se över trafiksituationen i detta specifika ärende. Däremot har en ombyggnad påbörjats av Södra Järnvägsgatan påbörjats i samband med utvecklingen av stationsområdet.

Boende Södra järnvägsgatan 33

”Angående byggplaner för Mjölner 5-6 m.fl. vill jag på det bestämdaste motsätta mig detta. Vi är redan hårt prövade av järnväg och trafik, det vore en katastrof för oss alla boende om denna planen skulle sättas i verket. Det finns andra alternativ än detta, som man föreslagit. Dessutom är inte S:a Järnvägsgatan rustad för en sådan trafikbörda. Vi kommer förutom att vi för flerdubblad löpande genomgångstrafik, även all trafik till den planerade vårdcentralen. Därför använd både hjärna och hjärta och tänk på oss boende utmed denna redan tungt belastade gata. Söder har redan nog av alla trafikproblem med avgaser och störande tågtrafik dygnet runt. Söder och Mjölners boende har varit ett eftertraktat område för boende men är på väg att förlora allt det har varit, på grund av all dålig planering i frågan när det gäller den nya byggplanen.”

Kommentar: Den huvudsakliga trafikökningen på Södra Järnvägsgatan orsakas inte av den pågående planläggningen. Större byggnationen pågår inom Stationsområdet och det kommer även att påbörjas byggnation inom både kv. Skärvet och inom Bäckaslövsområdet. Redan i dag finns, i gällande detaljplan, byggrätt för handel, kontor och bostäder inom Mjölner 5 och 6, vilket också hade genererat mer trafik i området vid ett genomförande.

Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter, vilka ej tillgodosetts, finns från samråd och granskning.

Samråd

Riksbyggens BRF Vulkan nr 8
Boende Södra Järnvägsgatan 23B, 25 (2st), 27, 31, 33 (2st), 37
Trädgårdsgatan 13, 24E (3st), 28
Wennerbergsgatan 1B
PEAB
Fastigheter Mjölnermarken HB

Granskning

Riksbyggens BRF Vulkan nr 8
Boende Södra Järnvägsgatan 33

Justeringar efter granskning

Efter granskningen har följande justeringar gjorts.

- Planbeskrivningen har kompletterats rörande översvämningsrisk vid stora regnmängder.
- Den kulturhistoriska beskrivningen har kompletterats.
- Mindre redaktionella ändringar i planbeskrivningen.

Dessa mindre justeringar skall ej ses som en revidering av planförslaget.

Förslag till beslut

Med hänvisning till utlåtande 2015-09-30 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget än de justeringar som angetts i utlåtandet.

Byggnadsnämnden antar detaljplaneförslaget upprättat 2015-07-10 enligt 5 kapitlet plan- och bygglagen, med förtydligande justeringar enligt utlåtande.

STADSBYGGNADSKONTORET
2015-09-30

Patrik Karlsson
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Handläggare
Patrik Karlsson
0470 - 436 21

Dnr 2013BN0682 Dpl 214

MJÖLNER 5 OCH 6 m.fl. Söder, Växjö kommun

Inledning

Syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva byggande av bostäder i 4-7 våningar (12-20 meters byggnadshöjd) med integrering av viss annan centrumverksamhet såsom handel och kontor inom fastigheterna Mjölner 5 och 6 på Söder. I Växjö finns ett stort behov av centralt belägna bostadslägenheter och planen följer intentionerna med att skapa nya centrala lägenheter genom förtätning. Stor vikt bör därför läggas på att skapa en stads-mässighet genom att byggnationen läggs i gatulinjen och därmed sluter gaturummet på det sätt som är karaktäristiskt för rutnätsstaden. Även Mjölner 7 omfattas av detaljplanen för anpassning till befintliga förhållanden.

Handlingar

Planförslaget utgörs av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning samt behovsbedömning. Utredningar finns tillgängliga på kommunens hemsida under planprocessen.

Plandata

Läge och areal

Planområdet utgörs av de tre fastigheterna Mjölner 5, 6 och 7. Området avgränsas i öster, söder och norr av Wennerbergs-, Trädgårds- och S:a Järnvägsgatan. I väster gränsar området till befintlig bebyggelse inom Kv. Mjölner.

Markägoförhållande

Fastighetsägare inom planområdet är:
Mjölner 5, Guvi fastigheter i Växjö AB
Mjölner 6, Fastighetsbolaget Jörgne & Partner AB
Mjölner 7, Fastigheter Mjölnermarken Handelsbolag

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, KF2012-02-28, är området utpekat som ”den blandade stadsbygden” där förtätning av stadsbebyggelsen är möjlig. Detaljplaneförslaget strider inte mot översiktsplanen.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller följande detaljplan:

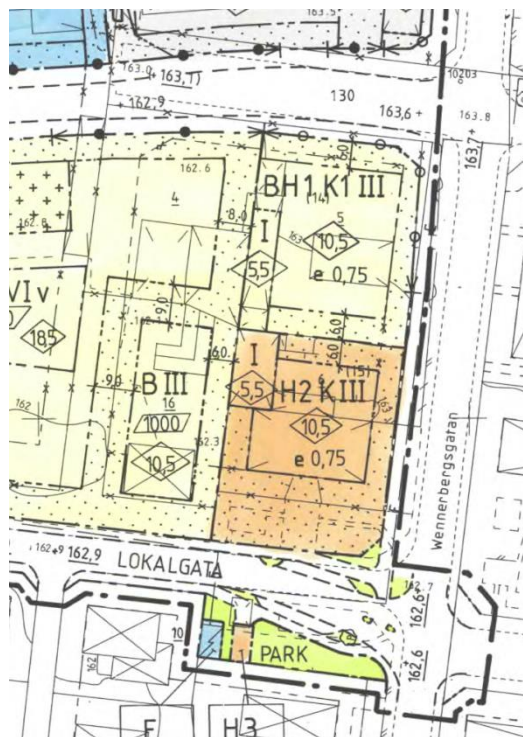
- 0780K-P18 1988-05-24

Genomförandetiden har gått ut för denna plan.

Intill planområdet gäller följande detaljplaner:

- 0780K-P14/15 2014-01-07
- 0780K-P81 1990-06-18
- 0780K-247 1964-10-27

För detaljplanen 0780K-P14/15 finns genomförande tid kvar. Dock är denna plan ej berörd av planförslaget.



Riksintressen

Inom Växjö kommun finns två riksintressen för järnväg som ingår i det nationella stornätet; Kust-till-Kustbanan och Södra Stambanan. Kust-till-Kustbanan är belägen ca 50 norr om Mjölner 5.

Planområdet gränsar i öster till riksintresset för kulturmiljö vilket närmare beskrivs i ”Fördjupad översiktsplan för riksintresset rutnätsstaden med Östrabo och Biskopsgärdet” (antagen av KF 1992-03-26 § 27).

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelse

Befintliga byggnader inom Mjölner 5 och 6 utgörs av en större villa som använts bl.a. som kontor och ett f.d. ostlager, som idag används som gymnasieskola. Inom Mjölner 7 finns ett flerbostadshus i 4 våningar där detaljplanen justeras för att stämma med faktiska förhållanden.

Fastighetsägarna till Mjölner 5 och 6 har för avsikt att riva dessa byggnader och ersätta med en byggnad i fyra till åtta våningar. Stor vikt bör läggas på att skapa en stadsmässighet genom att byggnaden läggs i gatulinjen och sluter gaturummet på det sätt som är karaktäristiskt för rutnätsstaden. Hänsyn måste tas till befintlig bebyggelse samt till hur

bebyggelsen förhåller sig till gatan. Entréer skall i första hand orienteras mot gatan, men kan även vara genomgående. Det är viktigt att ha kontakt med gatan.

Byggnaden inom Mjölner 5 pekas i ”Söder i Växjö- Kulturhistorisk byggnadsinventering och bevarandeförslag” ut som att trots plåtsadens har byggnaden kvar något av sin ursprunglighet och är därför av miljövärde. Byggnaden har dock inget formellt skydd.

En kulturhistorisk beskrivning har tagits fram av bebyggelseantikvarie Helena Åkerberg.

Det centrala läget medför att all tänkbar kommersiell- och offentlig service finns inom gångavstånd från planområdet. Vidare så gör det centrala läget att området är lättillgängligt med buss, bil, cykel eller till fots. Kvarteret är relativt plant, vilket gör att det är lätt att förflytta sig inom kvarteret utan nivåskillnader.

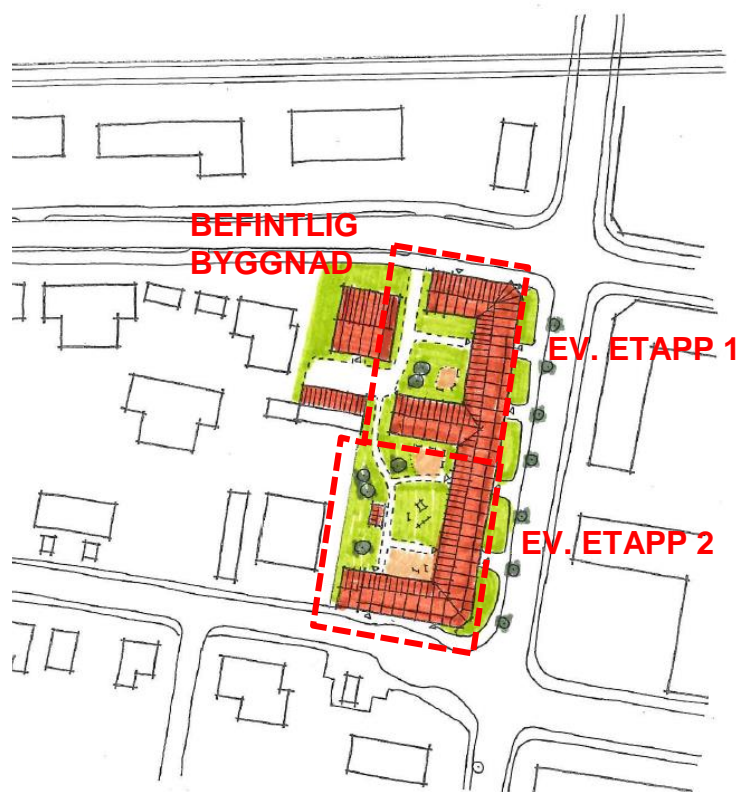


Illustration av möjlig bebyggelse och eventuell etappindelning.

Utbyggnaden kan komma att ske i två etapper, först Mjölner 5 och sedan Mjölner 6.

Natur/Markförhållande

Markbeskaffenhet

Planområdet som är relativt plant utgörs idag till stor del av bebyggelse och hårdgjorda ytor. Inom planområdet finns inga registrerade fornlämningar. I samband med byggnation på närliggande fastigheten Mjölner 18 gjordes 1986 en geoteknisk undersökning av Pehrs & Co i Växjö. Den visar att marken inom ovan nämnda fastighet består av siltig morän och att grundförstärkning omfattande urgrävning och uppfyllnad erfordras samt att högt grundvatten förekommer. Övriga fastigheter bedömdes då innehålla likartade grundförhållanden.

En översiktlig geoteknisk utredning har efter samrådet genomförts av exploitören. Fastigheterna bedöms i denna kunna bebyggas utan några större förstärkningsåtgärder efter att samtliga organiska jordlager i läge för byggnader har borttagits. Kompletterande undersökningar behöver göras inför byggskedet.

Friytor

Lekplats för småbarnslek skall finnas inom kvartersmark. Inom stadsdelen Söder finns parkmark för lek och utevistelse vid Domprostmossen och vid Strandbjörket. Större rekreationsområden finns i Bokhultet och på Bäckaslövsgärdet.

Gator och trafik

Bebyggelsen förslås i första hand angöras från Wennerbergsgatan.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkering skall lösas inom egen fastighet eller inom närbelägen fastighet. Detta kan både vara i form av markparkering eller parkeringsgarage. Parkering på gata skall ej ses som boendeparkering.

Störningar

Buller

S:a Järnvägsgatan har idag en trafik på mellan 4000-5000 fordon/ÅDT. I prognosen för 2030 beräknas en trafikmängd på ca 10000 fordon/ÅDT.

Bullerutredning har gjorts av ÅF på uppdrag av LBE som företrädare fastighetsägarna. Beräkningar har gjorts för dygnsekvivalent och ljudnivå i dBA utomhus. För dygnsekvivalent ljudnivå har beräkning gjorts för den sammalagrade ljudnivån för både väg- och järnvägstrafik. Maximal ljudnivå har beräknats separat för väg- och järnvägstrafiken vid redovisning av fasadnivåer.

Beräkningarna visar att riktvärdena för trafikbuller beräknas överskridas främst vid fasad mot järnvägen och Södra Järnvägsgatan samt mot Wennerbergsgatan. Med höga bullernivåer mot trafiken behöver lägenheterna utformas genomgående så att tillgång skapas mot bullerskyddad fasadsida. Här behöver minst hälften av bostadsrummen och uteplats/balkong vara vända mot den tysta eller ljuddämpade fasadsidan.

De höga värdena gör att avstegsreglerna med ljuddämpad sida avses att tillämpas. För djupade bullerberäkningar kommer att krävas i samband med bygglovsprocessen när byggnadernas utformning är känd.

Motiv till tillämpningen av avstegsreglerna är att området är centralt beläget nära viktiga kollektivtrafikstråk.

Bullerberäkningarna visar att ett värde på 50 dBA ekv eller lägre kan uppnås på innergården. Dock kommer en eventuell indragen 5 våning, utöver de våningar som ryms inom den föreskrivna byggnadshöjden på 14 m, kräva åtgärder och fördjupade beräkningar för att kunna nyttjas för bostadsändamål. På gården finns det möjlighet att skapa gemensam uteplats där bullervärdet understiger 45 dBA ekv. Mot Bäckaslövsvägen behöver inga avstegsregler tillämpas. Maxvärdet understiger 70 dBA vid samtliga fasader på gårdssidan. Kartor redovisas sist i beskrivningen.

Luft

Beräkningar utförda av miljö- och hälsoskyddskontoret i Växjö visar att miljö kvalitetsnormerna uppfylls när det gäller bensen, kvävedioxid och PM10.

Miljömålen uppfylls för kvävedioxid, bensen men ej för PM10. Även Växjö kommuns hårdare satt miljömål för kvävedioxid bensen uppfylls.

Tabell 1. Medelvärdesperioder, miljö kvalitetsnormer, utvärderingströsklar och miljömål för PM₁₀, NO₂ och bensen. Halterna anges i µg/m³ (Källa: Naturvårdsverket 2014c, 2010:477, Växjö kommun, 2014).

| Förorening | Medelvärdesperiod | MKN-värde | ÖUT | NUT | Miljömål Nationellt | Mål Växjö |
|----------------------------------|-------------------|-----------|-----|-----|---------------------|-----------|
| Partiklar PM ₁₀ | Dygn | 50 | 35 | 25 | 30 | - |
| | År | 40 | 28 | 20 | 15 | - |
| Kväve- dioxid NO ₂ | Timme | 90 | 72 | 54 | 60(98percentil) | - |
| | Dygn | 60 | 48 | 36 | - | - |
| | År | 40 | 32 | 26 | 20 | 15 |
| Bensen | År | 5 | 3,5 | 2 | 1 | - |

De partiklar som finns i luften och har en storlek på ca 10 µm eller mindre betecknas som PM₁₀. De uppstår bland annat till följd av vägslitage orsakat av dubbdäck. Extra spolning och sopning av gator samt bortkörning av snö minskar partikelhalterna i luften. Då särskilt höga halter förväntas, som vid låg vindhastighet, torr vägbanan och låg luftfuktighet, kan specifika åtgärder vidtas för att minska partikelhalter. Dammbindning med salt innehållande kalcium-klorid och våtdammsugning med partikelfilter är exempel på sådana åtgärder. Övriga åtgärder kan innefatta att byta vägbeläggning, sänka hastigheten och minska sandning

Risker

En riskanalys har efter samrådet tagits fram av exploatören. För Kv. Mjölner 5 och 6 bedöms att inga särskilda säkerhetshöjande åtgärder behöver vidtas. Detta beror främst i att sannolikheten för olycka med konsekvensområde överstigande 50 meter är låg.

Teknisk försörjning

Fjärrvärme

Bebyggelse inom planområdet skall ges möjlighet att ansluta sig till kommunens fjärrvärmenät.

Vatten och avlopp

I samband med utbyggnadsarbeten i samband med utbyggnad av S:a Stationsområdet skapas kapacitet i ledningsnätet, vilket ger möjlighet att ansluta området till det kommunala VA-nätet utan någon utbyggnad i denna del.

Inom planområdet är kommunen huvudman för VA-nätet inklusive dagvatten. Detta innebär att kommunen då har ansvaret för att dagvattnet kan tas om hand på ett bra sätt. Då området redan idag, till stora delar, består av hårdgjorda ytor bedöms inte planläggningen i större grad påverka dagvattenhanteringen i området. Dagvattnet leds via ledningsnätet från området till Växjösjön. Vid större regnmängder kommer även dagvatten att pumpas till Norra Bergundasjön via ny pumpanläggning som är belägen norr om planområdet. I Växjö kommun tillämpas dagvattentaxa, vilket innebär att respektive fastighetsägare betalar för den mängd dagvatten som släpps ut i det kommunala ledningsnätet. Reduktion av denna kan fås genom olika typer av åtgärder inom kvartersmark.

Dagvatten skall alltid i första hand tas om hand inom kvartersmark. Det är viktigt att kvartersmarkens dagvattensystem och ytor utformas för maximal fördröjning och infiltration och på ett sådant sätt att risken för dagvattenföroreningar direkt till systemet minimeras.

En dagvattenutredning/-beräkning har gjorts av exploitören som bl.a. redovisar vilka volymer som måste fördröjas innan vattnet når ledningsnätet. Utgångspunkten har varit att inte mer vatten än idag skall nå ledningsnätet. Beräkningen bör förfinas och redovisas i bygglovskedet då bebyggelsens omfattning är mer känd.

Området är översvämningsskänsligt vid större regnmängder och detta måste beaktas vid kommande projektering och byggnation inom området.

El och bredband

Området skall anslutas till det kommunala elnätet. Möjlighet finns till bredbandsanslutning för den som vill.

Avfallshantering

Utrymmen för renhållning skall utformas och dimensioneras enligt ”Renhållningens råd och riktlinjer för utrymmen och transportvägar.”

Konsekvenser och behovsbedömning

Riksdagens miljömål

De nationella miljömål som bedöms påverkas mest av planläggningen är:

God bebyggd miljö, Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft, Levande sjöar och vattendrag

Genom att bygga den sammanhållna staden och utnyttja befintliga resurser och befintlig infrastruktur skapas en närhet till viktiga funktioner vilket minskar transportbehovet. Området är beläget ca 300 meter från närmsta grönområde, Domprostmossen, och ca 1km från Bäckaslövsgärdet. Dagvattnet från området leds till lagunen vid Växjösjön där det renas och fördröjs innan det leds ut i Växjösjön. En dagvattenutredning/-beräkning har gjorts av exploitören som bl.a. redovisar vilka volymer som måste fördröjas innan vattnet når ledningsnätet. Utgångspunkten har varit att inte mer vatten än idag skall nå ledningsnätet.

Området ligger nära kollektivtrafikstråk och avståndet till resecentrum med buss- och järnvägstrafik är cirka 500 meter.

Växjö kommuns miljömål

Kommunens miljömål finns i kommunens miljöprogram som antogs av kommunfullmäktige 2014-06-17. Målen är i miljöprogrammet uppdelade i tre profilmråden: Leva Livet, Vår Natur och Fossilbränslefritt Växjö.

Leva livet

Inom området, liksom i övriga kommunen sker insamling av matavfall för att tillverka biogas. Miljöhus skall därför placeras så att onödiga transporter undviks.

Vår natur

Området är beläget ca 300 meter från närmsta grönområde, Domprostmossen och ca 1km från Bäckaslövsgärdet. Dagvattnet från området leds till lagunen vid Växjösjön där det renas och fördröjs innan det leds ut i Växjösjön. En dagvattenutredning/-beräkning har gjorts av exploitören som bl.a. redovisar vilka volymer som måste fördröjas innan vattnet når ledningsnätet. Utgångspunkten har varit att inte mer vatten än idag skall nå ledningsnätet.

Fossilbränslefritt Växjö

Fjärrvärme finns framdraget i området vilket skapar möjlighet att ansluta den nya bebyggelsen. Området ligger nära kollektivtrafikstråk och avståndet till resecentrum med buss- och järnvägstrafik är cirka 500 meter. Det finns säkra gång- och cykelvägar mot resecentrum, sjukhus, stadens centrum och friluftsområden.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvalitet. Dessa är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. MKN finns för luft och vatten. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara dessa.

| Ekologisk status | Växjösjön |
|------------------------------|--------------------------------------|
| Status 2014 | Otillfredsställande ekologisk status |
| Kvalitetskrav | God ekologisk status 2021 |
| Kemisk ytvattenstatus | |
| Status 2013 | Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus |
| Kvalitetskrav | God kemisk ytvattenstatus 2015 |

Behovsbedömning

En behovsbedömning biläggs planhandlingarna. Genomförandet av detaljplanen bedöms riskera att leda till en viss men ej betydande miljöpåverkan.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Handläggning

Detaljplanen handläggs som normalt planförfarande med beräknat antagande av byggnadsnämnden hösten 2015.

Genomförandetid

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

Ansvarsfördelning och huvudmannaskap

Planen omfattar ingen allmän platsmark. All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av respektive fastighetsägare. Ombyggnad av allmän platsmark i anslutning till angöring etc. skall bekostas av exploatören.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Fastighetsreglering kan komma att ske för att reglera mark mellan fastigheterna Mjölner 5 och 6.

Servitut för infart, sophantering och cykel som är belägna på Mjölner 5 måste omprövas eller upphävas för att genomföra detaljplanen.

Ekonomiska frågor

Planen omfattar ingen allmän platsmark och bedöms således inte medföra några kommunala kostnader. Eventuella utredningar skall bekostas av exploatören. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.

Tekniska frågor

Området ansluts till de kommunala VA- och fjärrvärmenäten. Fastighetsägaren bekostar och svarar för framtagande av erforderliga utredningar.

Konsekvenser på fastighetsnivå

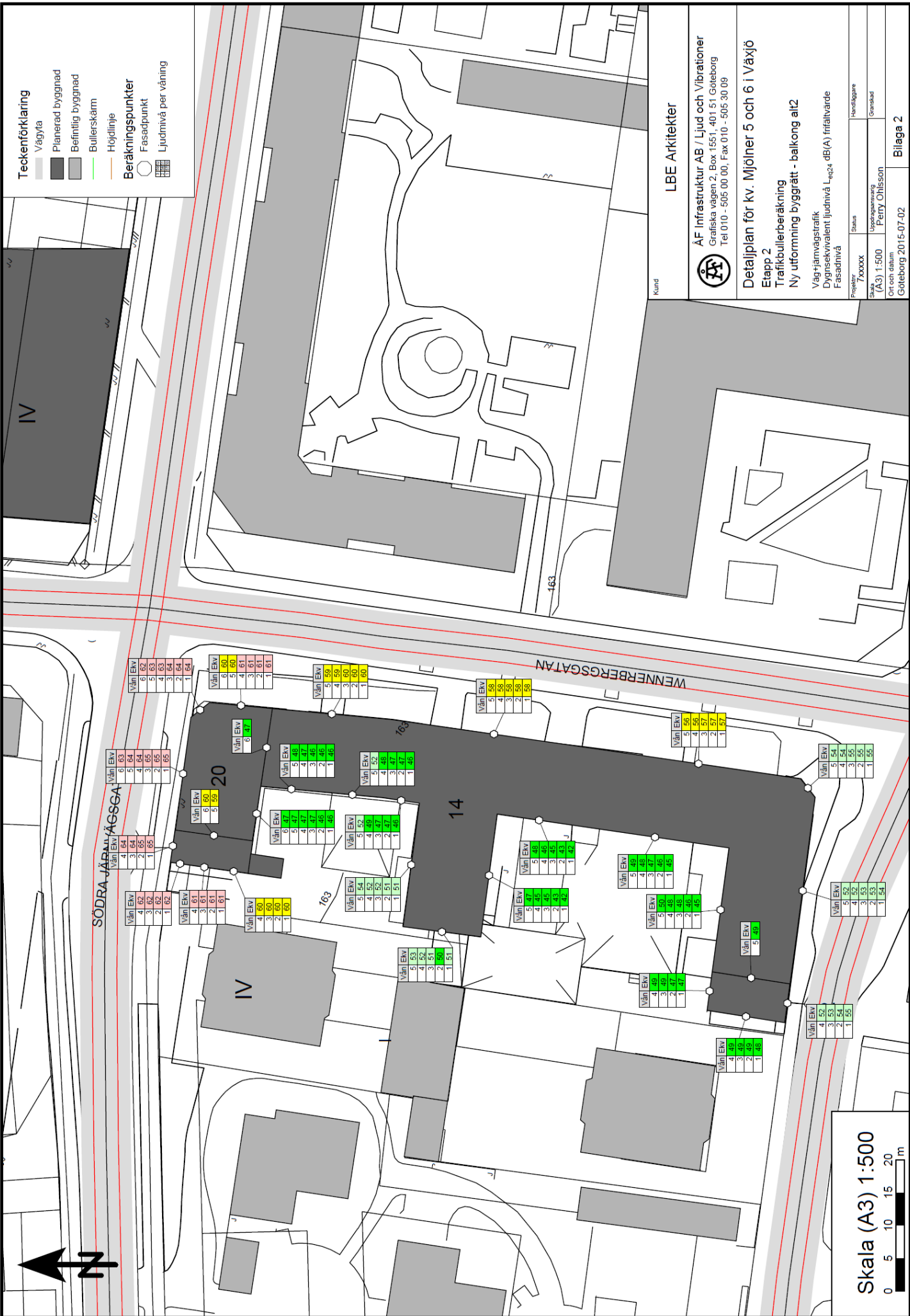
| Fastighet | Ekonomiska | Fastighetsrättsliga | Tekniska |
|------------------|--------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Inom planomr. | | | |
| Mjölner 5 | Ev. iordningställande av området mellan fastigheten och omgivande gator. | Servitut för infart, sophantering och cykel som är belägna inom Mjölner 5 måste omprövas eller upphävas för att genomföra detaljplanen. Fastighetsreglering mellan Mjölner 5 och 6 kan behövas för att genomföra detaljplanen. | |
| Mjölner 6 | Ev. iordningställande av området mellan fastigheten och omgivande gator. | Fastighetsreglering mellan Mjölner 5 och 6 kan behövas för att genomföra detaljplanen. | |
| Mjölner 7 | | Servitut för infart, sophantering och cykel som är belägna inom Mjölner 5 måste omprövas eller upphävas för att genomföra detaljplanen. | Detaljplanens bestämmelser justeras så de stämmer med uppförd fastighet. |

STADSBYGGNADSKONTORET

2015-07-10

Patrik Karlsson

Planarkitekt



- Teckenförklaring**
- Vägyta
 - Planerad byggnad
 - Befintlig byggnad
 - Bullerskärm
 - Höjlinje
 - Fasadpunkt
 - Ljudnivå per våning

Kund
LBE Arkitekter

ÅF Infrastruktur AB / Ljud och Vibrationer
 Grafiska vägen 2, Box 1551, 401 51 Göteborg
 Tel 010 - 505 00 00, Fax 010 - 505 30 09

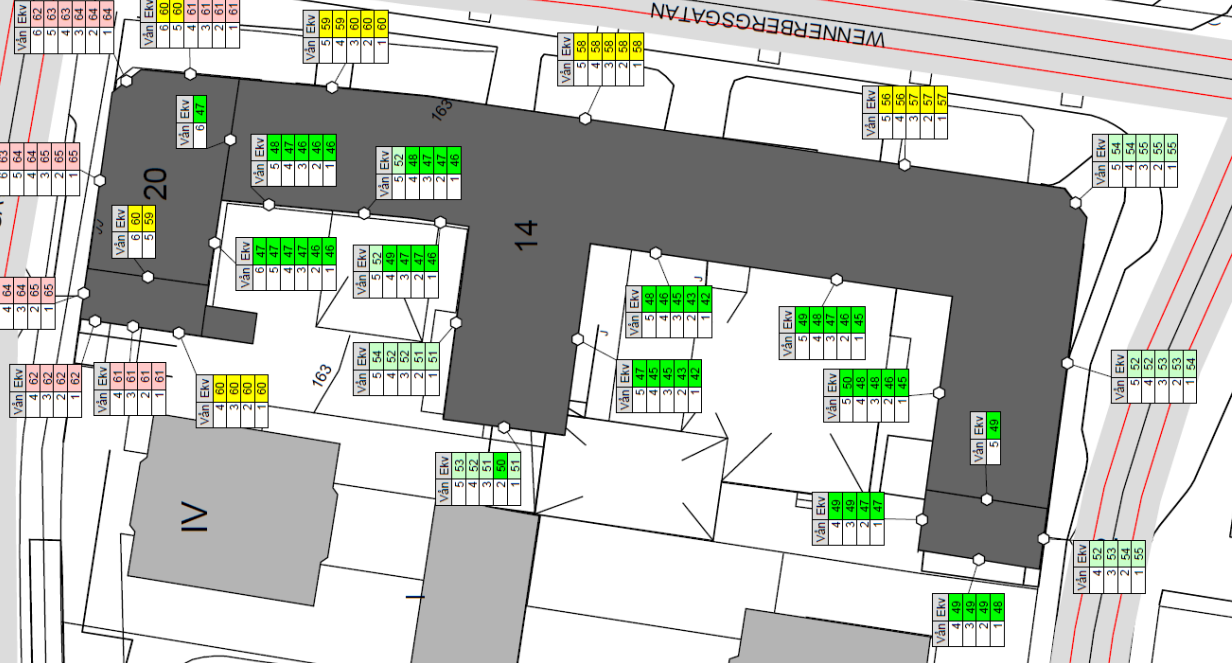
Detailplan för kv. Mjölnär 5 och 6 i Växjö
 Etapp 2
 Trafikbullerberäkning
 Ny utformning byggrätt - balkong alt2

Väg+järnvägstrafik
 Dägnsekvivalent ljudnivå L_{eq24} dB(A) infälthärde
 Fasadnivå

| | | | |
|---------------|---------------------|-------------|-------------|
| Projekt | 7XXXXX | Status | Handläggare |
| Skala (A3) | 1:500 | Upprättning | Granskad |
| Ort och datum | Göteborg 2015-07-02 | | |

SÖDRA JÄRNVÄGSSGA

WENNERBERGSGATAN



Skala (A3) 1:500
 0 5 10 15 20 m



- Teckenförklaring**
- Vägcyta
 - Planerad byggnad
 - Beifintlig byggnad
 - Bullerskärm
 - Höjdlinje
 - Beräkningspunkter
 - Fasadpunkt
 - Ljudnivå per våning

LBE Arkitekter

AF AF Infrastruktur AB / Ljud och Vibrationer
 Grafiska vägen 2, Box 1551, 401 51 Göteborg
 Tel 010 - 505 00 00, Fax 010 - 505 30 09

Detailplan för kv. Mjölner 5 och 6 i Växjö
 Etapp 2
 Trafikbullerberäkning
 Ny utformning byggrätt - balkong ait2
 Väg-järnvägstrafik
 Maximal ljudnivå L_{eq24} dB(A), frialkvarde
 Fasadnivå

| | | | |
|--------------|---------------------|-----------------|-------------|
| Projekt | 7XXXX | Status | Handläggare |
| Skala | (A3) 1:500 | Utställningsdag | Granatås |
| Or och datum | Göteborg 2015-07-02 | | |

Skala (A3) 1:500
 0 5 10 15 20 m

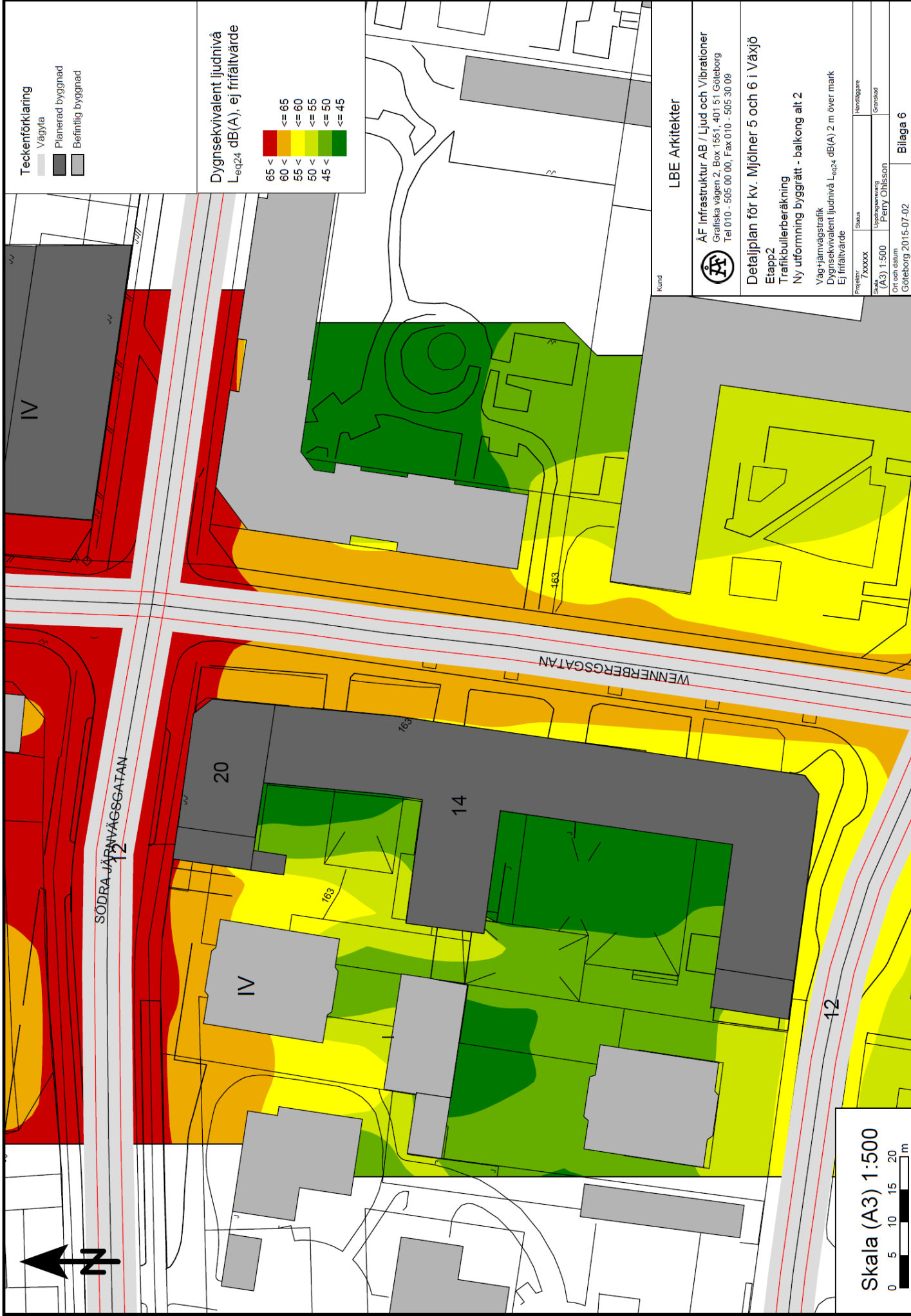


Teckenförklaring

- Vägyta
- Planerad byggnad
- Befintlig byggnad

Dygnsekivalent ljudnivå
 L_{eq24} dB(A), ej frihöjdsvärde

| | |
|------|-------|
| 65 < | <= 65 |
| 60 < | <= 60 |
| 55 < | <= 55 |
| 50 < | <= 50 |
| 45 < | <= 45 |



Kund
LBE Arkitekter

 **AF Infrastruktur AB / Ljud och Vibrationer**
Grafiska vägen 2, Box 1551, 401 51 Göteborg
Tel 010 - 505 00 00, Fax 010 - 505 30 09

Detaljplan för kv. Mjölner 5 och 6 i Växjö
Ettapp2
Trafikbullerberäkning
Ny utformning byggrätt - balkong alt 2

Väg-tjänvägstrafik
Dygnsekivalent ljudnivå L_{eq24} dB(A) 2 m över mark
Ej frihöjdsvärde

| | | | |
|---------------|--------------------------------------|-----------------|-------------|
| Projekt | 7XXXXX | Status | Handläggare |
| Skala | (A3) 1:500 | Uppdragsledning | Gunnarad |
| Ort och datum | Perry Ohlsson Göteborg 2015-07-02 | | |



Dnr 2013BN0682

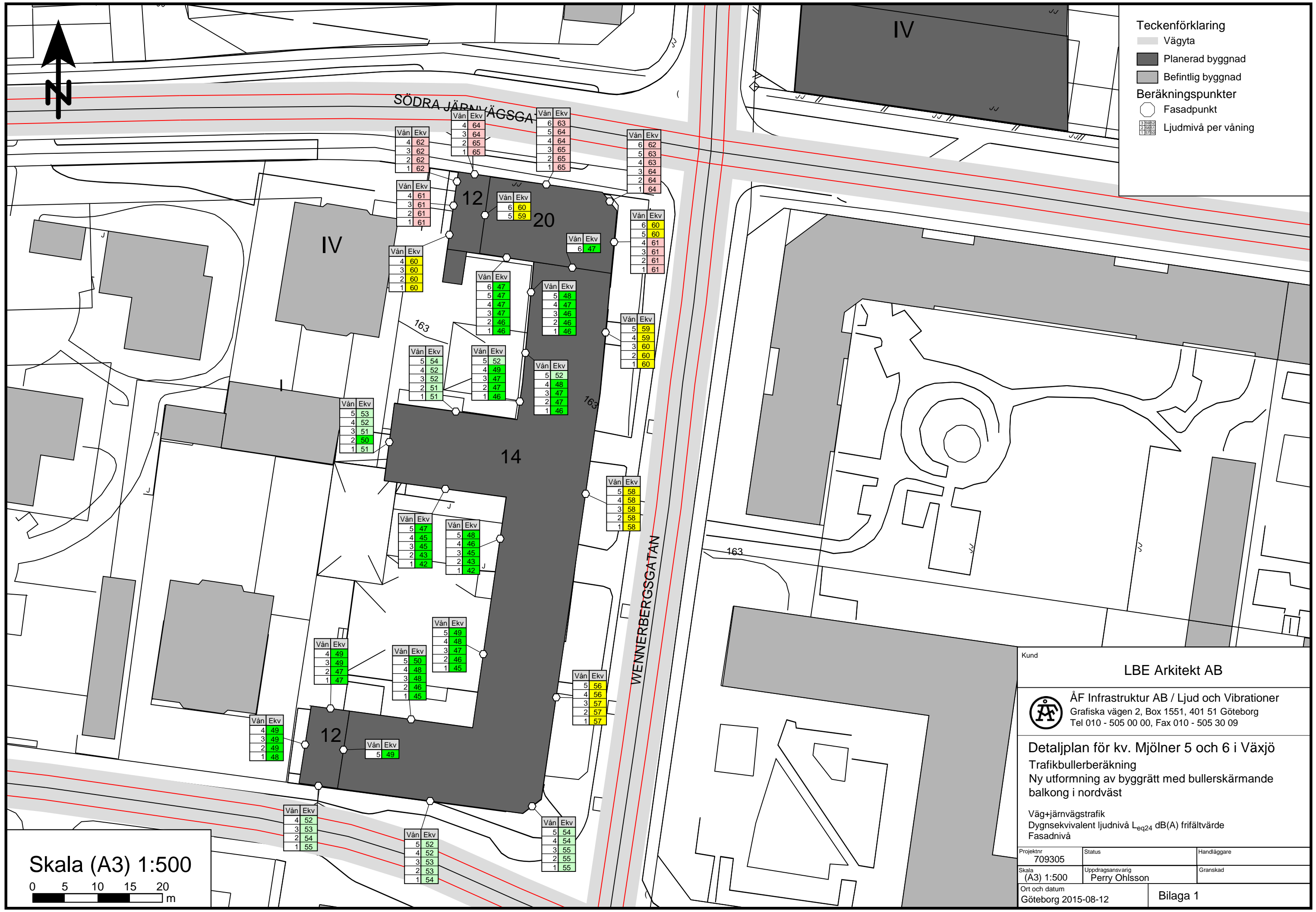
| | Påverkan. | | | Ingen påv. | Berörs ej | Kommentarer |
|-------------------------------------------------------|-----------|---------|-------|------------|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | Stor | Måttlig | Liten | | | |
| Miljö | | | | | | |
| Miljö kvalitetsnormer | | | x | | | Möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna för luft och vatten bedöms inte försvåras genom exploateringen. Redovisas i planbeskrivning. |
| Miljömål | | | | x | | Genomförandet av planläggningen bedöms inte försvåra arbetet med att uppnå miljömålen på lokal och nationell nivå. |
| Hållbar utveckling | | | x | | | Att exploatera centrumnära och nära kollektivtrafik bidrar till en hållbar utveckling. |
| Riksintressen | | | | | | |
| Naturvård | | | | | x | |
| Rörligt friluftsliv | | | | | x | |
| Kulturmiljö | | | x | | | Området angränsar till riksintresset för rutnätsstaden. Genom att bygga kvartersstruktur med bebyggelse mot gatan och att 14 meters byggnadshöjd tillåts närmast Wennerbergsgatan anpassas bebyggelsen till riksintresset. Kulturhistorisk beskrivning har tagits fram. |
| Kulturmiljö o landskapsbild | | | | | | |
| Stads- landskapsbild | | | x | | | En tätare bebyggelse jämfört mot dagens. |
| Fornminnen | | | | | x | |
| Kulturmiljöprogram | | | | x | | |
| Kulturhistorisk miljö | | | x | | | |
| Naturvårdsintressen | | | | | | |
| Naturreservat | | | | | x | |
| Natura 2000 | | | | | x | |
| Växt och djurliv | | | | | x | |
| Biotopskydd | | | | | x | |
| Påverkan på vatten | | | | | | |
| Strandskydd | | | | | x | |
| Dagvatten | | | x | | | I anslutning till planområdet sker förstärkningsarbeten i ledningsnätet. I Växjö tillämpas för närvarande dagvattentaxa där det finns möjlighet till reduktion om vissa åtgärder utförs för att minska mängden och flödet. Dagvattenutredning har gjorts. |
| Grundvatten | | | | x | | |
| Markförhållanden/föreningar | | | | | | |
| Förorenad mark | | | | | x | |
| Grundläggning | | | | x | | Geoteknisk undersökning har gjorts. Denna |
| Hushållning med resurser | | | | | | |
| Befintlig infrastruktur | | | | | | Att exploatera centrumnära och nära kollektivtrafik bidrar till att befintlig infrastruktur kan nyttjas till stor del. |
| Vatten | | | | x | | |
| Mark | | | x | | | Genom förtätning används marken på ett effektivt sätt. |
| Alstrande av avfall | | | | | | |
| Under byggskedet | | | | x | | |
| Avfallssortering | | | x | | | Genom möjlighet till sopsortering. |
| Hälsa | | | | | | |
| Buller | | x | | | | Bullerberäkningar har gjorts. Dessa visar på att Boverkets avstegsregler måste tillämpas inom område. |
| Luftkvalitet | | | | x | | Luftkvaliteten bedöms inte påverkas av exploateringen. Beräkningar har gjorts av miljö och hälsoskyddskontoret. |
| Lukt | | | | | x | |
| Radon | | | | | x | |
| Strålning | | | | | x | |
| Risker och Säkerhet | | | | | | |
| Trafik | | x | | | | En trafikökning sker på Södra Järnvägsgatan främst beroende på byggnation inom stationsområdet. |
| Explosion | | | | | x | |
| Oversvämning | | | | | x | |
| Ras o skred | | | | | x | |
| Farligt gods | | | | x | | |
| Transportstrategimål | | | | | | |
| Bilresor | | | x | | | Närhet till centrum och resecentrum. |
| Cykeltransporter | | | x | | | Goda anslutningar till g/c nätet |
| Gångtrafik | | | x | | | Gångavstånd till centrum och resecentrum. |
| Kollektivtrafik | | | x | | | Närhet till resecentrum. |
| Planens influensområde | | | | | | |
| ÖP | | | | x | | Följer intentionerna i ÖP. |
| Gällande planer | | | x | | | Ändrad användning. |
| Pågående planläggning | | | | | x | |
| Mellankommunala intressen | | | | | x | |
| Kommunens bedömning | | | | | | |
| Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan | | | | | | Handläggare: Patrik Karlsson Datum: 2015-07-10 |
| Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan | | | | | x | |
| Genomförandet ger betydande miljöpåverkan | | | | | | |
| Andra lokaliseringalternativ bör utredas | | | | | | |

MKB behövs inte MKB behövs



- Teckenförklaring**
- Vägyta
 - Planerad byggnad
 - Befintlig byggnad
- Beräkningspunkter**
- Fasadpunkt
 - | | | |
|---|----|----|
| 3 | 60 | 62 |
| 2 | 60 | 61 |
| 1 | 60 | 61 |

 Ljudnivå per våning



Skala (A3) 1:500

0 5 10 15 20
m

Kund

LBE Arkitekt AB

ÅF Infrastruktur AB / Ljud och Vibrationer
 Grafiska vägen 2, Box 1551, 401 51 Göteborg
 Tel 010 - 505 00 00, Fax 010 - 505 30 09

Detaljplan för kv. Mjölner 5 och 6 i Växjö
 Trafikbullerberäkning
 Ny utformning av bygggrätt med bullerskärmande balkong i nordväst

Väg-järnvägstrafik
 Dagnyckivalent ljudnivå L_{eq24} dB(A) frifältvärde
 Fasadnivå

| | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| Projektnr 709305 | Status | Handläggare |
| Skala (A3) 1:500 | Uppdragsansvarig Perry Ohlsson | Granskad |
| Ort och datum Göteborg 2015-08-12 | | Bilaga 1 |



- Teckenförklaring**
- Vägyta
 - Planerad byggnad
 - Befintlig byggnad
- Beräkningspunkter**
- Fasadpunkt
 - | | | |
|---|----|----|
| 3 | 60 | 62 |
| 2 | 75 | 53 |
| 1 | 78 | 53 |

 Ljudnivå per våning



Skala (A3) 1:500

0 5 10 15 20
m

Kund

LBE Arkitekt AB

ÅF Infrastruktur AB / Ljud och Vibrationer
 Grafiska vägen 2, Box 1551, 401 51 Göteborg
 Tel 010 - 505 00 00, Fax 010 - 505 30 09

Detaljplan för kv. Mjölner 5 och 6 i Växjö
 Trafikbullerberäkning
 Ny utformning av bygggrätt med bullerskärmande balkong i nordväst

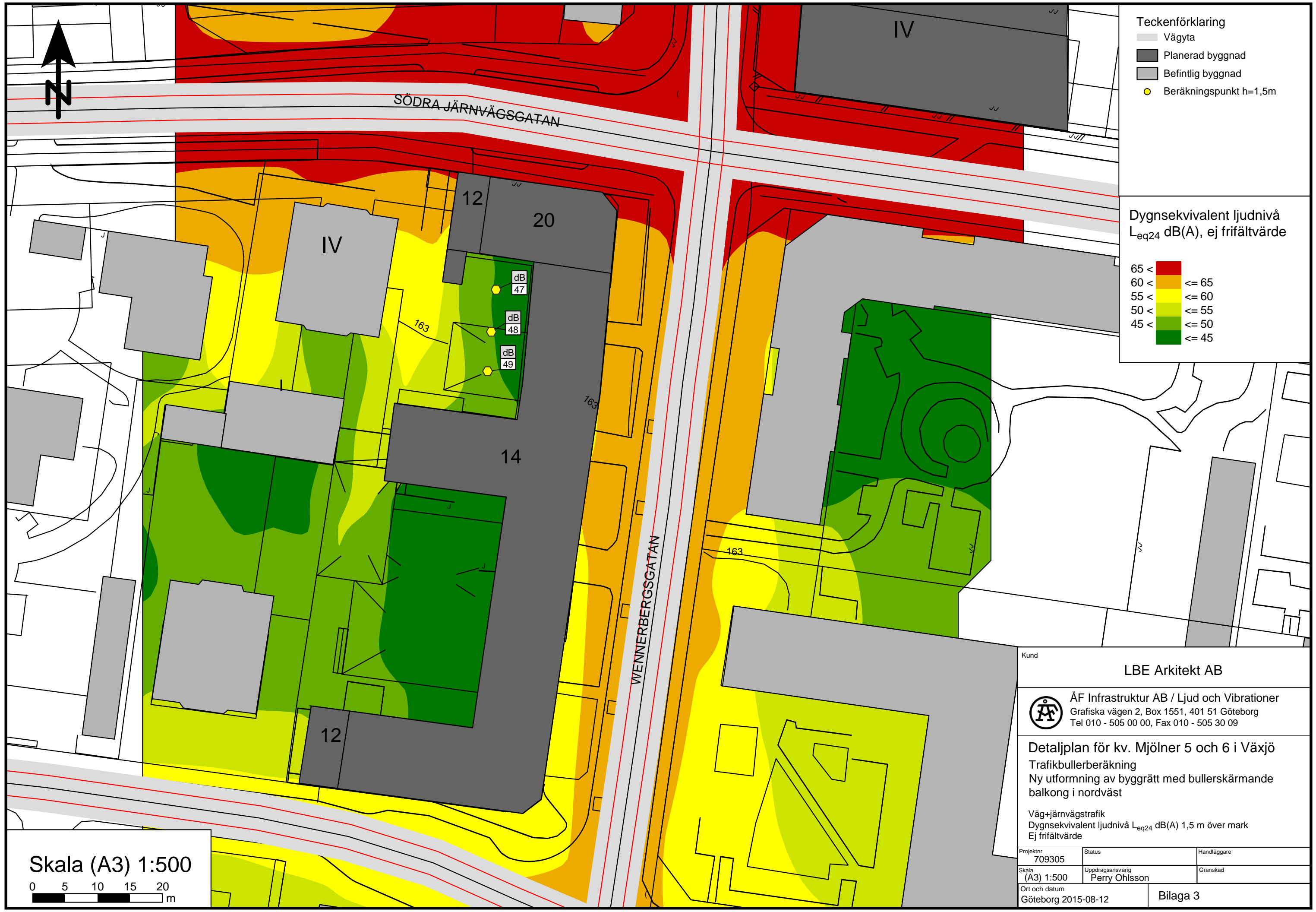
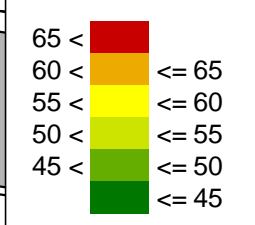
Väg+järnvägstrafik
 Maximal ljudnivå L_{eq24} dB(A), frifältsvärde
 Fasadnivå

| | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| Projektnr 709305 | Status | Handläggare |
| Skala (A3) 1:500 | Uppdragsansvarig Perry Ohlsson | Granskad |
| Ort och datum Göteborg 2015-08-12 | Bilaga 2 | |




- Teckenförklaring
- Vägyta
 - Planerad byggnad
 - Befintlig byggnad
 - Beräkningspunkt h=1,5m

Dygnsekvivalent ljudnivå
 L_{eq24} dB(A), ej frifältvärde



Kund
LBE Arkitekt AB

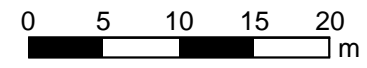
 **ÅF Infrastruktur AB / Ljud och Vibrationer**
Grafiska vägen 2, Box 1551, 401 51 Göteborg
Tel 010 - 505 00 00, Fax 010 - 505 30 09

Detaljplan för kv. Mjölner 5 och 6 i Växjö
Trafikbullerberäkning
Ny utformning av bygggrätt med bullerskärmande balkong i nordväst

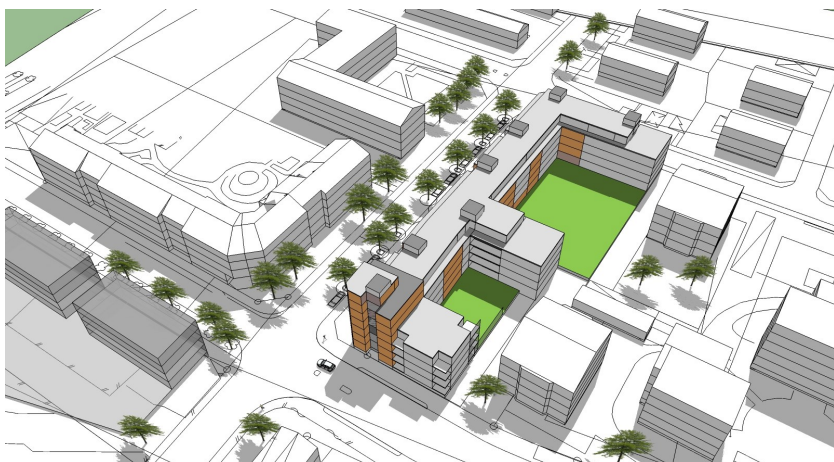
Väg-järnvägstrafik
Dygnsekvivalent ljudnivå L_{eq24} dB(A) 1,5 m över mark
Ej frifältvärde

| | | |
|--------------------------------------|-----------------------------------|-------------|
| Projektnr 709305 | Status | Handläggare |
| Skala (A3) 1:500 | Uppdragsansvarig Perry Ohlsson | Granskad |
| Ort och datum Göteborg 2015-08-12 | Bilaga 3 | |

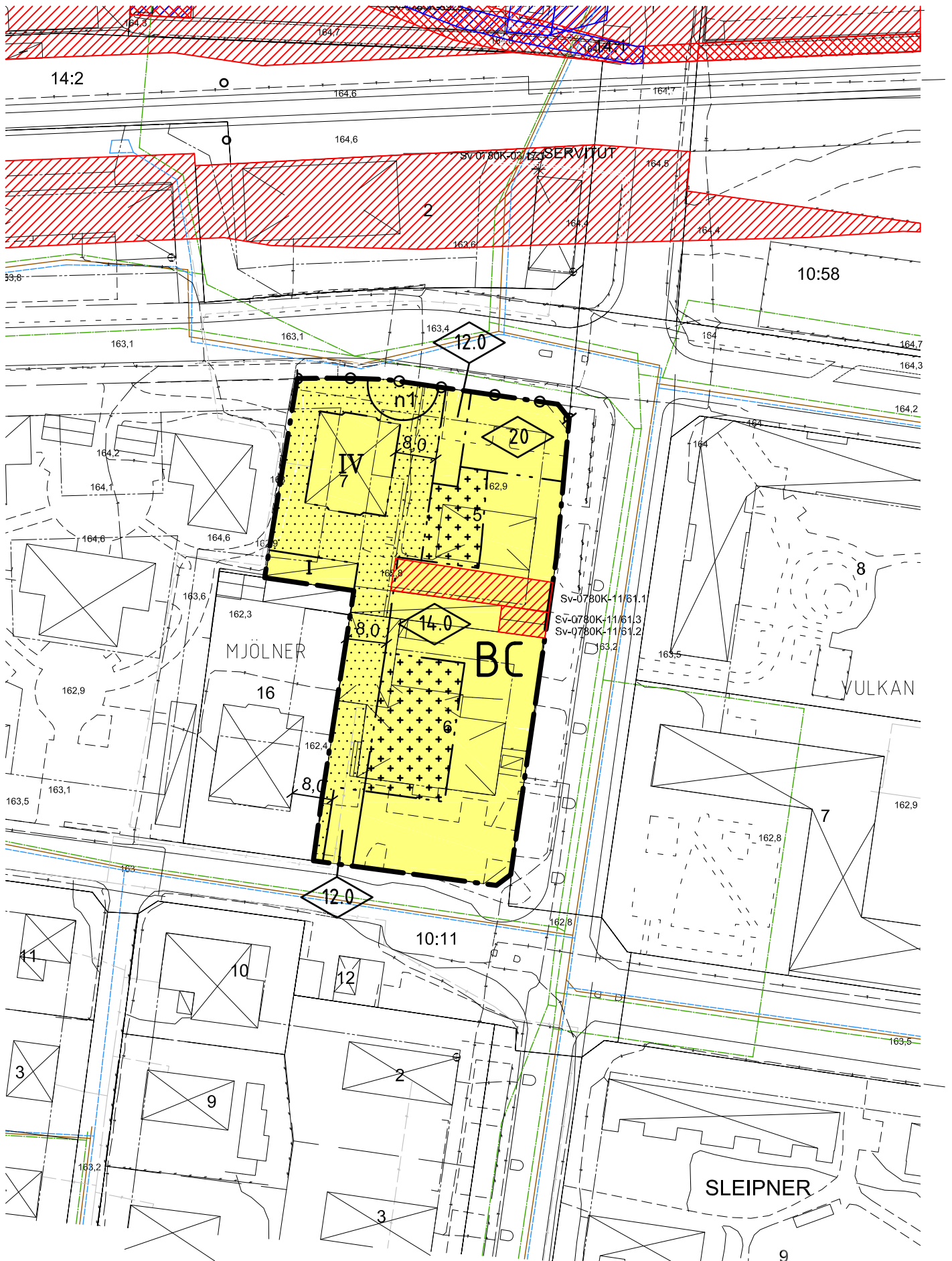
Skala (A3) 1:500



Möjlig utformning av kvarteret. (Endast ett exempel på hur det kan bli)



PLANKARTA



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

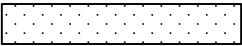
B

Bostäder

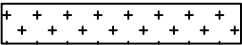
C

Centrum

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

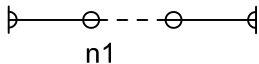


Byggnader får inte uppföras



Marken får endast bebyggas med gårdsbyggnader

MARKENS ANORDNANDE



n1

Körbar förbindelse får ej anordnas

Trädet får ej fällas utan lov

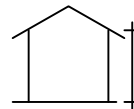
UTFORMNING



Högsta byggnadshöjd

II

Högsta antal våningar



Högsta byggnadshöjd i meter

Entréer skall placeras mot gatan eller vara genomgående

BYGGNADSTEKNIK

Inom kvarteret får avstegsregler för buller enligt Boverkets allmänna råd tillämpas.

Hälften av rummen och då i första hand sovrum skall placeras mot ljuddämpad sida". Riktvärden skall uppfyllas inomhus.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

PLANBESTÄMMELSER

Føljande gäller inom området med nedanstående belyckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan belyckning gäller från hela området.



GRÄNSER
 Planområdesgräns
 Användningsgräns
 Egenhetsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
 B Boistäder
 C Centrum

BEGREÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnader får inte uppföras

Marken får endast bebyggas med gardsbyggnader

MARKENS ANORDNANDE
 Kørbar förhållelse får ej anordnas

Trädet får ej fallas utan lov

UTFORMNING

Högsta byggnadshöjd

Högsta antal våningar

Högsta byggnadshöjd i meter

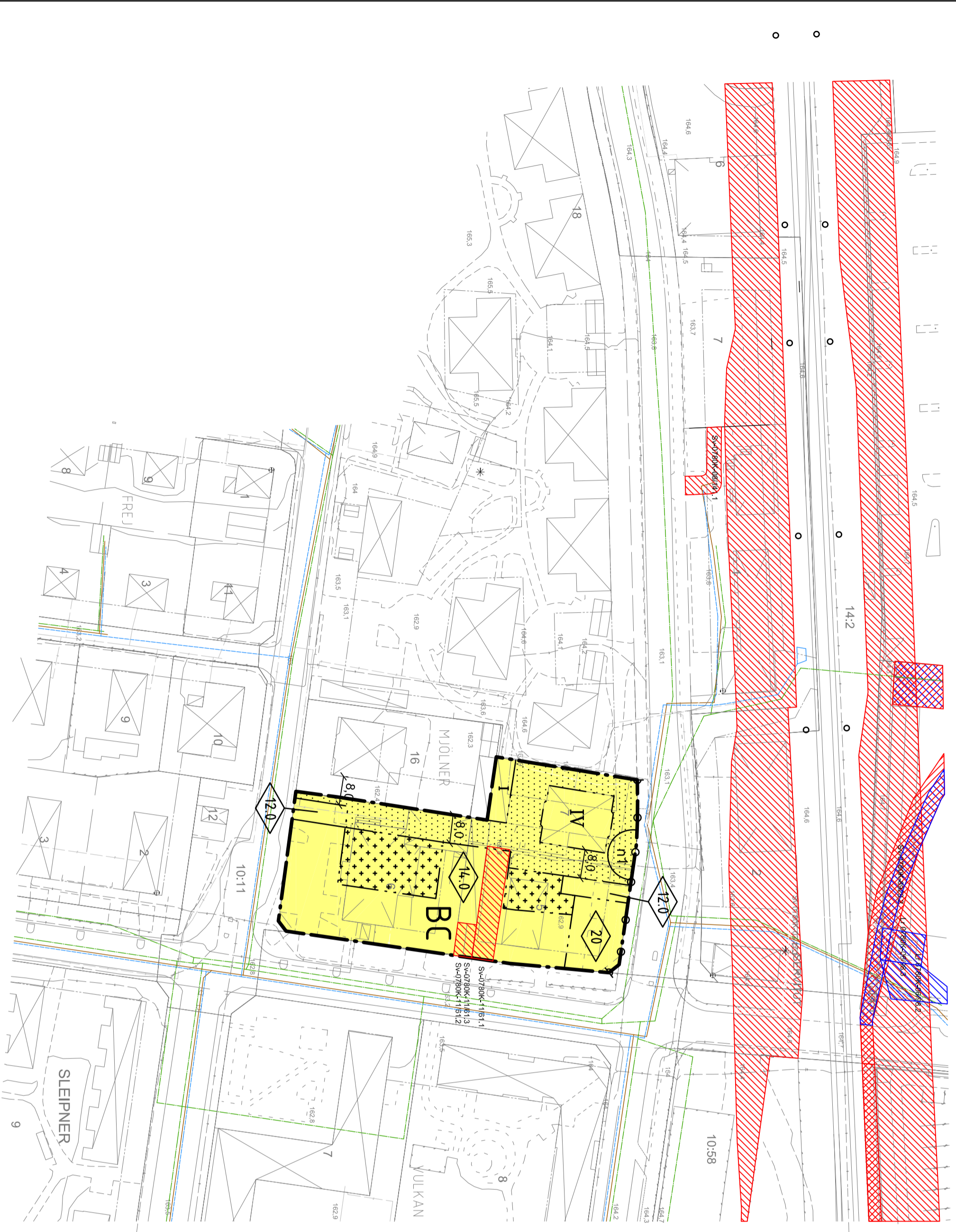
Entréer skall placeras mot gatan eller vara genomgående

BYGNADSTEKNIK

Nom kvartalet får avsegsregler för buller enligt Boverkets allmänna råd tillämpas. Hälften av rummen och då i första hand sovrum skall placeras mot ljudämpad sida. Riksvärden skall uppfyllas inomhus.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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



Belyckningar

Gulne för fastighet, samfällighet och stämningsegräns samt gräns för kernterakt. Tråkigt, allmänna gräns för fastigheter och samfällighet med samma kernterakt. Svart linje för stämningsegräns.

Egenhetsgräns

Boendebus karaktär eller huvud resp. uk. Utnytt karaktär eller huvud resp. uk. Övrig byggnad karaktär eller huvud resp. uk. Träskotarebyggnad. Häck, semmur. Släkt, stödbur. Väg. Slätt. Naturåra. Använt markhög. Planområde. Råplattensbelyckning på fastighet.

VÄG

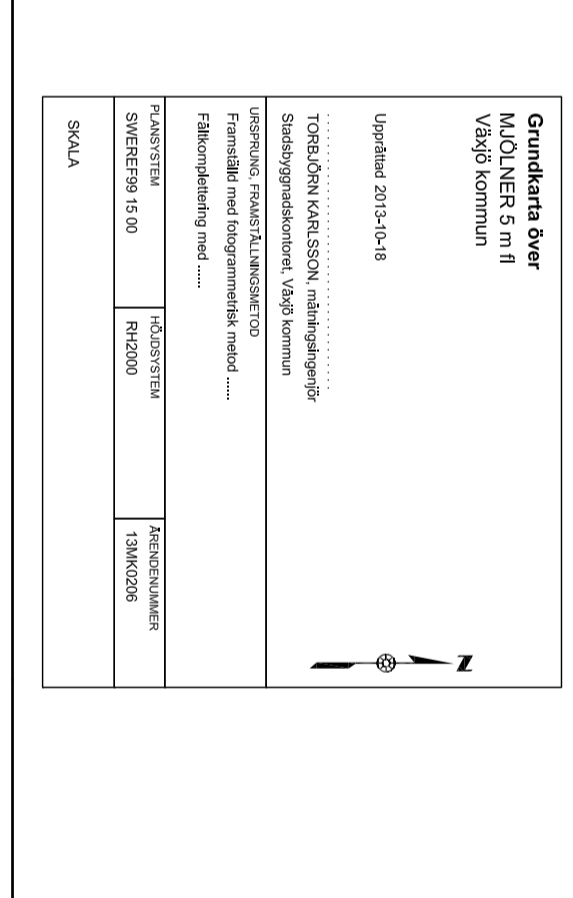
Vägar och trafikplaner. Vägavgräns. Väg.

Tradition

Samtillighet resp. gemensamhetsbelyckning. Svart resp. kernterakt. Svart punkt. Hög resp. yst. Ledsiggräns (punkt, höjd resp. yst). Gemensamhetsbelyckning (punkt, höjd resp. yst).

Formella

Planområde. Planområde. Valvånbelyckning. Dugvånbelyckning. Högbyggnadsbelyckning i mark. Högbyggnadsbelyckning i luft. Täckning i mark. Öppna. Strandlinje.



Grundkarta över MJÖLNER 5 m fl Växjö kommun

Upprättad 2015-10-18

TORE ÖRN KARLSSON, måttläggare
 Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

Utställnings-FASTTILLÄMNINGAR
 Framställt med fotogrammetrisk metod

Färbildningsmetod med

| | | |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|
| FRÅNSTÄLLA SVENNER 99 15 00 | INDRAGSTÄLLA RH2000 | FRÅNSTÄLLA 13MK0206 |
|-----------------------------|---------------------|---------------------|

SKALA

Laga kraft 2015-11-24

Dnr. 13BN0682

Detailplan för:
MJÖLNER 5 och 6 m fl
 Söder
 Växjö kommun

Stadsbyggnadskontoret 2015-07-10

Patric Karlsson, Planarkitekt

0780K-P15/14

Växjö kommun
Engagerat gör vi det som ska till