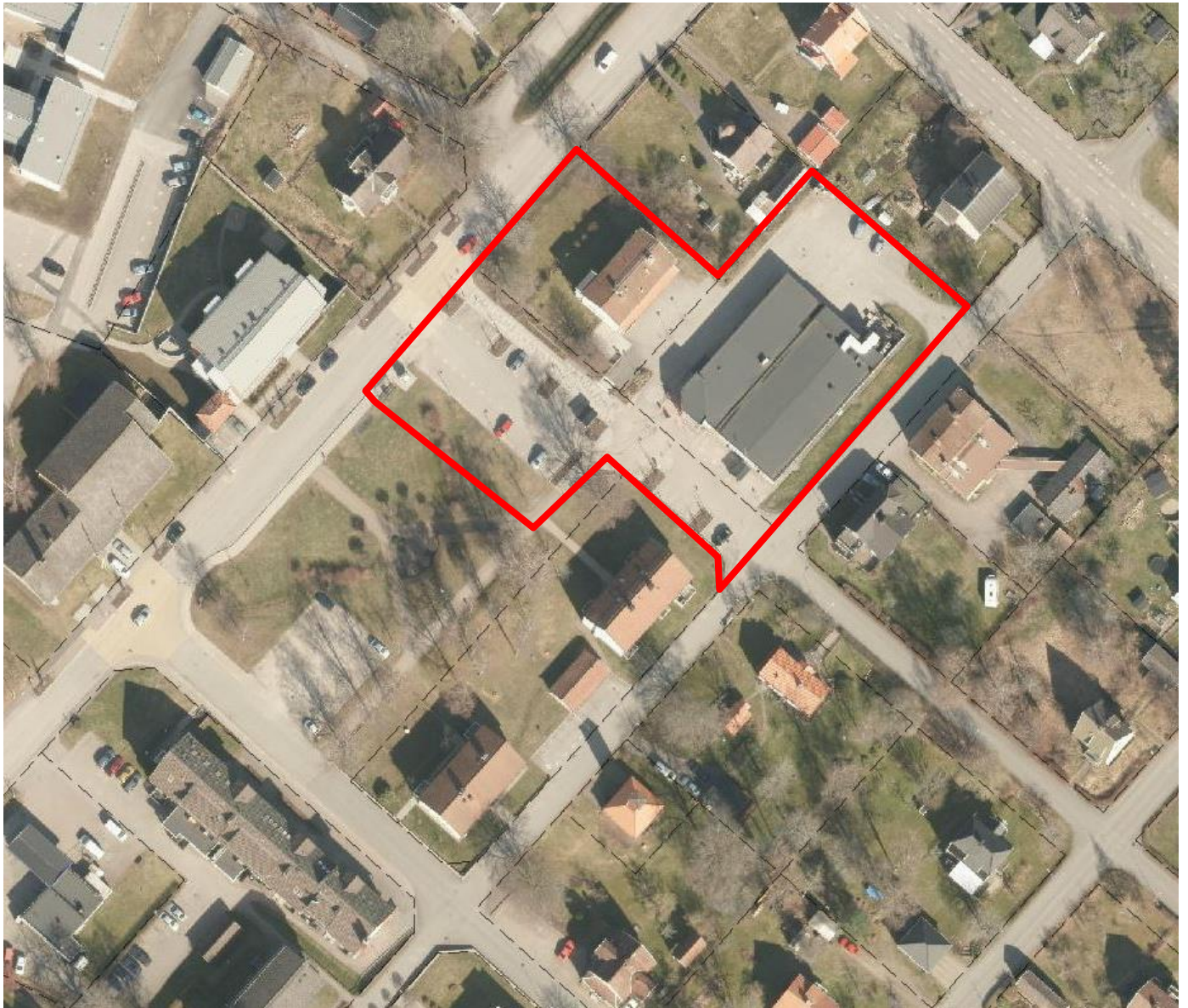


# Detaljplan

**SJÖSÅS 1:45, Braås,  
Växjö kommun**

**Växjö**  
**kommun**  
*Europas grönaste stad*



**Antagen av BN 2018-08-29 § 203**



## Laga kraftbevis

Datum 2018-10-01      Dnr 2017BN0982      Dpl 214

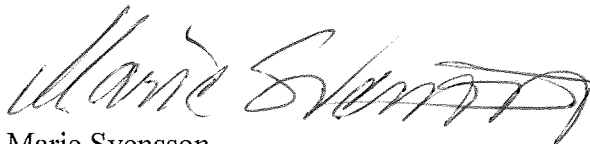
*Detaljplan för*  
**SJÖSÅS 1:45, Braås i Växjö kommun**

Byggnadsnämnden beslutade 2018-08-29 § 203 att anta detaljplanen för Sjösås 1:45 i Braås.

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2018-10-01 enligt 11 kap 10 § att inte överpröva kommunens beslut.

**Beslutet har fått laga kraft 2018-09-28**



Marie Svensson  
Förvaltningssekreterare

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



2018-07-03

**Patrik Karlsson**  
Planarkitekt  
Tel. 0470 - 436 21

**Utlåtande**

Dnr 2016BN0342

Dpl 214

## **SJÖSÅS 1:45, Braås i Växjö kommun**

Syftet med detaljplanen är att pröva en utökad byggrätt för handelsändamål inom fastigheten Sjösås 1:45 samt att justera gällande plan till verklighetens förhållanden så att parkmark som ligger planlagd som parkering ändras till park i planförslaget.

Detaljplanen har varit utsänd för granskning 2018-05-07 till 2018-06-01.

### **Inkomna synpunkter**

#### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen har 2017-01-17 lämnat samrådsyttrande i ärendet. Länsstyrelsen har inga kvarstående synpunkter. Inga överprövningsgrundande frågor berörs.

#### **Kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsen är positiv till förslaget och lämnar inga ytterligare synpunkter.

#### **Polismyndigheten**

Polismyndigheten har tagit del av handlingarna och har inget att erinra.

#### **Lantmäterimyndigheten**

Ingen erinran.

### **Kvarstående synpunkter från samrådet**

Kvarstående synpunkter från samrådet som ej i sin helhet tillgodosetts finns från Sjösås 1:133 och Sjösås 1:93.

### **Förslag till beslut**

Byggnadsnämnden antar förslaget till detaljplan, upprättat 2018-04-03, enligt 5 kap PBL.

STADSBYGGNADSKONTORET

Patrik Karlsson, planarkitekt

Lars Wennerstål, stadsbyggnadschef



Planbeskrivning

Dnr 2017BN0982 Dpl 214

## Detaljplan SJÖSÅS 1:45, Braås, Växjö kommun

Fastighetsägaren har kommit in med en ansökan om att ändra detaljplanen för att möjliggöra en utbyggnad av befintlig matbutik. Byggnadsnämnden beslutade 2017-08-28 § 178 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för Sjösås 1:45.

### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att pröva en utökad byggrätt för handelsändamål inom fastigheten Sjösås 1:45 samt att justera gällande plan till verklighetens förhållanden så att parkmark som ligger planlagt som parkering ändras till park i planförslaget.

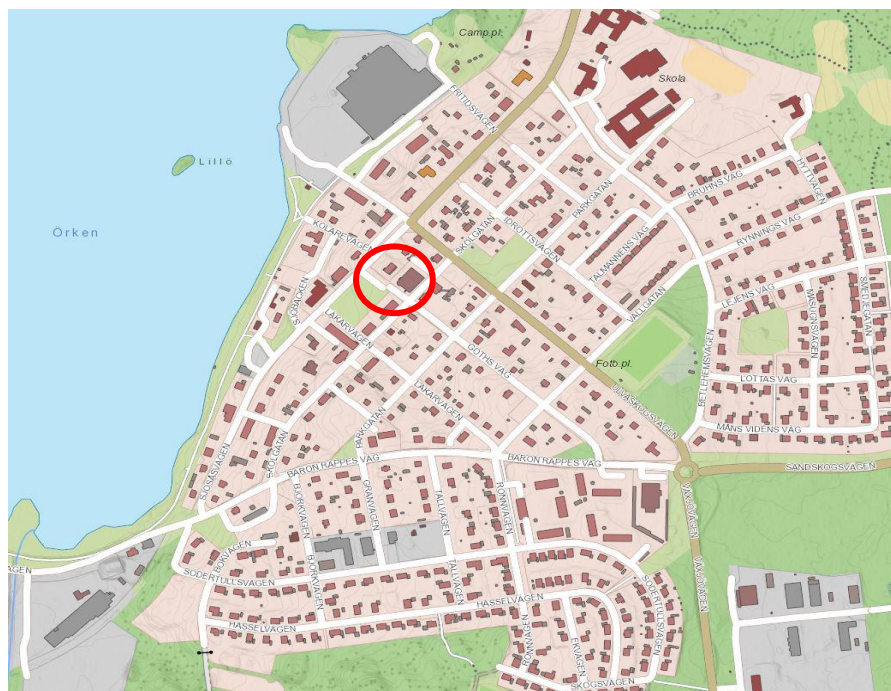
### HANDLINGAR

Planhandlingarna består av denna beskrivning, behovsbedömning och plankarta med tillhörande bestämmelser.

### PLANDATA

#### Läge och areal

Planområdet är beläget i Braås centrum.



### **Markägoförhållande**

Sjösås 1:45 ägs av Björkmarkers Livs AB, Sjösås 1:92 ägs av Kvarnagården Lidbofors och Sjösås 1:71 ägs av Växjö kommun.

### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

#### **Detaljplaner**

0780K-P01/11 Gällande detaljplan medger handel i högst en våning samt gata, parkering och park.

#### **Översiktsplanen**

Braås omfattas av den kommunövergripande översiktsplanen från 2005. Planförslaget strider ej mot denna eller länsstyrelsens granskningsyttrande över denna.

#### **Grönstrukturprogrammet**

Planområdet ligger i direkt anslutning till kommunala områden som är värdefulla för rekreation samt inom gångavstånd till strandpromenaden som har höga naturvärden, är värdefull för rekreation samt har kulturhistoriska värden.

#### **Kommunala beslut i övrigt**

Byggnadsnämnden beslutade 2017-08-28 § 178 att ge Stadsbyggnadskontoret i uppdrag att pröva ny detaljplan.

### **FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER**

#### **Bebyggelse**

##### **Bostäder**

Inom planområdet finns ett fåtal bostäder i form av lägenheter. Dessa kommer att finnas kvar och inga nya bostäder är planerade.

##### **Offentlig service**

Planområdet ligger i samhällets centrum med tillgång till vård och tandläkare, förskola mm. Skolan ligger ca 500 m nordost om planområdet. Detaljplanens genomförande innebär inga utökade behov av skolor, daghem eller vårdlokaler.

##### **Kommersiell service**

Inom planområdet finns en matbutik och en restaurang. Verksamheterna tillåts även i detta detaljplaneförslag.

##### **Tillgänglighet**

Utemiljön och byggnader ska uppfylla tillgänglighetskrav för bl.a. Rörelsehindrade och synskadade. I kommande bygglov ställs mer detaljerade



krav. Stadsbyggnadskontorets ”Råd och riktlinjer för tillgänglighet” kommer att tillämpas.

## **Natur**

### **Mark och vegetation**

Marken är redan ianspråktagen för byggnation. Planområdet är relativt platt och består av mycket hårdgjorda ytor i form av gata, parkering och byggnader, men även en liten del parkmark och planteringar av träd inom området för parkering.

### **Förorenad mark**

Ingen förorenad mark har påträffats.

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

### **Radon**

Området ligger inom normalriskområdet för radon, vilket innebär att bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

### **Fornlämningar**

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

### **Friytor**

#### **Lek och rekreation**

Intill planområdet finns en mindre park som kommer att finnas kvar. En del av denna parkmark ligger i gällande detaljplan inom parkering. Gränsen för park och parkering justeras därför i planförslaget för att överensstämja med verkligheten.

### **Gator och trafik**

#### **Gatunät, gång- och cykeltrafik**

Planområdet ligger intill Skolvägen, Sjösåsvägen och Göths väg. Idag är det inte tillåtet att köra bil på den nordvästra delen av Göths väg utan den delen används som gång- och cykelväg samt parkering. Den sydvästra delen av Göths väg används som angöring och parkering för kunder till matbutiken. Nuvarande gatustruktur planeras vara kvar i samma sträckning som i gällande detaljplan och får användningen gata. Tekniska nämnden styr användningen genom lokala trafikföreskrifter.

Gång- och cykelvägar finns i och i anslutning till planområdet.

### **Kollektivtrafik**

Planområdet ligger intill Sjösåsvägen som trafikeras av landsbygdslinje 355 som går mellan Ramkvilla- Braås- Växjö samt landsbygdslinje 350 som går mellan Vetlanda- Braås- Rottne- Växjö. Även buss nummer 358 trafikerar Sjösåsvägen. Busshållplatser i båda riktningarna finns intill planområdet på Sjösåsvägen.

### **Parkering, varumottagning, utfarter**

In och utfart till fastigheten Sjösås 1:45 sker idag från Skolgatan. Den används av personal på ICA, varutransporter samt boende och besökare till restaurangen på Sjösås 1:92.

Samma in- och utfart är tänkt att användas i framtiden också.

### **Störningar**

#### **Buller**

En bullerberäkning har inte tagits fram då bullernivåerna uppskattas att vara låga idag. Trafikmängden bedöms inte öka i någon märkbar utsträckning med planens genomförande.

### **Teknisk försörjning**

#### **Vatten, avlopp och dagvatten**

Befintligt ledningsnät bedöms klara av den utbyggnad som planeras.

#### **Värme**

Byggnader inom planområdet kan anslutas till kommunala fjärrvärmenätet. Växjö kommuns energiplan förordar fjärrvärme för att det anses viktigt att värna om en uppvärmningsform med minsta möjliga primärenergiindex och möjligheten att öka tillgången till förnybar el.

#### **El**

Elförsörjningen kan fortsätta som idag även efter planens genomförande.

### **Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft och vatten**

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljö kvaliteten och är juridiskt bindande, fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara bestämmelserna vid ett genomförande.

#### MKN Luft

”Frisk luft” är ett av riksdagens uppsatta miljö kvalitetsmål, där luften ska vara så ren att människors hälsa och djur, växter och kulturvärden inte skadas. För att uppnå detta mål är miljö kvalitetsnormer ett av styrmedlen.

Kommunerna har ansvaret att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljökvalitetsnormerna. I Växjö kommuns miljöprogram (antaget 2014) har ett hårdare mål satts upp gällande kvävedioxid än vad gällande nationella miljömål kräver. Uppsatta miljökvalitetsmål för luft bedöms klaras inom planområdet.

#### MKN Vatten

För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT m.m.) och ekologisk status (bottenfauna, fisk m.m.). För grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). Det dagvatten inom planområdet som leds bort kommer slutligen ut i Örken som är reservvattentäkt för Växjö kommun. I planförslaget tillkommer ingen ytterligare hårdgjord yta.

Sjö	Ekologisk status	Kvalitetskrav
Örken	God ekologisk status	God ekologisk status
	Kemisk ytvattenstatus	Kvalitetskrav
	Uppnår ej god kemisk status	God kemisk ytvattenstatus

#### **Växjö kommuns miljömål**

I Växjö kommuns reviderade miljöprogram (antaget av kommunfullmäktige 2014-06- 17) anges en miljöpolicy och mål inom tre områden; Leva livet (konsumtion och avfall), Vår natur (Natur, biologisk mångfald, sjöar) och Fossilbränslefritt Växjö (energi och transporter).

#### Leva livet

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

#### Vår natur

I planförslaget tillkommen ingen ytterligare hårdgjord yta.

#### Fossilbränslefritt Växjö

Planområdet ligger centralt i Braås och man kan lätt ta sig till affärer, skolor och service av olika slag med cykel. Hållplatser för kollektivtrafiken finns nära. Fjärrvärme finns utbyggd och det är möjligt för bebyggelsen att ansluta till nätet.

#### **Räddningstjänstens tillgänglighet**

Byggnaden ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon.

Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten m.fl.

### **Avfall**

Lämpliga lösningar för sop-/ och avfallshantering ska ske i samråd med tekniska förvaltningen i enlighet med *Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar* framtagen av Tekniska förvaltningen 2003-05-06 och *Avfallsplan för Växjö kommun 2015-2020*.

### **Posthantering**

Postlådor ska placeras vid tomtgräns eller vid flerbostadshus ska fastighetsboxar eller postlådesamlingar uppföras vid entrén. Byggherre bör kontakta posten före byggnationens start.

### **Konsekvenser av planens genomförande**

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

Konsekvenserna av planförslagets genomförande bedöms ej vara av sådan art att särskild miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas. Se handlingen ”Behovsbedömning”.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Tidplan**

Detaljplanen handläggs genom standardförfarande och målet är att den ska antas under våren/sommaren 2018.

### **Genomförandetid**

Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

### **Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning**

Växjö kommun är huvudman för parkmark och gator inom planområdet samt omgivande gator.

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren. Utöver byggandet av husen innebär detta att fastighetsägaren anlägger ev. vägar, parkeringsplatser, ledningssystem mm inom kvartersmark.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen innefattar fastigheterna Sjösås 1:45 och Sjösås 1:92 i helhet och del av Sjösås 1:71. Utfartsservitut som belastar Sjösås 1:45 finns idag och är till förmån för Sjösås 1:92.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen kommer inte att ha några utgifter i samband med detaljplanen. Eventuell flytt av ledningar skall bekostas av exploitören.

## TEKNISKA FRÅGOR

Området ansluts till befintligt kommunalt VA-nät. Dagvatten skall i första hand tas om hand inom kvartersmark. Det är viktigt att kvartersmarkens dagvattensystem utformas för maximal fördröjning och infiltration och på ett sådant sätt att risken för dagvattenföroreningar minimeras.

### Konsekvenser på fastighetsnivå.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
<b>Sjösås 1:45</b> Ägare: Björkmarkers Livs AB	Ja fastigheten får en ökad byggrätt.	Befintligt servitutsavtal beträffande parkering och in-/utfart för Sjösås 1:92 fortsätter att gälla.	Nej
<b>Sjösås 1:92</b> Ägare: Kvarnagården Lidbofors	Nej	Befintligt servitutsavtal beträffande parkering och in-/utfart för Sjösås 1:92 fortsätter att gälla.	Nej
<b>Sjösås 1:71</b> Ägare: Växjö kommun	Nej	Nej	Parkering ändras till parkmark i den södra delen av planområdet för att följa verkliga förhållanden.
Utanför planomr.			
<b>Sjösås 1:7</b>	Nej	Nej	Nej

<b>Sjösås 1:18</b> <b>Sjösås 1:64</b> <b>Sjösås 1:65</b> <b>Sjösås 1:93</b> <b>Sjösås 1:121</b> <b>Sjösås 1: 133</b> <b>Sjösås 1:207</b> Ägare: Privata	Nej	Nej	Nej
<b>Sjösås 1:20</b> Ägare: Växjö kommun	Nej	Nej	Nej
<b>Sjösås 1:26 &amp; 1:263</b> Ägare: Vidingehem AB	Nej	Nej	Nej

STADSBYGGNADSKONTORET

Patrik Karlsson  
Planarkitekt

## Behovsbedömning- Checklista för detaljplan Sjösås 1:45, Braås, Växjö kommun

Vid upprättande av en detaljplan ska en bedömning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), en så kallad behovsbedömning. Om så är fallet avgränsar behovsbedömningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande miljöbedömning (MKB). Behovsbedömningens syfte är att främja hållbar utveckling genom att identifiera miljöfrågor som behöver hanteras i den fortsatta detaljplaneprocessen, även i de fall planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen omfattar effekter både inom och utanför detaljplanens planområde och sker utifrån bedömningskriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Dnr: 2017BN0982

	Ja	Nej	Kommentarer:
<b>1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4.</b>			
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a § miljöbalken?		Nej	
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i MKB-förordningen (1998:905) 3 § eller bilaga 3?		Nej	

	Positiv	Negativ	Neutral /Berörs ej	Kommentarer:
<b>2. Platsen</b>				
2.1. Markanvändning	X			2.1 Området är bebyggt sedan tidigare. Befintlig matbutik planeras att byggas ut i mindre skala.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser			X	2.2 Marken är redan ianspråktagen av bebyggelse. Området är inte inom risk för översvämning eller rasrisk.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljö kvalitetsnormer			X	2.3 MKN påverkas inte.
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv			X	2.4 Inga kända fornlämningar eller andra kulturmiljöer finns inom planområdet.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen			X	2.5 Marken är redan ianspråktagen och naturmark påverkas ej.
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden			X	2.6 Berörs ej
<b>3. Planen</b>				
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	X			3.1 Planområdet är tidigare planlagt för handel och nytt planförslag medger en utökning av handelsytan.
3.2. Andra planers miljöpåverkan			X	3.2 Ingen påverkan.
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål			X	3.3 Planförslaget bedöms inte hindra nationella eller lokala miljömål att uppnås.
3.4. Miljöproblem			X	3.4 Den planerade byggnationen bedöms inte skapa miljöproblem. Matavfall ska samlas in för biogastillverkning. Befintligt trafiknät används.
3.5. EG:s miljölagstiftning			X	3.5 Ingen påverkan.

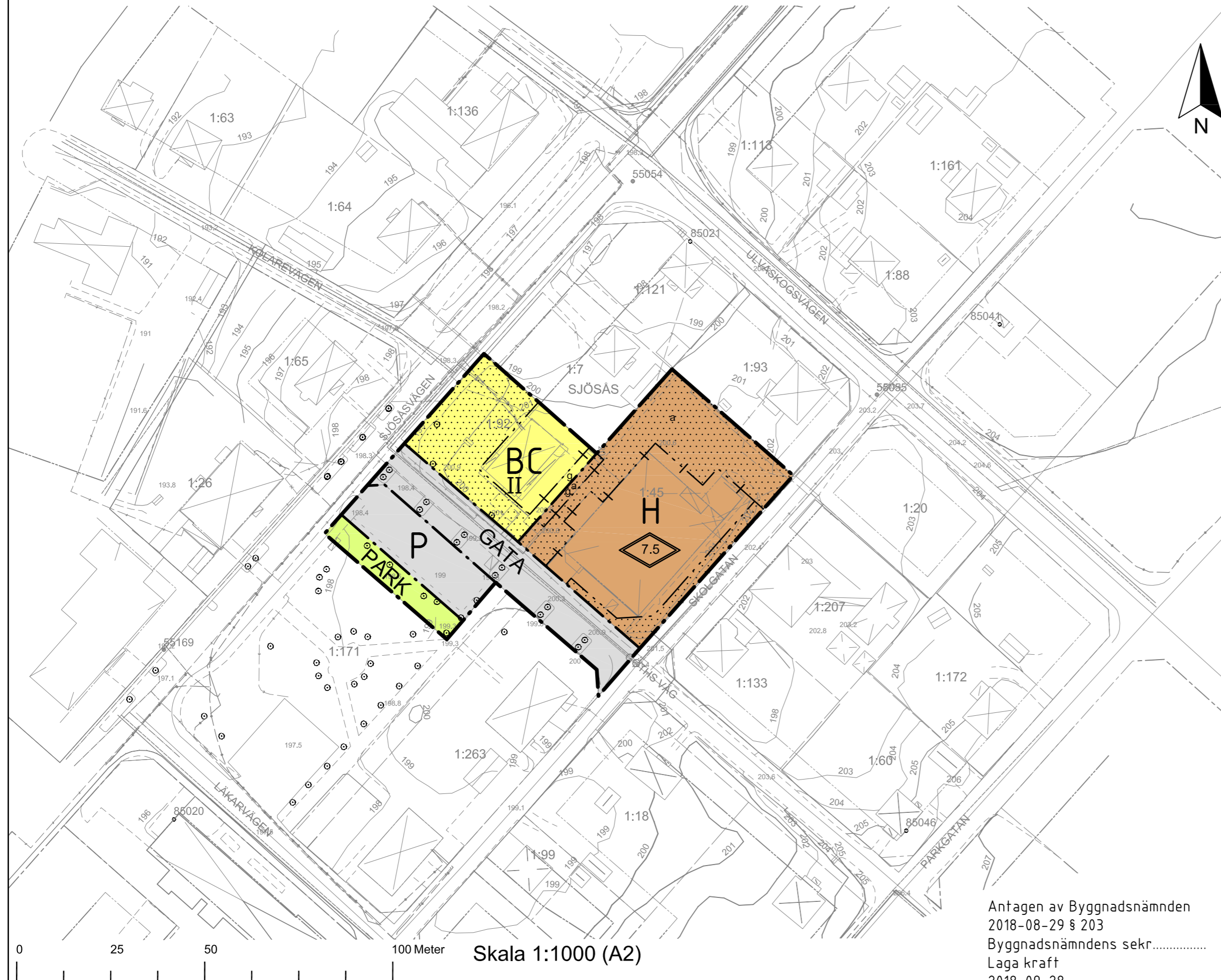
4. Påverkan				
4.1. Storlek och fysisk omfattning				4.1 Planområdet är ca 5770 m <sup>2</sup> varav ca 1165 m <sup>2</sup> är bebyggt idag, vilket motsvarar ca 20 % av planområdet.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	X			4.2 Planförslaget bedöms vara förenligt med Växjö kommuns översiktsplan, samt med andra angränsande planer.
4.3. Risker för människors hälsa och miljön			X	4.3 Trafiken bedöms inte öka nämnvärt. Det finns möjlighet att åka kollektivtrafik i direkt anslutning till planområdet.
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den			X	4.4 Planförslaget bedöms inte leda till stor negativ påverkan.

					Ja	Nej	Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:
5. Kommunens sammanvägda bedömning							
5.1. Finns risk för BMP?						Nej	Inga negativa konsekvenser har kunnat identifieras.
5.2. Behövs MKB?						Nej	
5.3. Bör andra lokaliseringsalternativ utredas?						Nej	

**Handläggare:** Anna Thyrvin

**Datum:** 2017-11-30





Skala 1:1000 (A2)

Antagen av Byggnadsnämnden  
2018-08-29 § 203  
Byggnadsnämndens sekr.....  
Laga kraft  
2018-09-28  
Byggnadsnämndens sekr.....

## 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
	Administrativ gräns

### ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

GATA	Gata
PARK	Park

### ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	Bostäder
C	Centrum
H	Detaljhandel
P	Parkering

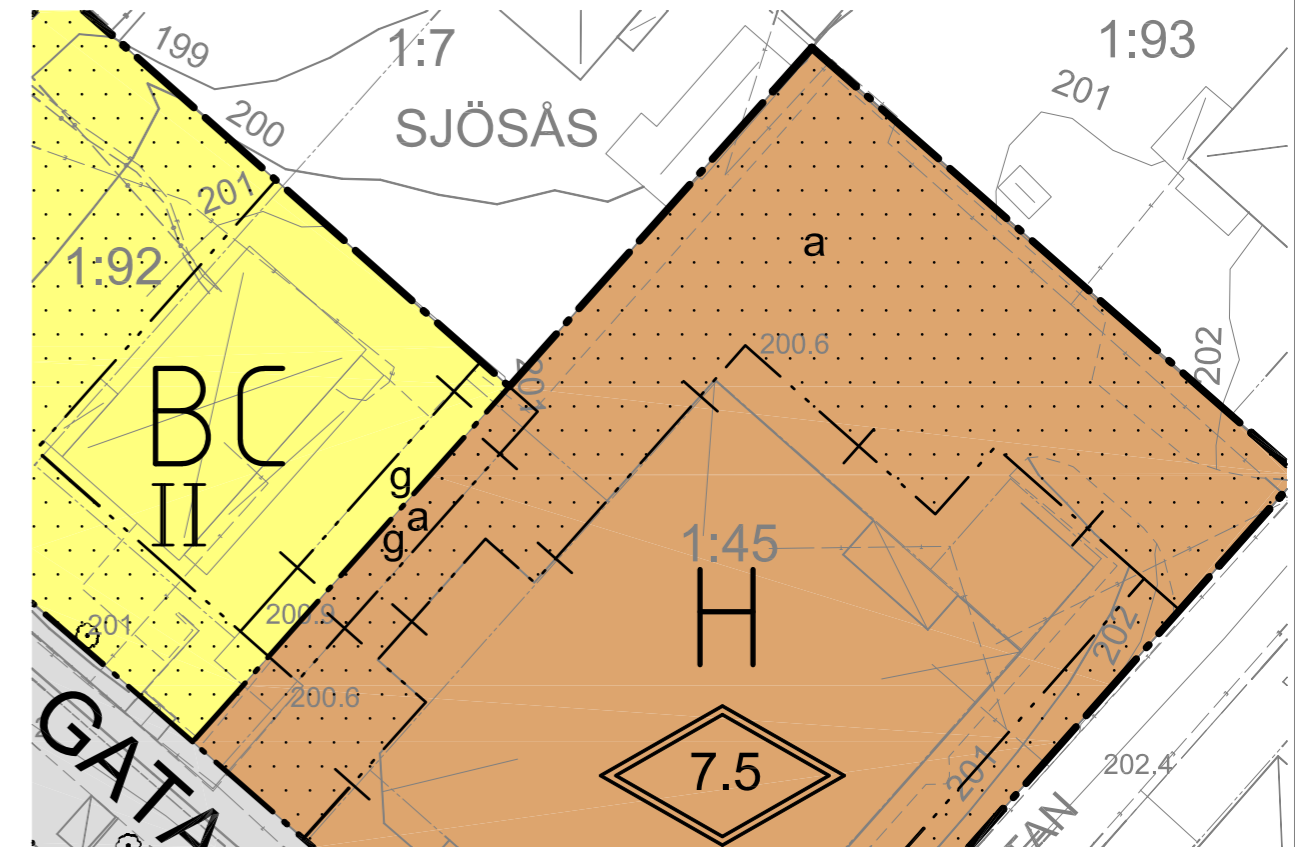
### EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK

II	Högsta antal våningar
	Byggnad får ej uppföras
	Högsta totalhöjd i meter

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
a	Marken skall vara tillgänglig för in- och utfart från angränsande fastighet

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



Detalj skala 1:500 (A2)

### Beteckningar

	Gräns för fastighet, samfällighet och samsjäldegningsområde samt gräns för kvarterstrakt		Nivåkurva
	Traktgräns, alternativ gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn		Avvägd markhöjd
	Servitutsgräns		Polygonpunkt
	Egenskapsgräns		Registerbeteckning på fastighet
	Bostadshus karterat efter husliv resp. tak		Trakttext
	Uthus karterat efter husliv resp. tak		Spillvattenledning
	Övrig byggnad karterat efter husliv resp. tak		Vattenledning
	Transformatorbyggnad		Dagvattenledning
	Häck, stenmur		Högspänningsledning i mark
	Staket, stödmur		Teleledning i mark
	Väg		Optokabel
	Slänt		Ledning för fjärrvärme

Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2017-11-23

<b>Grundkarta över SJÖSÅS 1:45, Braås Växjö kommun</b>		
Upprättad 2017-11-22		
Emil Ingvarsson, mättningsingenjör Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun		
URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD		
PLANSYSTEM SWEREF99 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	ÄRENDENUMMER 17MK0293
SKALA 1:1 000		

Dnr. 2017BN0982

Detaljplan för:  
**Sjösås 1:45**  
Braås  
Växjö kommun

Stadsbyggnadskontoret 2018-04-03

Patrik Karlsson, Planarkitekt