

# Detaljplan

## LEOPARDEN 8, Centrum, Växjö kommun



2018-01-02  
Dnr: 2016BN1329  
Stadsbyggnadskontoret



# Laga krafthandling

Handläggare  
Djana Micanovic  
*Planchef*  
0470 - 436 22

## Laga kraftbevis

Datum 2018-04-05      Dnr 2016BN1329      Dpl 214

Byggnadsnämnden antog 2018-03-01 § 42 detaljplan för  
**LEOPARDEN 8, Centrum i Växjö, Växjö kommun**

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2018-03-08 enligt 11 kap 10 § PBL att inte överpröva kommunens beslut om antagandet av detaljplanen.

**Beslutet har vunnit laga kraft 2018-03-29**



Marie Svensson  
Förvaltningssekreterare

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

Djana Micanovic  
Planchef  
Tel. 0470-436 22

## PLANAVTAL

Dnr 2016BN1329 Dpl 214

### Detaljplan/Beskrivning LEOPARDEN 8, CENTRUM, Växjö kommun

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att pröva en utökad byggrätt för bostadsändamål inom den aktuella fastigheten. Ett nytt bostadshus önskas byggas likvärdigt den byggnad som ligger inom grannfastigheten Leoparden 7. Detta för att skapa fler bostäder i centrala Växjö där efterfrågan är stor.

#### Bakgrund

Fastighetsägaren till Leoparden 8, Centrum i Växjö har inkommit med en begäran om att möjliggöra ytterligare byggnation av lägenheter på fastigheten. Byggnadsnämnden beslutade 2016-10-27 § 258 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att pröva ny detaljplan för fastigheten.

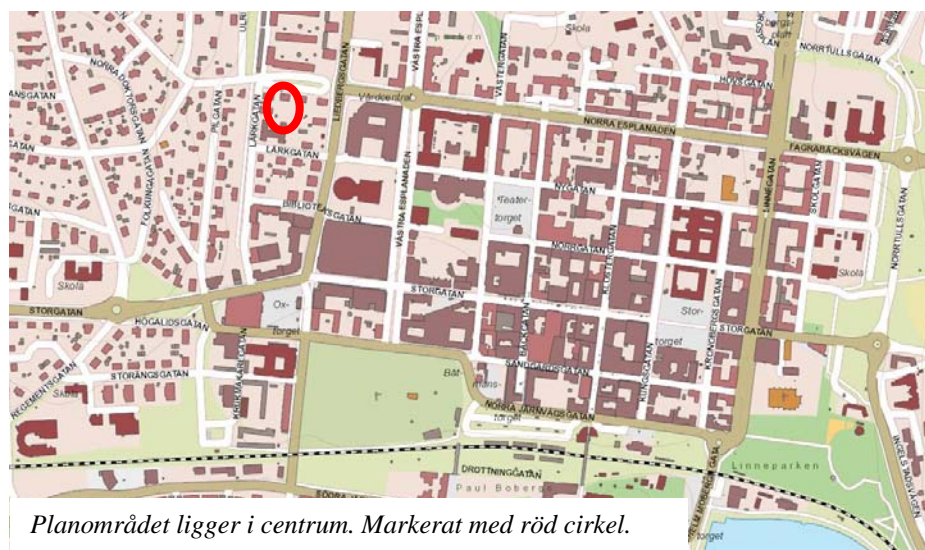
#### HANDLINGAR

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

#### PLANDATA

##### Läge och areal

Planområdet ligger i stadsdelen Centrum ca 500 meter väster om Stortorget och omfattar en yta på 1262 m<sup>2</sup>.



Planområdet ligger i centrum. Markerat med röd cirkel.

## **Markägoförhållande**

Marken inom planområdet ägs av Förvaltningsaktiebolaget Dackeblocket.

## **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

### **Detaljplaner**

0780K-44 Detaljplan för kvarteret Leoparden antogs den 8 juli 1946.

Detaljplanen medger friliggande bostadshus i högst två våningar där byggnad högst får vara 7,5 m hög och inte uppta större del av tomten än 1/5.

### **Översiktsplanen**

Planområdet ligger inom det som benämns den blandade stadsbygden. Det är stadsbebyggelse som i huvudsak används för bostäder, handel, kontor eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder i närheten. Trafik- och parkeringsytor, fritidsanläggningar, stadsdelsparker och andra grönytor ingår.

Riktlinjer för all stadsbygd enligt översiktsplanen:

- Vi ska eftersträva blandning av bostäder, handel, service, kontor och andra icke störande verksamheter.
- Vi ska prioritera handel och annan service, kontorslokaler och tät bostadsbebyggelse närmast bytespunkter i kollektivtrafiksystemet och vid stadsdelscentrum.
- Vi bör sträva mot blandade boendeformer i stadsbygden, det vill säga småhus och flerfamiljshus, av olika storlek och ägandeform.

### **Grönstrukturprogrammet**

Växjö kommuns grönstrukturprogram antogs av KS 2013-04-09 § 123/201. Generella utvecklingsprinciper för stadens gröna miljöer anger att de gröna stråken i staden ska stärkas och förtydligas.

De generella utvecklingsprinciperna anger även att *”Inom 50 meter från bostaden bör det finnas en gröning, med bland annat lekplats för de minsta barnen, någon form av sittmöjlighet och något område med lätt skugga, vilket är viktigt särskilt för äldre. Bostadsgårdar utgör ofta gröningar. Eftersträvansvärt är att alla Växjöbor, såväl idag som i framtiden, ska nå ett mindre grönområde på minst ett hektar inom 300 meter från bostaden ett mellanstort grönområde på minst 10 hektar inom 500-800 meter från bostaden samt ett större natur- eller kulturlandskap på minst 100 hektar inom 2500 meter från bostaden”*.

Utifrån nuvarande situation finns tillgång till ett mindre grönområde på 1 hektar, det mellanstora området på 10 hektar samt det större natur- eller kulturlandskapet inom angivna avstånd för hela planområdet. Grönadalsparken ligger intill planområdet och Spetsamossen ligger inom 300 meters avstånd.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Byggnadsnämnden beslutade 2016-10-27 § 258 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att pröva ny detaljplan.

## FÖRUTSÄTTNINGAR

### Bebyggelse - Bostäder

På fastigheten Leoparden 8 ligger idag ett mindre flerbostadshus i tre våningar som byggdes 1949. Byggnaden är ett putsat gult hus som ligger längs med Norra Esplanaden. På den södra delen av fastigheten ligger det förrådsbyggnad samt parkering.

Planförslaget ger möjlighet till ytterligare bostäder i liknande storlek som befintligt.

### Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Då planområdet har ett centralt läge finns närhet till många arbetsplatser och ett stort och varierat utbud av handel.

### Offentlig service

Planområdet ligger i anslutning till stadens centrum med tillgång till stadsbiblioteket, sjukhus, vårdcentral, flertalet skolor m.m. Den närmsta förskolan är Waldorfförskolan och förskolan Björken. Närmsta grundskolor är Ulriksbergsskolan och Ringsbergsskolan. Detaljplanens genomförande innebär inga utökade behov av skolor, daghem eller vårdlokaler.

### Service

Planområdet i stadens centrum som har ett stort utbud av kommersiell service, bland annat livsmedelsaffärer, biograf, restauranger och kaféer samt olika typer av detaljhandel.

**Tillgänglighet** - Utemiljön och byggnader ska uppfylla tillgänglighetskrav för bl.a. rörelsehindrade, synskadade. I kommande bygglov ställs mer detaljerade krav. Stadsbyggnadskontorets "Råd och riktlinjer för tillgänglighet" kommer att tillämpas.

### 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).

### Natur - Mark och vegetation

Planområdet består idag av ett flerbostadshus, gräsmatta och parkering. Marken är relativt platt inom hela fastigheten.



Aktuell fastighet

**Markbeskaffenhet** - Planområdet ligger inom mark utpekad som kärr (brun yta på kartan bredvid).

Vid grundläggning av ny bebyggelse ska hänsyn tas till markens beskaffenhet (pålning kan vara aktuell).

**Förorenad mark** - Ingen förorenad mark har påträffats.

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

**Risk för skred/höga vattenstånd** - Risk för översvämningar i samband med ett överbelastat ledningsnät finns framförallt utmed lågstråken som går i nordsydlig riktning t ex. Liedbergsgatan men även andra områden är riskområden. Med tanke på vad det framtida klimatet kan orsaka, är risken stor att kapaciteten i dagens befintliga ledningsnät inte räcker till. Åtgärder för att hantera dagvattenproblematiken krävs.

Riktlinjer översvämningar på ledningsnätet:

- All exploatering ska ske på sådant sätt att man inte förvärrar risken för översvämning, varken inom riskområdena eller så att nya riskområden uppkommer.
- Inom riskområdena och uppströms i avrinningsområdet ska vi minska översvänningsrisken genom lokal fördröjning, infiltrationsytor etc.

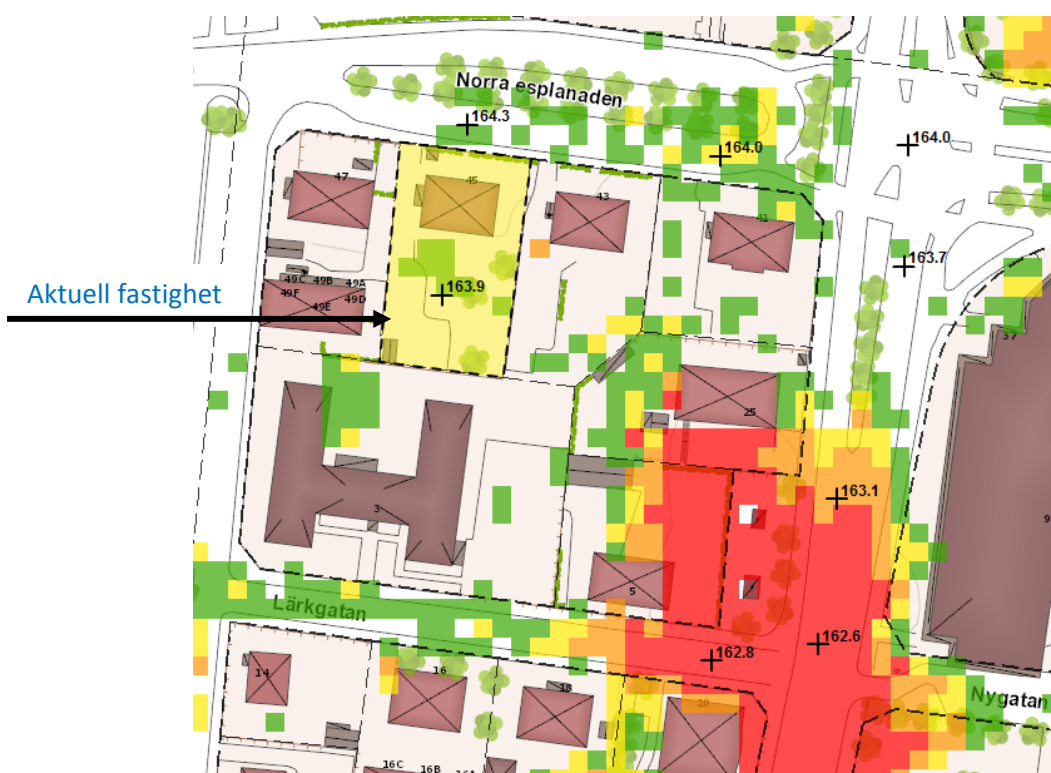


Bild ovan: Kartläggning av översvämningar med 100-års regn; röd färg = stor risk för översvämning (uppgifter från stadsbyggnadskontorets handläggarkarta)

**Friytor - Lek och rekreation** - Möjlighet till lek och rekreation finns inom gångavstånd från planområdet. Närmast ligger Spetsamossen nordost om planområdet.

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

Planområdet ligger i direkt anslutning till Norra Esplanaden där det idag finns in och utfart för bilar till fastigheten. Gång- och cykelnätet är väl utbyggt i området.

**Kollektivtrafik** - Då planområdet är centralt beläget är kollektivtrafiken i området väl utbyggt. Det finns busshållplatser vid Spetsamossen och Västra Esplanaden som ligger ca 150 – 250 meter från planområdet. Hållplatserna trafikeras vid 10:e minut vid rusningstrafik på morgon och sen eftermiddag. Mitt på dagen går det bussar var 20:e minut.

## FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Detaljplanen medger bygggrätt för ytterligare ett bostadshus, med två våningar och möjlighet att inreda vind (se sektion också).

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

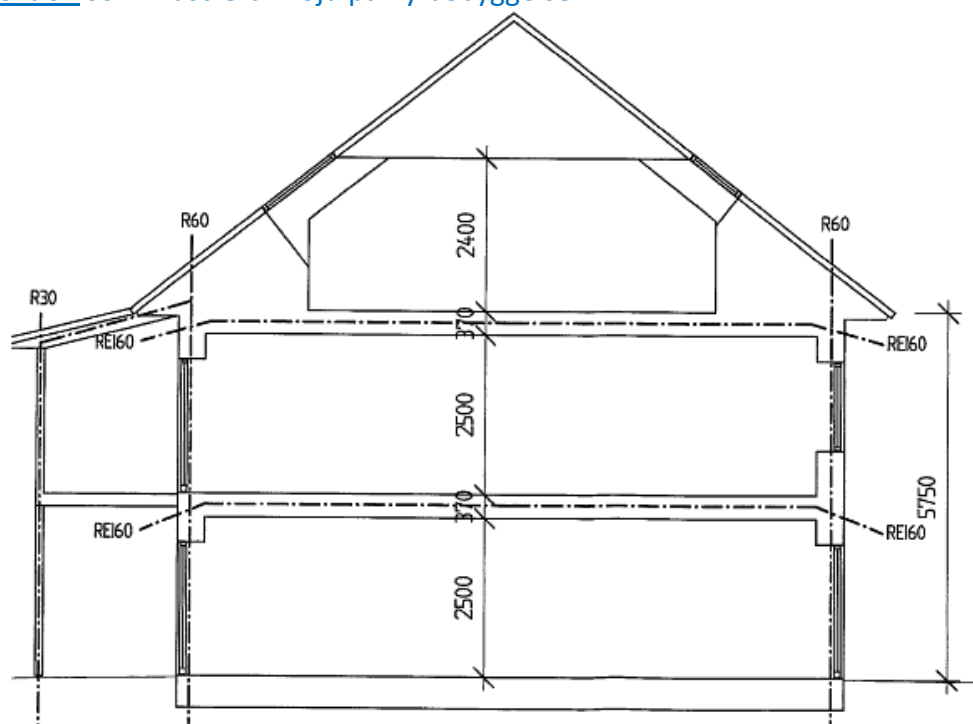


[Planillustration](#) som illustrerar läget för det nya bostadshuset (fjärrvärmeledning, i lila färg, ligger nu inom u-området på plankartan)

### Utemiljö

Ytterligare bostäder inom fastigheten innebär att ännu fler boende måste samsas på den gemensamma ytan som blir kvar. Hur utemiljön ska utformas styrs inte i detaljplanen mer än att 30 % av fastigheten får bebyggas (dvs. 70 % ska vara fri från byggnader). Den friytan ska användas både som utemiljö/trädgård för boende (befintliga och nya) men också anläggas så att fördröjning av dagvatten kan ske.

## Sektion som illustrerar höjd på ny bebyggelse



### **Parkering**

Utemiljön och en grön gård ska prioriteras framför parkeringsönskemål för bilar (markparkering) i kvarteret. Parkeringsbehovet och dess lösningar hanteras i bygglovskedet.

Växjö kommun håller på att ta fram nya riktlinjer, ”Nya P-tal för grönare och mer tillgängligt Växjö”. De planeras antas under 2018 och kommer troligtvis att tillämpas vid bygglovsprövning i detta projekt. Det står bl.a. följande: Skäligt utrymme för parkering ska lösas inom den egna fastigheten, eller i dess närhet.

Enligt 8 kap PBL 8:9 (citat): *Om tomten ska bebyggas med byggnadsverk som innehåller en eller flera bostäder ska det på tomten eller i närheten av den finnas tillräckligt stor friyta som är lämplig för lek och utevistelse. Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man i första hand ordna friyta.*

Paragrafen ovan gäller redan, oberoende av riktlinjerna för parkering.

I detta aktuella fall kommer det att bli svårt lösa p-behovet för bilar inom den egna fastigheten och p-köp (eller servitut som säkerställer p-behovet i närheten) kan vara aktuella i bygglovsskedet.

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.

### **Befintligt servitut ang. parkering/utfart**

Ett servitutsavtal finns sedan tidigare beträffande parkering och in-/utfart för Leoparden 7 och Leoparden 8, och det fortsätter att gälla och är säkrat i plankartan. Där medger ägaren till Leoparden 8 att ägaren till Leoparden 7 får förlägga infart till parkering på Leoparden 8. Samt att ägaren till Leoparden 8 får förlägga tre stycken parkeringsplatser på fastigheten Leoparden 7.



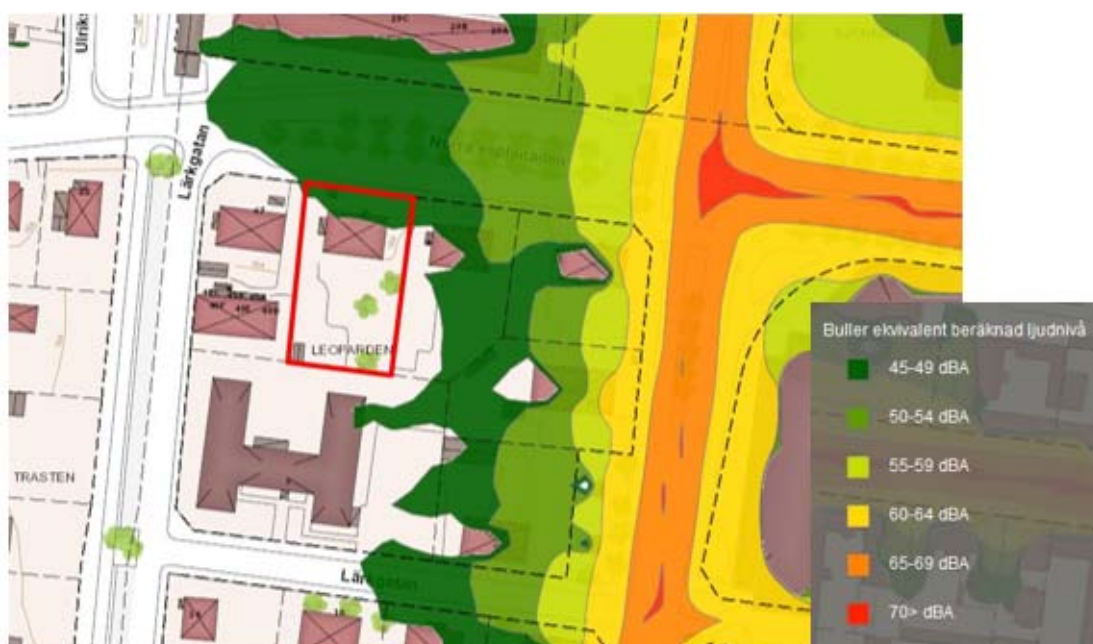
## Störningar

### Buller

Planområdet ligger i direkt anslutning till en återvändsgata på Norra Esplanaden. På den vägen uppskattas det att det är ett ÅDT (Årsdygnstrafik) på 75 -100 bilar och en hastighet på ca 15 km/h. Gatan används främst som parkering och in och utfarter till fastigheterna runt den. Närmaste större väg är Liedbergsgatan 70 meter väster om planområdet. Bullermätningar har gjorts på Liedbergsgatan år 2014 som visar att planområdet inte påverkas i någon större utsträckning av trafikbullret. Se kartor nedan.



Maximal beräknad ljudnivå 2014



Ekvivalent beräknad ljudnivå 2014

## **Teknisk försörjning**

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

Planområdet ligger inom område med risk för översvämning i ledningsnätet. Risken är stor att kapaciteten i befintliga ledningsnät inte räcker till i framtiden. Åtgärder för att hantera dagvattenproblematiken krävs.

Vid höga grundvattennivåer i marken och kraftiga regn är ledningsnätet hårt belastat, vilket gör att det finns risk för källaröversvämning och marköversvämning. Därför är det inte lämpligt bygga hus med källare (om det ändå görs, måste det byggas med vattentäta material som bl.a. ska ta hänsyn till markens beskaffenhet). Det är också nödvändigt att dagvattnet fördröjs på fastigheten innan det släpps ut på ledningsnätet. Detta dels på grund av att en större del av fastigheten hårdgörs med ytterligare ett hustak, dels pga att ledningsnätet tidvis är fullt och inte kan ta emot mer dagvatten.

I övrigt bedömer vi att ledningsnätet för spill och vatten klarar av den nya byggnaden utan några andra åtgärder än källarlösa hus.

### **Brandvatten**

Befintlig kapacitet i närmsta brandpost beräknas klara utbyggnaden på Leoparden 8.

### **Värme**

Leoparden 8 ligger inom område med fjärrvärme. Växjö kommuns energiplan förordar fjärrvärme för att det är 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 miljö kvalitetsnormerna. I Växjö kommuns miljöprogram (antaget 2014) har ett hårdare mål satts upp gällande kvävedioxid än vad gällande nationella miljö mål kräver. En luftkvalitetsberäkning har gjorts för den del av Norra Esplanaden som ligger intill planområdet. Beräkningen är daterad 2017-10-10. Beräkningen innefattar bensen, kvävedioxid och partiklar (PM10). Enligt den beräknade luftkvaliteten 2015 och 2030 överskrids inte miljö kvalitetsnormerna för luft inom planområdet.

Beräkningarna indikerar att miljö kvalitetsnormer (MKN) avseende partiklar PM10, kvävedioxid och bensen följs (inte överskrids) med tänkt byggnation och trafikmängd. För kvävedioxid och bensen beräknas även miljö målet nås. Den variabel som oftast är svårast att nå i svenska tätorter är partiklar PM10.

### MKN Vatten

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT m.m.) och ekologisk status (bottenfauna, fisk m.m.). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). Det dagvatten inom planområdet som leds bort kommer slutligen ut i Växjösjön efter att ha passerat lagunerna vid Strandbjörket. I lagunerna sker en reducering av dagvattenföroreningarna genom sedimentation. Det dagvatten som kommer till recipienten Växjösjön bedöms ha så god kvalitet att uppsatta miljö kvalitetsmål efterföljs.

<b>Sjö</b>	<b>Ekologisk status 2017</b>	<b>Kvalitetskrav</b>
Växjösjön	Otillfredsställande ekologisk status	God ekologisk status 2027
	<b>Kemisk ytvattenstatus 2017</b>	<b>Kvalitetskrav</b>
	God kemisk status	God kemisk status 2015

Enligt VISS:s (Vatteninformationssystem för Sverige) arbetsmaterial är det tekniskt omöjligt att uppnå god ekologisk status till 2015 eller 2021 eftersom effekten av alla kända åtgärder understiger förbättringsbehovet med mer än 25 % och förbättringsbehovet är större än 30 %. Utredning om påverkanskällor och ytterligare åtgärder behöver genomföras.

Alla kända åtgärder behöver emellertid genomföras till 2021 för att god ekologisk status ska kunna nås till 2027.

### **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

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

#### Fossilbränslefritt Växjö

Planområdet ligger centralt i Växjö 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.

### **Barnperspektivet**

Planen ger goda möjligheter för en god boende- och vistelsemiljö för barn, med närhet till öppna lektytor och välutbyggda gång- och cykelvägar i området. Detaljplanen innebär inga negativa konsekvenser för barns säkerhet i området.

### **Räddningstjänstens tillgänglighet**

Byggnaden ska vara lätt tillgänglig 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 planförslaget genomförande bedöms ej vara av sådan art att särskild miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas. Se handlingen ”Behovsbedömning”.

## **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

### **Tidplan**

Detaljplanen handläggs genom standard planförfarande och målet är att den ska antas våren 2018.

### **Genomförandetid**

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

### **Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning**

Detaljplanen omfattar inte någon allmän platsmark. Kommunen är huvudman för omgivande gator, utanför planområdet. All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren. Utöver byggandet av husen innebär detta att fastighetsägaren anlägger ev. vägar, parkeringsplatser, ledningssystem, lekplatser mm inom kvartersmark.

Förvaltnings AB Dackeblocket är fastighetsägare inom planområdet.

### **Avtal**

Planavtal har upprättats mellan fastighetsägare och Växjö kommun.

## FASTIGHETSÄRÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Ett servitutsavtal daterat 1991-05-29, finns sedan tidigare beträffande parkering och in-/utfart för Leoparden 7 och Leoparden 8. Där medger ägaren till Leoparden 8 att ägaren till Leoparden 7 får förlägga infart till parkering på Leoparden 8. Samt att ägaren till Leoparden 8 får förlägga tre stycken parkeringsplatser på fastigheten Leoparden 7. Detaljplanen innefattar fastighet Leoparden 8 i sin helhet.

## EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunen kommer inte att ha några utgifter i samband med detaljplanen. Samtliga kostnader för plangenomförandet belastar exploitören. Eventuell flytt av ledningar ska 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 direkt till systemet minimeras.

### Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
<b>Leoparden 8</b> Ägare: Förvaltningsaktiebolaget Dackeblocket	Ja, fastigheten får en ökad byggrätt.  Kostnader att anordna parkering via servitut eller p-köp, pga. begränsat utrymme att lösa behovet inom den egna fastigheten.	Befintligt servitutsavtal, 1991-05-29, beträffande parkering och in-/utfart för Leoparden 7 och Leoparden 8 fortsätter att gälla. Allmänna ledningar inom planområdet bör säkerställas med ledningsrätt. Markområdet finns reserverat på plankartan. Ledningshavare ansvarar för ansökan hos KLM.	Nej
<b>Utanför planomr.</b>			
<b>Leoparden 7</b> Ägare: Växjöbostäder AB	Nej	Befintligt servitutsavtal, 1991-05-29, beträffande parkering och in-/utfart för Leoparden 7 och Leoparden 8 fortsätter att gälla.	Nej
<b>Leoparden 9</b> Ägare: Privat ägare	Nej	Nej	Nej
<b>Leoparden 14</b> Ägaren: Växjö Hälsoforum AB	Nej	Nej	Nej
<b>Växjö 10:30</b> Ägare: Växjö kommun	Nej	Nej	Nej

STADSBYGGNADSKONTORET

2018 01 02

Djana Micanovic  
Planchef

## Behovsbedömning- Checklista för detaljplan Leoparden 8, Centrum, 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: 2016BN1329

	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. Nya bostäder planeras inom planområdet. Det finns en stor efterfrågan på bostäder i Växjö.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser			X	2.2 Marken är redan ianspråktagen av bebyggelse. Platsen ligger inom område med risk för översvämning i ledningsnätet. Risken är stor att kapaciteten i befintliga ledningsnät inte räcker till i framtiden. Åtgärder för att hantera dagvattenproblematiken krävs.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer			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 bostäder och nytt planförslag medger ytterligare bostadsbebyggelse.
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.

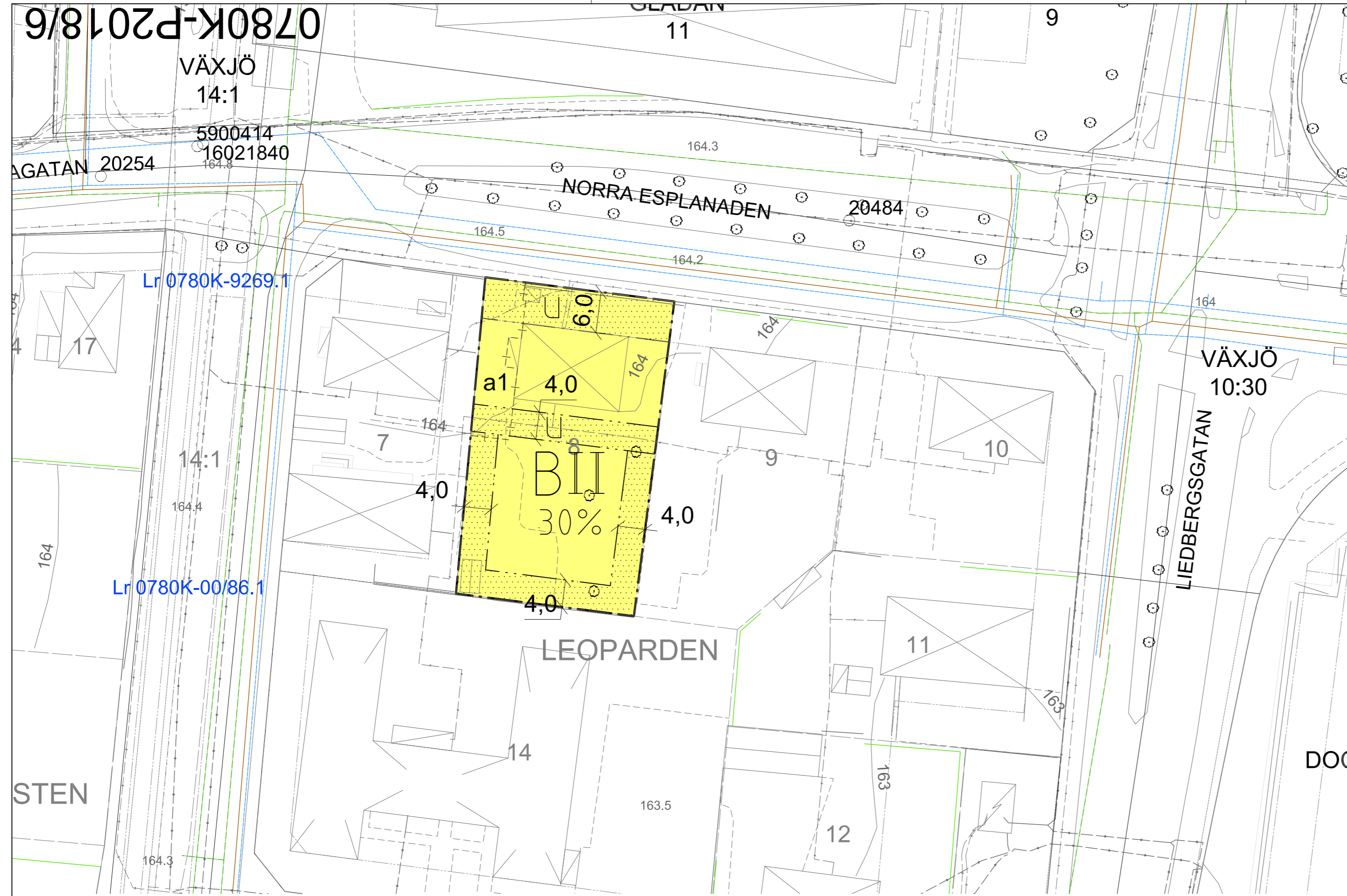
	Positiv	Negativ	Neutral /Berörs ej	Kommentarer:
<b>4. Påverkan</b>				
4.1. Storlek och fysisk omfattning				4.1 Planområdet är 1262 m <sup>2</sup> och är bebyggt till ca 15 % idag. Planförslaget medger en byggnation på 30 % av fastighetsarean (dvs. 70 % av ytan ska vara fri från byggnader).
4.2. Gränsöverskridande 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 ökar i området, men bedöms vara lokaltrafik på gator med låga hastigheter. Möjlighet att åka kollektivt finns i närheten av planområdet. Det finns risk för källaröversvämning och marköversvämning inom planområdet, vilket gör att källare inte rekommenderas. Om källare ändå ska byggas, måste den göras med vattentäta material som bl.a. ska ta hänsyn till markens beskaffenhet. Dagvatten ska fördröjas inom den egna fastigheten innan det släpps ut på ledningsnätet, detta då ledningsnätet ibland är fullt och inte kan ta emot mer dagvatten.
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:
<b>5. Kommunens sammanvägda bedömning</b>			
5.1. Finns risk för BMP?		Nej	
5.2. Behövs MKB?		Nej	
5.3. Bör andra lokaliseringalternativ utredas?		Nej	

**Handläggare:** Djana Micanovic

**Datum:** 2018-01-02

0780K-P2018/6



### PLANBESTÄMMELSER

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

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
  - - - - - Egenskapsgräns
  - + - + - Administrativ gräns

- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
- B Bostäder

**EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK**

- II Högsta antal våningar (vind får inredas)
- 30% Största byggnadsarea (BYA) i procent av fastighetsarea
- Byggnad får ej uppföras

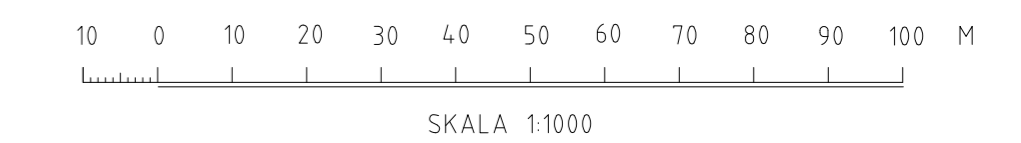
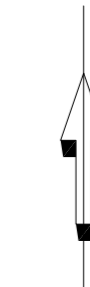
**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**

- a1 Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet
- u Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

Ny bebyggelse skall utföras så att ljudnivån från trafikbuller inom- och utomhus ej överskrider kraven för gällande riktvärden  
Genomförandetiden går ut fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

Antagen av Byggnadsnämnden  
2018-03-01 § 42  
Byggnadsnämndens sekr.....

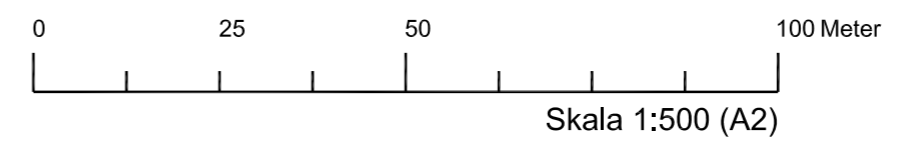
Laga kraft  
2018-03-29  
Byggnadsnämndens sekr.....



### Beteckningar

- |   |          |   |
|---|----------|---|
| --- Gräns för fastighet, samfällighet och samsjedelingsområde samt gräns för kvarterstrakt                            | 177.1    | Avvägd markhöjd                           |
| - - - - - Traktgräns, alternativ gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn | 10100    | Polygonpunkt                              |
| ..... Servitutsgräns  | 1 1:1    | Registerbeteckning på fastighet           |
| - - - - - Egenskapsgräns  | VÄXJÖ    | Trakttext                                 |
| ☒ ☒ Bostadshus karterat efter husliv resp. tak  | S:1 ga:1 | Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning |
| ☐ ☐ Uthus karterat efter husliv resp. tak   | Sv Lr    | Servitut resp. ledningsrätt               |
| ☒ ☒ Övrig byggnad karterat efter husliv resp. tak   | * —      | Ledningsrätt (punkt, linje resp. yta)     |
| ☑ Transformatorbyggnad  | —        | Ledning för fjärrvärme                    |
| — Häck, stenmur   | —        | Spillvattenledning                        |
| — Staket, stödmur   | —        | Vattenledning                             |
| --- Väg   | —        | Dagvattenledning                          |
| — Slänt   | —        | Högspänningsledning i mark                |
| ~ Nivåkurva   | —        | Teleledning i mark                        |
|   | —        | Optokabel                                 |

Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2017-08-22



**Grundkarta över**  
LEOPARDEN 8  
Växjö kommun

Upprättad 2017-08-22

Emil Ingvarsson, mätningssingenjör  
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD

PLANSYSTEM SWEREF99 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	ÄRENDENUMMER 17MK0173
------------------------------	----------------------	--------------------------

SKALA 1:1 000

## PLANAVALTAL

Antagandehandling	Dnr. 2016BN1329
Detaljplan för: <b>Leoparden 8</b> Centrum Växjö kommun	
Stadsbyggnadskontoret 2018-01-02	
Djana Micanovic, Planchef	

0780K-P2018/6



2018-02-05

Djana Micanovic  
Planchef  
Tel. 0470 - 436 22

## Utlåtande

Dnr **2016BN1329** Dpl **214**

### Detaljplan

#### **LEOPARDEN 8, CENTRUM i Växjö, Växjö kommun**

Förslag till detaljplan för Leoparden 8 i centrala Växjö har varit utställt för granskning enligt 5 kap 5:18–22 § PBL under tiden 2018 01 11 – 2018 02 01. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för ytterligare byggnation av bostäder inom fastigheten. Byggrätt för en ny byggnad, liknande den befintliga, föreslås i detaljplanen. Cirka 5 lägenheter får plats i det nya bostadshuset.

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

- Kommunstyrelsen

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

- Länsstyrelsen
- Kommunala lantmäterimyndigheten
- Boende inom fastigheten Leoparden 7

### Länsstyrelsen (LS)

Länsstyrelsen kan konstatera att kommunen har tagit hänsyn till inkomna synpunkter. Länsstyrelsen har inga invändningar avseende de frågor som kan vara överprövningsgrundande enligt 11 kap 10 PBL.

Ingen kommentar

### Kommunala lantmäterimyndigheten (KLM)

Komplettering under rubriken fastighetsrättsliga frågor med att: *Allmänna ledningar säkerställs med ledningsrätt.*

*Kommentar:* Följande står i planbeskrivningen ang. allmänna ledningar: *Allmänna ledningar inom planområdet bör säkerställas med ledningsrätt. Markområdet (dvs. u-område) finns reserverat på plankartan. Ledningshavare ansvarar för ansökan hos KLM. Ansvaret att allmänna ledningar säkerställs med ledningsrätt ligger hos ledningshavaren, vilket upplyses i planbeskrivningen.*

2018-02-05

Djana Micanovic  
Planchef  
Tel. 0470 - 436 22

## Boende inom Leoparden 7

Jag tycker fortfarande att det eventuellt nybyggda huset kommer för nära tomtgränsen mot kvarteret Leoparden 7 (Norra Espl. 49 A). Troligen kommer byggnaden skugga min tomt som är ligger närmast Leoparden 8 och ev. ny tilltänkt byggnad. Finns det beräkningar på detta? hur många meter från gränstomten? Varför inte flytta huset mer mot Leoparden 9, där det endast är en grusparkering.

*Kommentar:* Den nya byggnaden inom Leoparden 8 får inte ligga närmare än 4 meter mot fastigheten Leoparden 7. Avståndet mellan befintligt hus inom Leoparden 7 och det nya inom planområdet ligger på som minst 8,5 meter. Fyra meter prickmark, där byggnad inte får uppföras, gäller mot alla grannfastigheter (Leoparden 7, Leoparden 9 och Leoparden 14).

### Kvarstående synpunkter efter samrådet

Det finns kvarstående synpunkter från detaljplanesamråd (utöver sakägare som yttrat sig under granskningstiden) som ger rätt att överklaga ett beslut om planens antagande:

- Fastighetsägare till Leoparden 9
- Flera boende inom fastigheter Leoparden 7, Leoparden 8 och Leoparden 9

## Förslag till beslut

Med hänvisning till utlåtande 2018-02-05 ska framförda synpunkter inte föranleda ändring av det utställda planförslaget.

Detaljplaneförslaget upprättat 2018-01-02 antas av byggnadsnämnden enligt 5 kap 5:27 § PBL

STADSBYGGNADSKONTORET



Djana Micanovic  
Planchef



Lars Wennerstål  
Stadsbyggnadschef