

Posch Ahl Johanna
Planarkitekt
Tel. 0470-436 06

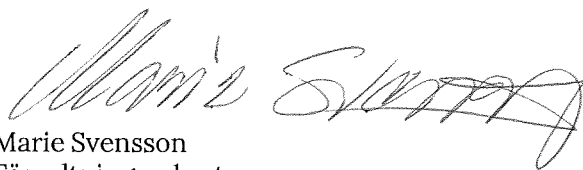
Lagakraftbevis VÄRENDSVALLEN 7, Västra mark i Växjö kommun Detaljplan för bostäder och idrott

Byggnadsnämnden antog 2019-11-14 § 252 detaljplan för VÄRENDSVALLEN 7, Västra mark i Växjö kommun.

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2019-11-25 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har vunnit laga kraft 2019-12-13.



Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

För kännedom till:
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen i Kronobergs län
Sökande

STADSBYGGNADSKONTORET

Postadress Box 1222, 351 12 Växjö **Besöksadress** Västra Esplanaden 18
Telefon 0470-410 00 **Org.nr** 212000-0662
E-post stadsbyggnadskontoret@vaxjo.se www.vaxjo.se

Posch Ahl Johanna
Planarkitekt
Tel. 0470-436 06

Byggnadsnämnden

Utlåtande

VÄRENDSVALLEN 7, Västra mark i Växjö kommun. Detaljplan för bostäder och idrott

FÖRSLAG TILL BESLUT FRÅN STADSBYGGNADSKONTORET

Byggnadsnämnden antar detaljplaneförslaget upprättat 2019-04-02, reviderat 2019-10-21, enligt 5 kap. 27 § Plan- och bygglagen.

Med hänvisning till utlåtandet daterat 2019-10-21 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget än de revideringar och justeringar som redovisas i utlåtandet.

BAKGRUND

Planområdet utgör en del i utbyggnaden av Arenastaden.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att planlägga gator och park som allmän platsmark och att reglera användning, placering och byggnadshöjd för bebyggelse inom kvartersmark i denna del av Arenastaden.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2019-04-17 - 2019-05-10, enligt 5 kap. PBL, varit utsänt till sakägare samt statliga myndigheter och kommunala förvaltningar för granskning. Under samma tid har granskningshandlingarna också funnits tillgängliga på stadsbyggnadskontoret, Växjö kommuns kontaktcenter, Stadsbiblioteket samt digitalt på Växjö kommuns webbsida.

YTTRANDE UTAN ERINRAN

- Värends Räddningstjänst
- Kultur- och fritidsnämnden
- Kommunstyrelsens arbetsutskott
- Polismyndigheten

YTTRANDE MED SYNPUNKTER

- Länsstyrelsen i Kronobergs län
- Nämnden för arbete och välfärd



- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Tekniska nämnden
- Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
- E.ON Energidistribution AB
- VEAB
- Fastighetsägare till Handelsmannen 2, 4 och 5

INKOMNA SYNPUNKTER

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Länsstyrelsen har 2019-02-12 lämnat samrådsyttrande i ärendet.

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen till granskningen har gjort ett flertal förändringar och förtydliganden i planbeskrivningen och på plankartan.

Fortsatta synpunkter avseende förskolans utemiljö och bullerhanteringen lämnas emellertid här.

Länsstyrelsen erinrar om att buller är en överprövningsfråga utifrån hälsa och säkerhet.

Förskolans utemiljö

Avseende förskolans placering och utformning av utegård hänvisar kommunen till att detta ska hanteras i bygglovsskedet. Antalet barn på förskolan regleras utifrån tillgängligt utrymme för bland annat förskolegård.

Länsstyrelsen anser fortsatt att det redan i detaljplanen bör regleras ett utrymme för friyta.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Buller

Kommunen väljer att utgå från prognosår 2030 för vägtrafik med motiv att Arenastaden till detta år beräknas vara fullt utbyggd och att en prognos för år 2040 är alltför osäker.

Länsstyrelsen anser att det är för kort framförhållning till 2030 och att det bör finnas marginal i beräkningarna till år 2040.

Detaljplanens planbeskrivning har kompletterats med text angående buller från verksamheten på Värendsvallens A-plan och utredning kring högtalarsystem. Kommunen anger att det finns god marginal i bullerberäkningen för att öka antalet transporter till kringliggande verksamheter, så som exempelvis ICA, under dagtid. Information om att belysning av befintlig konstgräsplan och ny hybridgräsplan är placerad och riktad så att störningar för boende inte uppstår finns redovisad i detaljplanens samrådsredogörelse.



Länsstyrelsen konstaterar att kommunens ställningstagande i frågan om bullerkällor på angränsande verksamheter kvarstår. Förutsättningarna i detaljplanen utgår från att riktvärden för buller klaras efter att åtgärder har vidtagits.

Länsstyrelsen anser att det ska klargöras i detaljplanen att åtgärder för att minska bullerstörningar från ICA MAXI:s kylmedelskylare och ventilationsaggregat på butiker i kv. Handelsmannen ska vara vidtagna innan boende flyttar in eller förskole- och omsorgsverksamhet påbörjas.

Länsstyrelsen anser även att beslutade alternativ avseende utformning av fasad samt ett ev. nytt högtalarsystem ska vara utredda redan i detaljplanen, och inte skjutas fram till bygglovsprövningen. Det sistnämnda är en åtgärd som behöver ske utanför planområdet och genomförandet måste säkerställas.

Om inte åtgärderna får den verkan de ska få kan den framtida störningen bedömas som en olägenhet för vår hälsa om störningen inte är ringa eller helt tillfällig. Om så är fallet kan de evenemang som anordnas på Värendsvallen drabbas genom att de inte kan genomföras pga. Bullret.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

Planbeskrivningen har kompletterats med text angående MKN för luft och vatten. Länsstyrelsen har inga ytterliga synpunkter.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret väljer att inte reglera utrymme för friyta för förskolan i detaljplanen och hänvisar fortsatt till att detta kommer att hanteras i bygglovsskedet. I en dom från MMÖD 2018-P 8568 medges följande (citat): "*Krav på tillräcklig friyta för lek och utevistelse vid bl. a. förskoleverksamhet finns i 8 kap. 9 § andra stycket och 10 § PBL. Dessa regler är dock inte direkt tillämpliga vid kommunens detaljplanering utan tillämpas istället vid den senare bygglovsprövningen. I en sådan situation ska nämligen den bygglovssökta åtgärden enligt 9 kap. 30 § första stycket 4 PBL uppfylla de krav på friyta som ställs enligt PBL. Den angivna regleringen innehåller inte några preciserade bestämmelser om friytans storlek och det ligger i sakens natur att möjligheten att erbjuda sådana ytor varierar beroende på förutsättningarna i det enskilda fallet.*"

Stadsbyggnadskontoret är medvetna om att en trafikprognos för år 2040 vore att föredra och kommunen håller på att upphandla en ny prognosmodell. Fram tills att denna upphandling är klar finns dock enbart trafikprognoser för år 2030 att tillgå. Prognosmodellen som använts som underlag för den trafikprognos som ligger till grund för bullerberäkningarna utgår från gällande översiktsplan och planeringshorisonten 100 000 invånare i kommunen. Då Växjö stad inte är fullt utbyggd enligt den fördjupade översiktsplanen för staden och kommunen ännu inte uppnått 100 000 invånare bedöms nuvarande trafikprognos för år 2030 fortfarande utgöra tillräcklig underlag för planläggning. År 2030 kommer dessutom Arenastaden att vara fullt utbyggd.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett klargörande kring hur åtgärder för att klara gällande riktlinjer för verksamhetsbuller, dvs minska bullerstörningar från kylmedelskylare och ventilationsaggregat, ska säkerställas. Ansvaret för att utföra



åtgärderna ligger på verksamhetsutövaren men kommunen kommer att ingå avtal med berörda fastighetsägare för att säkerställa att åtgärderna blir utförda innan inflyttning respektive verksamhetsstart.

En kompletterande utredning för ett nytt högtalarsystem för Värendsvallen har tagits fram. Denna utredning bifogas planhandlingen. Utredningen visar att ett nytt högtalarsystem skulle uppfylla riktvärdena som gäller både utanför och under vilotider i planområdet. Osäkerheten kring den framtida verksamheten på Värendsvallen är stor och därför genomförs inte ett byte av högtalaranläggningen i dagsläget. I dag är det framför allt hästtävlingarna som innebär bullerproblem och det är inte säkert att dessa kommer ske här i framtiden då Arenastaden fortsätter att utvecklas. Uppstår olägenhet i framtiden kommer fortsatt de evenemang som anordnas på Värendsvallen att kunna genomföras efter att åtgärder föreslagna i utredningen utförs. Ett byte av högtalaranläggning har diskuterats internt inom kommunen och kommer att utföras om problem uppstår.

Nämnden för arbete och välfärd

För att Växjö ska kunna fortsätta växa, och mer invånare ska kunna flytta till kommunen och staden behövs nya bostäder. Därför anser arbete och välfärd att det är positivt att detaljplanen möjliggör bostadsbyggande i staden.

Arbete och välfärd vill dock trycka på vikten av att de bostäder som uppförs, säljs eller hyrs ut, görs tillgängliga för alla kommunens invånare. Socialt eller ekonomiskt utsatta grupper i samhället har idag svårt att klara av den höga boendekostnad som nybyggnation i allmänhet innebär. Därför anser arbete och välfärd att krav bör ställas på fastighetsägare att olika upplåtelseformer ska uppföras inom området. Också att byggnationen av bostäderna ska utföras med inriktning mot olika höga hyresnivåer.

Kommentar:

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer, vid markanvisning har detta redan beaktats vid val av byggherrar som bygger med olika upplåtelseformer, men det finns ingen möjlighet att exakt reglera specifik upplåtelseform i en detaljplan.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden vidhåller och förtydligar att;

- Luftkvaliteten i och i anslutning till de nya områdena bör kommenteras ytterligare. Ambitionsnivån för luftkvaliteten i områden där nya bostäder och förskola planeras bör vara högre än att enbart klara miljökvalitetsnormerna. Planbeskrivningen bör kompletteras med för- väntade halter av luftföroreningar från trafik och parkeringsytor i hus och med en bedömning om uppsatta miljömål för luftkvalitet klaras. Bedömningen bör även innefatta kommunens eget miljömål för kvävedioxid.
- För att förutsättningar ska finnas för forskoleverksamhet bör behovet av sammanhängande friytan regleras. Behov av yta bedömdes i samrådsskedet till minst 2000 m² sammanhängande yta för förskolans verksamhet för att ge tillräckligt utrymme för barnens lek och minska risk för konflikter med de boendes uteplatser.

För övrigt bedöms nämndens synpunkter från samrådsskedet ha beaktats. Nämnden har därför inga ytterligare synpunkter.



Kommentar:

En beräkning av förväntade halter av luftföroreningar från trafik och parkeringsytor har utförts. Beräkningen, samt en bedömning av denna, redovisas i planbeskrivningen under rubriken *Luft*.

Stadsbyggnadskontoret väljer att inte reglera utrymme för friyta för förskolan i detaljplanen och hänvisar fortsatt till att detta kommer att hanteras i bygglovsskedet. I en dom från MMÖD 2018-P 8568 medges följande (citat): "Krav på tillräcklig friyta för lek och utevistelse vid bl. a. förskoleverksamhet finns i 8 kap. 9 § andra stycket och 10 § PBL. Dessa regler är dock inte direkt tillämpliga vid kommunens detaljplanering utan tillämpas istället vid den senare bygglovsprövningen. I en sådan situation ska nämligen den bygglovssökta åtgärden enligt 9 kap. 30 § första stycket 4 PBL uppfylla de krav på friyta som ställs enligt PBL. Den angivna regleringen innehåller inte några preciserade bestämmelser om friytans storlek och det ligger i sakens natur att möjligheten att erbjuda sådana ytor varierar beroende på förutsättningarna i det enskilda fallet."

Tekniska nämnden

Trafik/parkering:

- Behov av utfartsförbud även mot lokalatorna i öst och väst skulle behöva ses över.

VA:

- Dagvattendammen nedströms är dimensionerad för att dagvatten även skall fördröjas i gatan som det står i detaljplanen. Det är viktigt att detta följs upp i kommande arbete.

Park/natur:

- Det är mycket värdefullt att så som föreslagits säkerställa ett parkområde centralt i planområdet av stor vikt för hela Arenastadsområdet. Det är av vikt att de höga husen inte kommer alltför nära cykelvägen, föreslagen begränsning av hög bebyggelse norr om cykelvägen ser vi därför som ett minimiavstånd.
- Det är värdefullt med sparad naturmark i den södra delen ner mot Storgatan. Naturområdet ska också möjliggöra dagvattenhantering. Det är viktigt att det görs på ett sätt som är anpassat till befintlig natur och träd vilket bör vara tydligt antingen i beskrivningen eller genom att begränsa utbredningen i planen. Det finns idag en anlagd dagvattendam i området men som detaljplanen är utformad kan ytterligare mark tas i anspråk för dagvatten.
- De båda stråken, öster och väster om bebyggelsen är viktiga. De är viktiga som rörelsestråk i sig men också att de upplevs rekreativa dvs bl.a. gröna och för biologisk mångfald. Befintliga träd bör sparas och tillräcklig yta för både gång- och cykelväg och trädmiljöer säkerställas.

Kommentar:

Stadsbyggnadskontoret, efter diskussion med tekniska förvaltningens trafikenhet, gör bedömningen att utfartsförbud mot lokalatorna i öst och väst inte behöver regleras då utformningen av och storleken på de föreslagna bebyggelsekvarteren redan begränsar möjligt antal utfarter.



I användningen NATUR ingår komplement för naturområdets användning. Det kan till exempel vara utrymmen för omhändertagande av dagvatten. Dessa komplement ingår i användningen oavsett om de redovisas som egenskapsbestämmelse eller inte. Dagvattenhantering i naturmarken kan regleras med egenskapsbestämmelser, så som det är gjort i planförslaget, för att tydligt visa att funktionen är planerad i naturområdet. En begränsning av egenskapsbestämmelsen inom användningen NATUR förhindrar alltså inte att ytterligare mark kan tas i anspråk för dagvatten. Efter att detaljplanen har vunnit laga kraft blir mark planlagd som NATUR allmän plats och kommunen äger rådighet över marken och hur den tas i anspråk.

Föreslagen gatuprofil för det östra stråket rymmer gång- och cykelväg samt trädplanteringar. I den mån det är möjligt sparas befintliga träd i stråket men stadsbyggnadskontoret gör i detta skede inga förändringar i planförslaget för att till skapa större yta för att säkerställa befintliga trädmiljöer.

Övriga synpunkter noteras.

Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun

Lantmäterimyndigheten har den 16 april 2019 mottagit ovanstående planförslag för granskning och har följande kvarstående och nya synpunkter:

- Ta med i berörkretsen inom planområdet, Juveleraren ga:2. Denna gemensamhetsanläggning berörs då dess yta förändras. Komplettera även med detta i konsekvenser på fastighetsnivå.
- På sidan 16 under Fastighetsrättsliga frågor ska åtgärden anläggningsåtgärd tilläggas.
- Andra stycket bör formuleras om så att det tydligare anger vad som ska göras, vem som gör det, samt vem som ansöker och bekostar respektive åtgärd.
- E-områden krävs inom området för transformatorstationer (1-2 st.). Det bör definitivt framgå var i de norra kvarteren en station bör vara belägen. Dessutom bör ett E-område även definieras inom det sydvästra området av R1, såvida inte transformatorstationen placeras på NATUR-marken.
- Lantmäterimyndigheten konstaterar att det inte finns något som anger om det finns något avtal som ligger till grund för exploatering. Till vår kännedom har kommit att det finns ett markanvisningsavtal inom det kvarter som är angivet med BC. Detta ska framgå i planbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med text om gemensamhetsanläggning Juveleraren ga:2 under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor* och i genomgången av konsekvenser på fastighetsnivå. Ägarna till de ingående fastigheterna är även sedan tidigare sakägare och har tagit del av planhandlingarna under samrådet och granskningsperioden.

Planbeskrivningen har justerats och kompletterats med text om anläggningsåtgärd och ett förtydligande av vem som ansöker och bekostar respektive åtgärd under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor*.



En transformatorstation planeras i den del av detaljplanen som planläggs som PARK och en planeras centralt i bostadskvarteret, för att försörja ny bebyggelse. Exakt placering är dock inte fastställt i dagsläget och ett E-område skulle med all sannolikhet hamna fel. Istället har användningen PARK och B - Bostäder kompletterats med text som tillåter att mindre transformatorstation får uppföras inom användningsområdet. Upplåtelse av mark för transformatorstation hanteras med stöd av avtalsrättigheter.

Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande kring förekomsten av ett markanvisningsavtal under rubriken *Avtal*.

Gemensamt yttrande från E.ON Energidistribution AB (E.ON) och Växjö Energi Elnät AB (VEAB)

E.ON Energidistribution AB (E.ON) och Växjö Energi Elnät AB (VEAB) har tagit del av inkomna handlingar ovan rubricerat ärende och vi vill härmed framföra gemensamma synpunkter.

Vi noterar kommunens kommentarer i samrådsredogörelsen om att "*Området planläggs som GATA men kommer att fungera som en entréplats och angöringstorg till bostäderna. Eventuell framtida grävning/underhåll på ledningen kommer inte att utgöra hinder för trafik på Hejaregatan.*"

E.ON och VEAB hemställer om att ett 10 meter brett GATA₁-område med kabelstråket i mitten tillskapas i plankartan, där ovan text framgår i planbestämmelserna vid beteckning GATA₁. Detta för att säkerställa att "GATA" inte används som allmän gata.

VEAB vill även påpeka att flytt av kabel i den västra änden, som hamnar under nytt p-hus, ska bekostas av exploatör enligt det allmänna avtalet mot kommunen.

Ett E-område på 6x6m i den centrala delen av området bör finnas med på kartan. Finns det dessutom inget E-område i den sydvästra delen så bör det tydligt framgå att det är ok att placera en transformatorstation i parkmarken eller i anslutning till vändplatsen.

Under förutsättning att man tar hänsyn till ovan, har vi inget ytterligare att erinra över planförslaget.

Kommentar:

Gällande ledningsrätter för E.ON (0780K-13/30.6) och VEAB (0780K-13/30.6) reglerar föreskrifter för ledningsinnehavaren och fastighetsägaren vars fastighet ledningsrätten belastar. Stadsbyggnadskontoret väljer att inte införa ytterligare regleringar i detaljplanen då det som är nödvändigt för att säkerställa ledningen redan regleras i ledningsrätten. Så länge området för ledningsrätterna planeras som allmän platsmark och inte kvartersmark kan inte planbestämmelsen GATA₁ förhindra att gatan används som allmän gata. Stadsbyggnadskontoret har ingen önskan att planlägga detta område som kvartersmark. I planbeskrivningen under rubriken *Gatunät* finns en gatusektion över Hejaregatan som visar föreslagen utformning av gaturummet.



Synpunkten angående flytt av kabel i planområdets västra del är noterad och kostnader för ledningsflytt regleras enligt gällande avtal.

En transformatorstation planeras i den del av detaljplanen som planläggs som PARK och en planeras centralt i bostadskvarteret, för att försörja ny bebyggelse. Exakt placering är dock inte fastställt i dagsläget och ett E-område skulle med all sannolikhet hamna fel. Istället har användningen PARK och B - Bostäder kompletterats med text som tillåter att mindre transformatorstation får uppföras inom användningsområdet. Upplåtelse av mark för transformatorstation hanteras med stöd av avtalsrättigheter.

VEAB

Elnät:

Med synpunkter enl kommentar:
Gemensamt svar lämnas in ihop med E.ON.

Kraft och Värme:

Godkänner utan synpunkter.

Wexnet:

Godkänner utan synpunkter.
Wexnet som är ett öppet stadsnät kommer leverera fiber i området.

Kommentar:

För svar på det gemensamma yttrandet se ovan.

Övriga synpunkter noteras.

Fastighetsägare till Handelsmannen 2, 4 och 5

Alma Växjö I AB har gett in två yttranden under samrådsskedet, daterade den 24 januari 2019 och den 1 april 2019. I dessa yttranden har bolaget försökt få gehör hos Växjö kommun för att planförslaget inte tar tillräcklig hänsyn till verksamheterna på angränsande fastigheter. Bullerrapporten som ligger till grund för aktuellt planförslag innehåller som bolaget påtalat i tidigare yttranden ett flertal brister, vilket medför att bostadshusen i planförslaget har utformats på ett olämpligt sätt ur bullerhänseende.

Bullerutredningen tar exempelvis överhuvudtaget inte hänsyn till den *framtida* utvecklingen och användningen av befintliga direkt angränsande lokaler på fastigheter som ägs av Alma Växjö I AB. Vidare framgår av varken bullerutredningen, genomförandebeskrivningen eller plankartan på vilket sätt kommunen ska säkerställa att de i bullerutredningen föreslagna bullerskyddsåtgärderna, som potentiellt skulle kunna minska bullernivåerna vid de nya bostäderna, verkligen kommer till stånd innan bostadshusen uppförs. Bullerutredningen visar att Boverkets riktvärden för zon A redan överskrids idag - trots att flerparten av lokalerna på angränsande fastigheter fortfarande står tomma. Eftersom det saknas bestämmelser kring bullerskyddsåtgärder i plankartan innebär detta att varken kommunen eller byggherren för bostäderna har någon skyldighet att vidta dessa åtgärder. Det går inte förstå vad kommunen i samrådsredogörelsen menar med att kommunen kommer att "medverka" till att bullerskyddsåtgärderna genomförs. De tillägg som kommunen har



gjort i planbeskrivningen under rubriken "Industri- och verksamhetsbullen" är otillräckliga och inte rättsligt bindande.

Bullerutredningen är även bristfällig på så sätt att den exempelvis inte redovisar beräkningsresultaten från den kontrollpunkt som ligger allra närmast kvarteret Handelsmannen, kontrollpunkt MpVb. Denna kontrollpunkt skulle förmodligen visa ännu högre ljudnivåer än kontrollpunkterna MpV och MpXVI. Någon förklaring till varför resultaten från kontrollpunkt MpVb inte redovisas i bullerrapporten saknas.

Vidare noteras att Länsstyrelsen i Kronobergs län liksom Alma Växjö I AB har efterlyst ett resonemang kring eventuellt behov av en bullerdämpad fasad på bostadsbebyggelsen samt har påtalat att det bl.a. saknas en bullerutredning som även tar hänsyn till framtida förhållanden i omkringliggande verksamheter. I samrådsyttrandet konstaterar Länsstyrelsen bl.a. att det i nuläget inte är tillräckligt utrett vad som händer om övriga verksamheter vill utöka och om de då kan bli begränsade av detaljplanens genomförande. Kommunen avfärdar detta genom att hänvisa till en avstämning med konsulten som är ansvarig för bullerutredningen som menar att det finns "god marginal i bullerutredningen att öka antalet transporter till kringliggande verksamheter". Alma Växjö I AB önskar göra kommunen uppmärksam om att marginalen mellan beräknad ljudnivå och riktvärde för zon A är som minst 2 decibel - även efter föreslagna bullerskyddsåtgärder på tre kylaggregat. Att tala om "god marginal" är således en överdrift, inte minst med hänsyn till att bullerutredningen inte redovisar resultaten från den kontrollpunkt som förmodligen skulle visa högst ljudnivåer (MpVb). Som Alma Växjö I AB påtalat i tidigare yttranden är det först nu när nästan hela byggnaden närmast det planerade bostadskvarteret har blivit tom, som bolaget kan slutföra den utveckling av kvarteret Handelsmannen som inleddes med en ny detaljplan 2014. Självfallet blir det därför också många fler lastbilsrörelser när alla hyresgäster väl har flyttat in, än vad Tyréns har räknat med i sin bullerberäkning. Trots dessa yttranden från såväl Alma Växjö I AB som Länsstyrelsen och i strid med vad som anförts i lagens förarbeten (prop. 2013/14:128 s. 44 och 78) har kommunen således valt att inte komplettera bullerutredningen.

På sidan 21 i samrådsredogörelsen anger kommunen bl.a. att "*ansvaret för att klara riktvärdena ligger på verksamhetsutövaren, exempelvis genom inbyggd inlastning eller alternativa uppställningsplatser*". Alma Växjö I AB noterar dock att det tyvärr saknas förutsättningar att följa kommunens förslag att bygga in varumottagningen, eftersom en stor del av marken mellan befintlig byggnad och det planerade parkeringshuset enligt gällande detaljplan är s.k. "prickmark" som inte får bebyggas. Utrymmet mellan Alma Växjö I AB:s byggnad och det planerade parkeringshuset är således begränsat. Den enda realistiska möjligheten skulle vara att bygga ett skärmtak längs hela bredden mellan Almas byggnad och parkeringshuset och därmed bygga dikt an mot parkeringshuset. Detta eftersom det måste finnas plats för såväl en planerad påbyggd lastkaj med tillhörande ramp som plats för 24 meter långa långträdare som - förutom att backa nerför rampen till den nya lastkajen - kommer köra i båda riktningarna. Även för att få till stånd en sådan lösning saknas dock förutsättningar i aktuellt planförslag eller gällande detaljplan. Det är således mycket oklart hur kommunens förslag om inbyggd inlastning eller alternativa uppställningsplatser ska kunna genomföras i praktiken. Det är anmärkningsvärt att kommunen verkar blott acceptera att Boverkets riktvärden för industribuller nattetid inte kommer att kunna innehållas vid de planerade bostäderna utan någon form av motivering från



kommunen. Av varken samrådsredogörelsen eller planbeskrivningen framgår på vilket sätt kommunen har tagit hänsyn till Alma Växjö I AB:s planenliga intresse att inom kort etablera dagligvaruhandel på grannfastigheten (se 0780K-P14/18, Handelsmannen 1 m.fl.). Någon avvägning av de olika intressena har inte gjorts. Som Alma Växjö I AB redogjort för i sina samrådsyttranden är det rimligt att förvänta sig att transporter förekommer såväl dag-, kvälls- som nattetid när väl alla hyresgäster är på plats och samtliga befintliga lokaler utnyttjas.

Avslutningsvis önskar Alma Växjö I AB kommentera kommunens resonemang om att bolagets situation inte skulle försämrats genom den föreslagna detaljplanen jämfört med gällande detaljplan. Kommunen anger att gällande detaljplan för Arenastaden (se 0780K-P08/2, Värendsvallen 4 m.fl.) redan medger en byggrätt för bostadsbebyggelse upp till 16 våningar, utan krav på bullerdämpad sida i de delar av planområdet som ligger i anslutning till kvarteret Handelsmannen. Kommunen verkar således mena att denna omständighet i sig utgör tillräckligt skäl för att det vid utformningen och placeringen av bostadshusen i den nya planen inte behöver tas något större hänsyn till exempelvis den befintliga och framtida bullersituationen på platsen. Alma Växjö I AB finner för det första detta anmärkningsvärt. För det andra önskar bolaget göra kommunen uppmärksam på att gällande detaljplan är mycket flexibel och obestämd vad gäller bl.a. utformning, placering och utförande. Den "byggrätt" som kommunen hänvisar till omfattar hela Arenastaden och är således helt obestämd vad avser utformning och placering av bebyggelsen i anslutning till kvarteret Handelsmannen. Den omständigheten att gällande detaljplan antogs år 2008, dvs. sex år innan markanvändningen inom kvarteret Handelsmannen utökades till att bl.a. omfatta all form av handel (inkl. livsmedelsförsäljning) genom detaljplanen för Handelsmannen 1 m.fl., innebär också att gällande detaljplan omöjligen kan ha tagit hänsyn till omgivningspåverkan från Handelsmannen 1 m.fl. Eftersom gällande detaljplan är så flexibelt hållen, skulle även en eventuell bygglovsprövning med stöd av gällande detaljplan bli mer omfattande eftersom flertalet frågor avseende bebyggelsens utformning och placering inte avgjorts genom nu gällande plan. Med hänsyn till ovanstående menar bolaget att kommunens argumentation i denna del är otillräcklig och felaktig. När det nu är fråga om en ny planläggning av en del av Arenastaden, måste lämplighetsprövningen som utgångspunkt utgå ifrån bl.a. hela 2 kap. plan- och bygglagen och inte från en mycket flexibel detaljplan.

Efter granskning av kommunens planförslag konstateras sammanfattningsvis att planförslaget inte tar tillräcklig hänsyn till den pågående utvecklingen av verksamheterna i närområdet och det är uppenbart att planförfattaren inte har tagit tillräckligt höjd för verksamheternas befintliga och framtida omgivningspåverkan. Om planförslaget skulle antas är konflikter och klagomål med anledning av buller från närliggande verksamheter förprogrammerade och Alma Växjö I AB och/eller dess lokalhyresgäster riskerar att drabbas av förelägganden eller förbud enligt miljöbalken. Alma Växjö I AB är i egenskap av berörd fastighetsägare därför av den bestämda uppfattningen att det nu aktuella planförslaget innebär att bolagets planenliga intresse av att kunna utveckla verksamheterna på Handelsmannen 1 m.fl. skadas och begränsas och därmed riskerar medföra negativa konsekvenser för bolaget och dess lokalhyresgäster.

Som Alma Växjö I AB anfört i tidigare yttranden är bolaget i grunden positivt inställt till såväl bostäder som övrig föreslagen utveckling på den för detaljplanen aktuella



fastigheten. Detta förutsätter dock att Kommunen genom tex. regleringar i planförslaget säkerställer att den nya detaljplanen skapar de förutsättningar som krävs för att de föreslagna bostäderna och bolagets pågående och planerade användning av sina fastigheter ska kunna samexistera. Detta behöver ske innan kommunen fattar beslut om att anta nu aktuellt planförslag.

Kommentar:

Planbeskrivningen har kompletterats med ett klagörande kring hur åtgärder för att klara gällande riktlinjer för verksamhetsbuller, dvs minska bullerstörningar från kylmedelskylare och ventilationsaggregat, ska säkerställas. Ansvaret för att utföra åtgärderna ligger på verksamhetsutövaren men kommunen kommer att ingå avtal med berörda fastighetsägare för att säkerställa att åtgärderna blir utförda innan inflyttning respektive verksamhetsstart.

Placeringen av vägar och byggnader i kv Handelsmannen kräver i dag att lastfordon kör runt hela kvarteret. Bullerpåverkan från lastfordonen anses därför vara likvärdig för kontrollpunkt MpVb och punkt MpXVI. Ljudutbredningskartorna figur 14, 15 och 16 i bullerutredningen visar också att riktvärdena för verksamhetsbuller uppfylls i punkt MpVb efter föreslagna åtgärder och man har därför i bullerutredning valt att enbart redovisa beräkningsresultaten för två punkter, dvs punkt MpV och MpXVI. Bullerkonsulten har som underlag för utlåtandet ur sina beräkningar tagit fram siffror för kontrollpunkten MpVb som visar att vi efter föreslagna åtgärder får ekvivalenta ljudnivåer Leq 48 dBA under dagtid, 44 dBA under kvällstid och 40 dBA under nattetid. Riktvärdet för Zon A är 50 dBA under dagtid, 45 dBA under kvälls- och nattetid. Punkt MpVb ligger närmare ventilationsaggregat för de lokaler där Skopunkten tidigare låg och får därför tre decibel högre ljudnivåer än punkt MpV under kvällstid, men i övrigt är värdena likvärdiga och riktvärdena för verksamhetsbuller uppfylls även i kontrollpunkt MpVb.

För att kunna beräkna marginalen för ett ökat antal transporter till kringliggande verksamheter ska man inte titta på det totala värdet för beräknade ekvivalenta ljudnivåer, då flera olika parametrar spelar in vid en sammanvägning av buller från olika ljudkällor. I det här fallet ska man istället titta på värdet för just lastbilskörning. För varje fördubbling av antalet lastbilar ökar det beräknade värdet för ekvivalent bullernivå med 3 dBA. Värdet i punkt MpXVI beräknas vid 5 lastbilar dagtid till 33 dBA. En ökning till 10 lastbilar dagtid skulle innebära ett värde på 36 dBA, en ökning till 20 lastbilar dagtid skulle innebära ett värde på 39 dBA osv. Riktvärdet för Zon A är 50 dBA under dagtid. Stadsbyggnadskontoret anser utifrån detta att det finns en god marginal att öka antalet lastbilsrörelser under dagtid.

Stadsbyggnadskontoret anser fortsatt att den nya detaljplanen inte försämrar förutsättningarna för verksamhetsbuller inom kv Handelsmannen i förhållande till gällande detaljplan. Att den gällande detaljplanen är flexibel och att utformning, placering och utförande inte är mer preciserat påverkar inte själva byggrätten. Den nya detaljplanen förhindrar inte heller framtida dagligvaruhandel i kv Handelsmannen då alternativa uppställningsplatser och inbyggd inlastning är möjligt.

För att underlätta verksamhetsutövarens möjlighet att anlägga en inbyggd inlastning har planförslaget justerats efter granskningen genom att planområdet utökats något i nordväst för att även inrymma området mellan föreslaget parkeringshus och befintlig



byggnad inom fastighet Handelsmannen 2. Prickmarken intill den tidigare plangränsen släcks ut och för kvartersmark med användning H - *Handel*, inom det område som omfattas av ny detaljplan, regleras inte utnyttjandegraden. Planändringen påverkar inte utnyttjandegraden i gällande detaljplan för kv Handelsmannen (0780K-P14/18). Prickmarkens huvudsakliga syfte har varit att skapa luft/utrymme mot kringliggande gator och gång- och cykelväg. När parkeringshuset nu hamnar mellan nytt gaturum och kv Handelsmannen finns inte längre samma behov av prickmark invid fastighetsgränsen. I övrigt lämnas prickmarken oförändrad. Kommunen anser att detta skapar förutsättningar för att de föreslagna bostäderna och leveranser med kylda transporter till livsmedelsbutik i kvarteret Handelsmannen ska kunna samexistera.

REVIDERING OCH JUSTERING AV PLANFÖRSLAGET EFTER GRANSKNING

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i planhandlingarna.

Plankarta - Revidering

- Prickmark på fastigheten Handelsmannen 2, intill tidigare plangräns mot föreslaget parkeringshus och vändplats söder om detta, har släckts ut. Planområdesgränsen har justerats och planområdet har utökats något i väster för att inkludera den del av fastigheten Handelsmannen 2 som ligger mellan föreslaget parkeringshus och befintlig byggnad på fastigheten.
- Användning PARK har kompletterats så att mindre transformatorstation får uppföras inom området.
- Användning B - *Bostäder* har kompletterats så att mindre transformatorstation får uppföras inom området.

Plankarta - Justering

- Användningsgränser för användning R₁ - *Fotbollsplan* har justerats något för att anpassa sig efter nytt stängsel.
- Illustrationslinje har flyttats till egen rubrik i planbestämmelselegenden.

Planbeskrivning

- Text om befintliga ledningar under rubriken *Teknisk försörjning* har förtydligats och kompletterats.
- Text om placering av nya nätstationer/transformatorstationer under rubriken *El* har förtydligats.
- Planbeskrivningen har kompletterats med en beräkning av förväntade halter av luftföroreningar samt en bedömning av denna under rubriken *Luft*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett klagörande kring hur åtgärder för att klara gällande riktlinjer för verksamhetsbuller ska säkerställas under rubriken *Industri- och verksamhetsbuller*.
- En kompletterande utredning för ett nytt högtalarsystem för Värendsvallen har tagits fram. Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare text angående högtalaranläggningen under rubriken *Buller från idrottsanläggningar*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med ett förtydligande kring förekomsten av ett markanvisningsavtal och avsiktsförklaring under rubriken *Avtal*.



- Planbeskrivningen har justerats och kompletterats med text om anläggningsåtgärd och ett förtydligande av vem som ansöker och bekostar respektive åtgärd under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text om gemensamhetsanläggning Juvelaren ga:2 under rubriken *Fastighetsrättsliga frågor* och i genomgången av konsekvenser på fastighetsnivå.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text för fastighet Växjö 8:3 i genomgången av konsekvenser på fastighetsnivå.

Efter granskningen har även ett antal mindre ändringar av redaktionell karaktär gjorts i planhandlingen. I övrigt föreslås inte någon annan ändring av planförslaget än det som framgår av utlåtandet.

Revideringar och justeringar är av mindre omfattning och status. Bedömningen är att ny granskning inte behövs. Ändringar är också kommunicerade med berörd fastighetsägare.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Följande sakägare har lämnat yttranden under samråd och/eller granskning som helt eller delvis inte har tillgodosetts:

E.ON Energidistribution AB (E.ON)

Växjö Energi Elnät AB (VEAB)

Fastighetsägare till Handelsmannen 2, 4 och 5

BESLUTSUNDELAG

Planbeskrivning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Plankarta

BESLUTET SKICKAS TILL

Sökande

Sakägare med erinran

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Johanna Posch Ahl
Planarkitekt

Henrik Johansson
stadsbyggnadschef

DETALJPLAN

VÄRENDSVALLEN 7 (Arenastaden) Västra Mark, Växjö kommun

Växjö
kommun

Europas grönaste stad

Plannr: 0780K-P2019/13

Upprättad 2019-04-02

Reviderad 2019-10-21

Dnr: PLAN.2017.934

Stadsbyggnadskontoret



LAGA KRAFT 2019-12-13

Antagen av byggnadsnämnden
2019-11-14 § 252

Plan nr 0780K-P2019/13
Dnr PLAN.2017.934 Dpl 214
2019-04-02, rev. 2019-10-21

Detaljplan för

VÄRENDSVALLEN 7, Västra Mark i Växjö kommun

Planens syfte och huvuddrag

Planområdet utgör en del i utbyggnaden av Arenastaden.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att planlägga gator och park som allmän platsmark och att reglera användning, placering och byggnadshöjd för bebyggelse inom kvarteretsmark i denna del av Arenastaden.

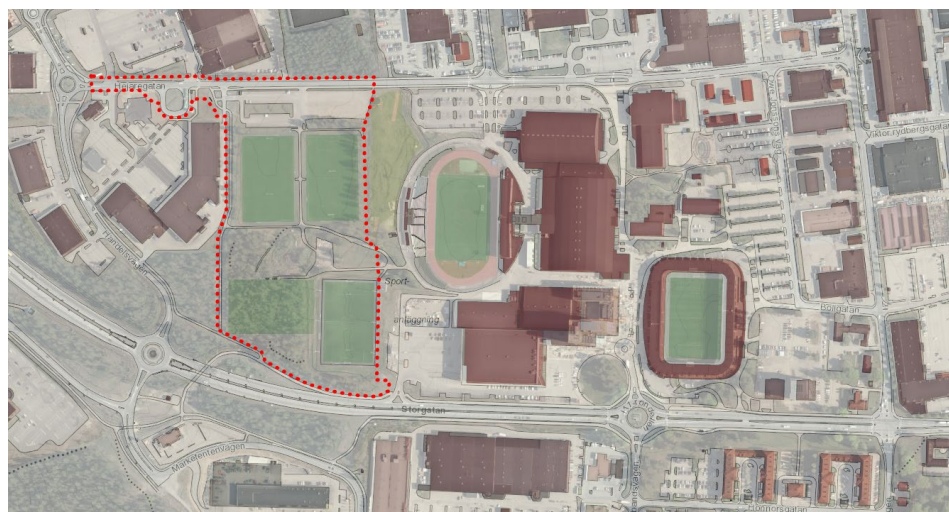
Två nya gator anläggs från Hejaregatan för att trafikförsörja området. I väster föreslås ett parkeringshus där en stor del av områdets parkeringsbehov tillgodoses. Närmast Hejaregatan föreslås bebyggelse med slutna kvarter i upp till sex våningar. Söder om denna del föreslås en mer öppen bebyggelse i upp till 16 våningar. Bostadsbebyggelse motsvarande 16 våningar är redan idag tillåtet i gällande detaljplan.

Två befintliga bollplaner försvinner och en ny hybridgräsplan anläggs väster om befintlig konstgräsplan som ersättning för dessa. Mellan idrotten i söder och bostäderna i norr anläggs en park som binder samman området med torg, lek, natur och öppna ytor för spontana aktiviteter.

Handlingar

Planförslaget utgörs av denna planbeskrivning med redovisning av planens genomförande, undersökning om betydande miljöpåverkan (tidigare kallad behovsbedömning) och plankarta med tillhörande bestämmelser samt bilagor.

Under planprocessen finns planhandlingarna tillgängliga på Växjö kommuns hemsida.
www.vaxjo.se/detaljplaner



Planområdet

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i västra delen av Arenastaden i stadsdelen Västra Mark, Växjö.

Planområdet är drygt 8 ha stort och begränsas i norr av Hejaregatan, i söder av gång- och cykelväg parallellt med Storgatan, i väster av kvarteret Handelsmannen och i öster av kastbana, Värendsvallen och parkering vid Vida Arena.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs av Växjö kommun (Värendsvallen 7 och Växjö 8:3), Vöfab (Värendsvallen 3) och privata fastighetsägare (Handelsmannen 2, Juveleraren 5 och Juveleraren 6).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

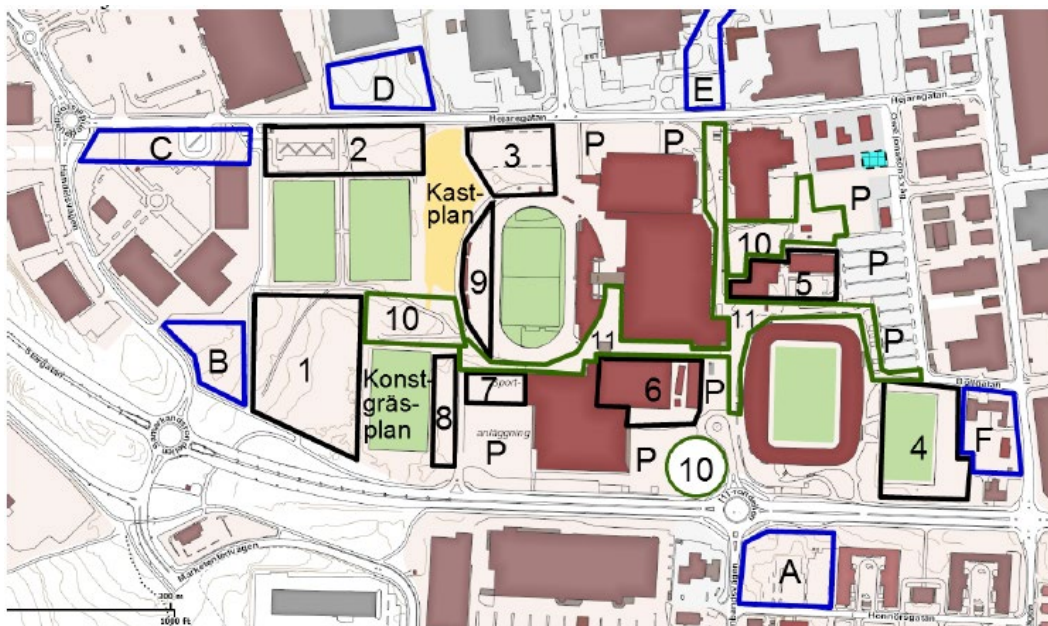
Översiktsplanen

För planområdet gäller kommunens fördjupade översiktsplan (FÖP) för Växjö stad, antagen av kommunfullmäktige 2012-02-28. I denna är Arenastaden utpekad som stadsbebyggelse, omvandling/utredning. Detaljplanen avviker därmed inte från översiktsplanen.

Vision Arenastaden Växjö 2014

En vision för Arenastaden har tagits fram för att visa på möjligheter att utveckla Arenastaden för såväl fler idrottsanläggningar som för boende och verksamheter. Visionen antogs av kommunfullmäktige 2014-05-20.

I visionen beskrivs hur Arenastaden på sikt kan få en tydlig indelning mellan bostäder i den västra delen, idrottsanläggningar i den centrala delen och verksamheter i den östra delen.



Utvecklingsområden ur Vision Arenastaden Växjö 2014

Utvecklingsområde 2 är i visionen utpekade för att, förutom bostäder, även innefatta verksamheter i form av kontor och gymnasium. Då denna typ av verksamheter nu etablerats i ICON-huset anses behovet inom Arenastaden uppfyllas ändå, trots att denna typ av verksamheter saknas i planförslaget.

Detaljplaner

Detaljplaner inom planområdet

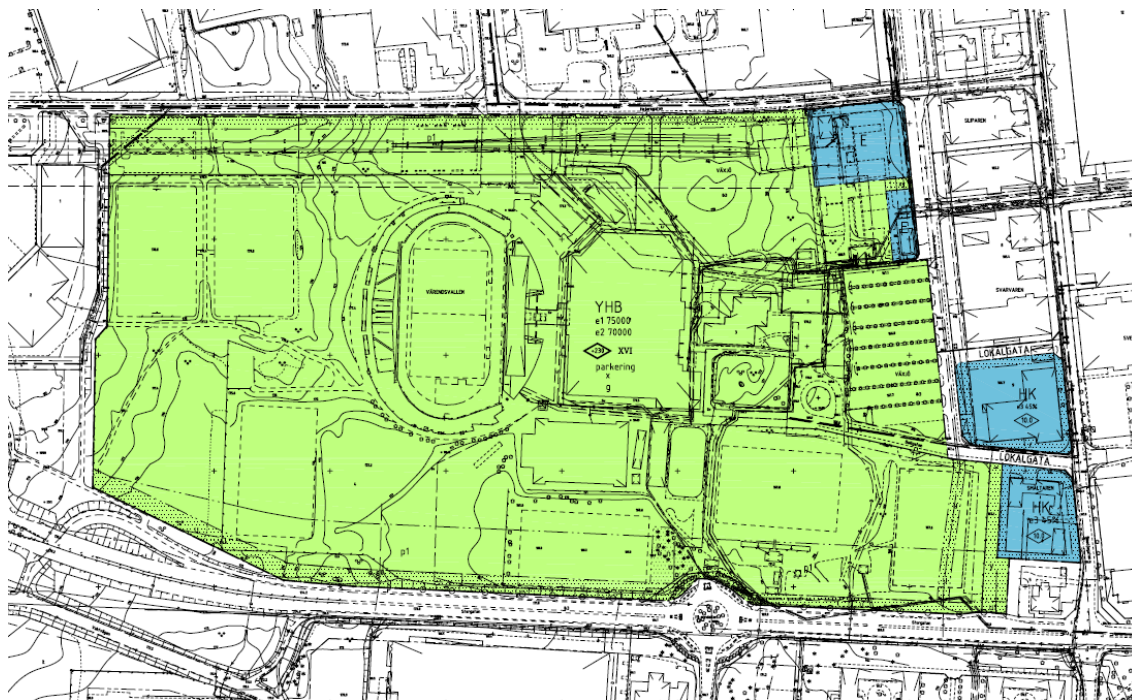
Nummer:	Namn:	Laga kraft	Genomf. tid
0780K-P14/18	Handelsmannen 1 mfl	2014-10-21	2019-10-21
0780K-P08/2	Värendsvallen 4 mfl	2008-08-26	2023-08-26
0780K-P01/22	I11, Västra delen	2001-06-18	2019-12-31
0780K-P99/30	V. Marks handelsområde	1999-12-13	2014-12-31

Stadsplaner inom planområdet

Nummer:	Namn:	Laga kraft
0780K-619	Juveleraren m m	1974-07-18

Fastigheter inom de detaljplaner som har genomförandetid kvar bedöms inte påverkas negativt av den pågående planläggningen. Ägarna till dessa får även möjlighet att lämna synpunkter under samråd och granskning.

Gällande detaljplan för Arenastaden (0780K-P08/2) medger idrottsanläggningar, handel och bostadsbebyggelse i upp till 16 våningar inom aktuellt planområde.

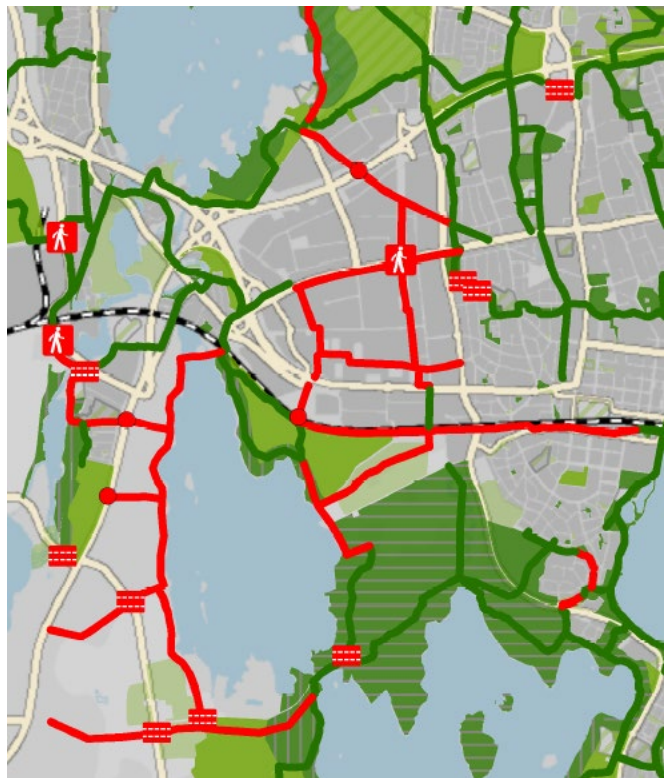


Gällande detaljplan för Arenastaden 0780K-P08/2

Grönstrukturprogrammet

I grönstrukturprogram för Växjö stad, antaget av kommunstyrelsen 2013-04-09, finns två gröna stråk utpekade i området. Dels ett i nord-sydlig riktning som följer befintlig gång- och cykelväg och knyter samman Samarkand med I11-området, och dels ett i öst-västlig riktning mellan ovan nämnda gång- och cykelväg och de inre delarna av Arenastaden.

Dessa båda stråk finns med som viktiga förbindelser i förslaget till detaljplan. Det nord-sydliga dras delvis om och går i delar av planförslaget parallellt med ny angöringsgata från Hejaregatan. Det öst-västliga stråket förstärks genom förslaget till detaljplan.



Utsnitt ur kommunens grönstrukturprogram

I grönstrukturprogrammet framgår det också att planområdet ligger inom ett större område där risk för översvämning på ledningsnätet förekommer. Det är av den anledningen viktigt att inte bebygga gröna ytor mer än nödvändigt och om gröna ytor ändå bebyggs kompensera för detta genom åtgärder som avlastar ledningsnätet.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Kommunala beslut i övrigt

Ett detaljplaneförslag för område 1 och 10 i "Vision Arenastaden Växjö 2014" (se karta ovan) var våren 2016 ute på samråd. Under detta samråd framfördes bland annat synpunkter på att det skulle kunna uppstå problem med störande ljud från befintliga fotbollsplaner. Frågan utreddes vidare och utredningen visade att den då föreslagna bebyggelsestrukturen troligen skulle innebära problem ur bullersynpunkt. Alternativa lösningar diskuterades och har resulterat i detta nya förslag till detaljplan där bostadsbebyggelse placeras i områdets norra del istället för områdets södra del.

Kommunstyrelsen gav 2017-08-15 § 265 byggnadsnämnden i uppdrag att utöka område för pågående detaljplanläggning av de delar i Arenastaden som kallas område 1 och 10 i "Vision Arenastaden Växjö 2014" att omfatta även område 2 samt mellanliggande bollplaner. Byggnadsnämnden gav 2017-09-28 § 192 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för de aktuella områdena samt avskrivna det tidigare detaljplaneärendet.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Arenastaden kommer även fortsättningsvis vara ett område med idrott som den dominerande verksamheten. Bostäder och nya verksamhetslokaler tillskapas i området för att öka diversiteten och ge mer liv och rörelse till området alla tider på dygnet.

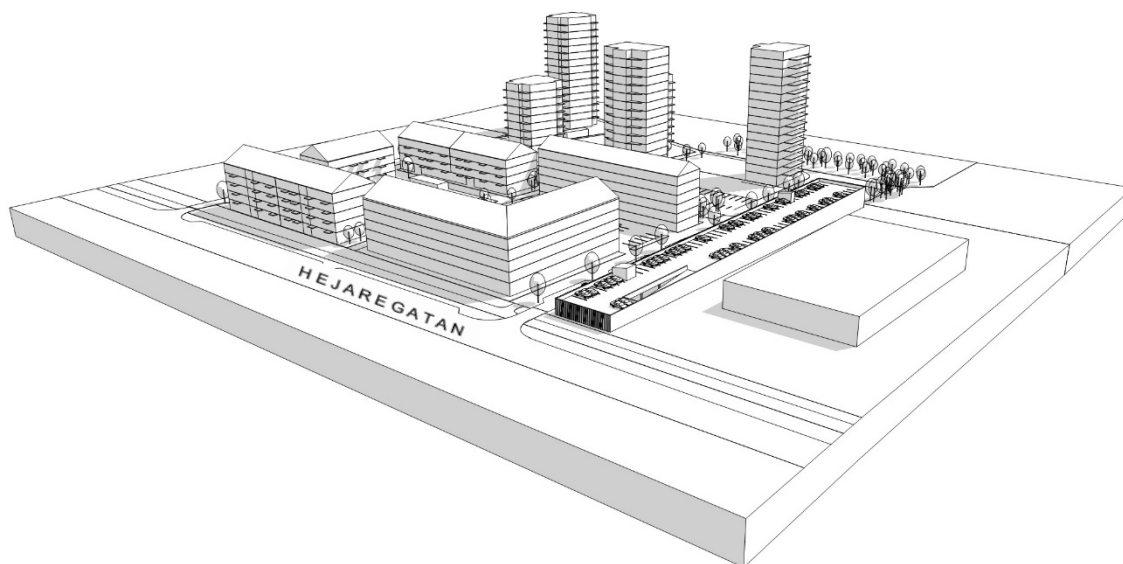
Tekniska förvaltningen har tagit fram ett kvalitetsprogram för exploateringen i planområdet, daterat 2018-05-21. Detta kvalitetsprogram ska ligga till grund för utformning av allmän platsmark och kvartersmark inom planområdet.

Bebyggelse

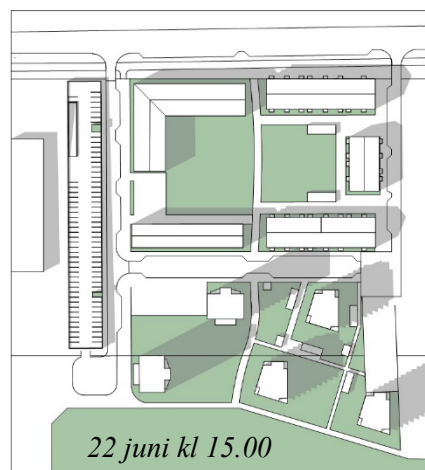
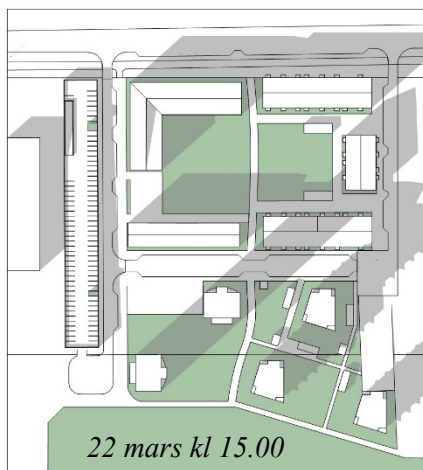
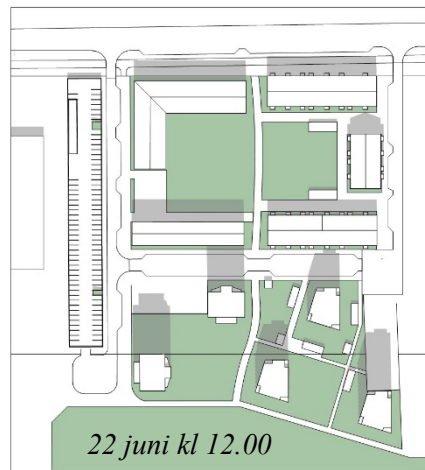
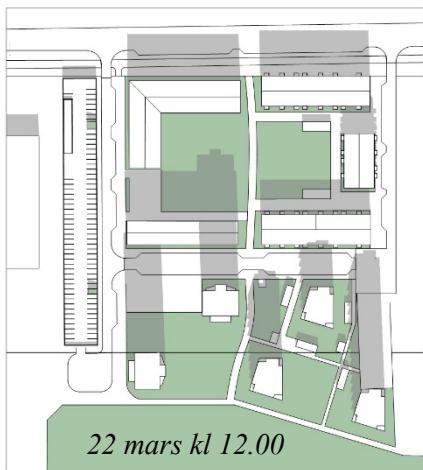
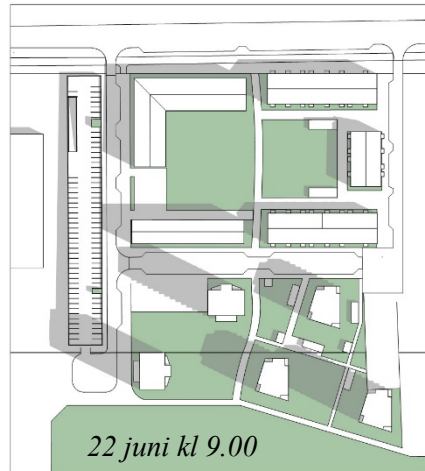
Idag finns ingen bebyggelse inom planområdet förutom några mindre förråd samt väderskydd vid bussvändplatsen i nordväst.

I områdets norra del, närmast Hejaregatan, föreslås bebyggelse med tät kvartersstruktur i upp till sex våningar. Söder om denna del föreslås en mer öppen och fristående bebyggelse i upp till 16 våningar. Bostadsbebyggelse motsvarande 16 våningar är idag tillåtet i gällande detaljplan för hela planområdet.

I väster föreslås ett parkeringshus i tre våningar där en stor del av områdets parkeringsbehov kommer att tillgodoses.



*Volymstudie över möjlig utformning av bebyggelse, vy från nordväst
Illustration Reflex Arkitekter AB*



*Solstudie för möjlig utformning av bebyggelse
Illustration Reflex Arkitekter AB*

En solstudie har tagits fram för möjlig utformning av bebyggelsen inom planområdet. Resultatet av solstudien visar att ny bebyggelse med goda förutsättningar för sol är möjlig inom planområdet. Intelligande bebyggelse bedöms inte påverkas negativt av ny bebyggelse. Dagsljusfrågorna hanteras vidare i bygglovskedet.

Bostäder

Föreslagen bebyggelse planeras i huvudsak för bostäder. Inom planområdet planeras för drygt 400 bostäder och utöver det 50-60 lägenheter i särskilt boende för äldre.

Service

Inom planområdet planeras ingen kommersiell service då både Samarkand och I11-området, med ett rikt utbud av kommersiell service i form av butiker och affärer inom diverse områden, livsmedelsbutiker och restauranger, ligger inom gång- och cykelavstånd. I planområdets norra del tillåts centrumverksamhet om behovet skulle uppstå i framtiden.

Offentlig service planeras i form av förskola och särskilt boende för äldre i planområdets nordvästra del. Stadsdelen Västra Mark är i dag i huvudsak ett verksamhets- och handelsområde och offentlig service för de nya bostäder som byggs i Arenastaden och närliggande områden saknas i stor utsträckning.

Förskolan placeras med fördel i bottenvåningen av ny byggnad. Förskolan ska ha tillgång till en attraktiv utemiljö med en god utformning och högt lekvärde i direkt anslutning till förskolans lokaler. Det är viktigt att förskolegård i anslutning till bostadsgård löses utan att konflikter med boende uppstår, bland annat genom att tydligt skilja förskolans friyta från gård tillgänglig för övriga boende och att särskild hänsyn tas vid ordnande av angöring och entréer. Möjlighet att hämta och lämna kommer att finnas på allmän plats i området mellan Hejaregatan och planerad bebyggelse samt längs lokalgator. Extra hänsyn till trafiksäkerhet ska tas vid placering av parkeringar och plats för inlastning. Förskolan placeras nära Hejaregatan för att undvika ökad trafik på lokalgator.

Utformning av förskolegården hanteras vidare i bygglovskedet.

Byggnadernas placering

En tät kvartersstruktur eftersträvas i de norra delarna av planområdet där bebyggelse i upp till sex våningar är tillåten. Byggnader i denna del av planområdet ska placeras mot gata, utan förgårdsmark, för att skapa rumslighet mot kringliggande gator och för att utnyttja marken på ett effektivt sätt.

Entré i direkt anslutning mot gata ska utformas för att undvika dörruppslag på gång/cykelbana. Entréer med utåtgående dörrar ska därför vara indragna minst en meter.

Fribärande skärmtak över entréer och balkonger får anordnas ut över allmän plats. Utformningen (höjd och storlek) får ej hindra framkomligheten.

Trygghet och tillgänglighet

Platser, gång- och cykelstråk ska ha öppna siktstråk för att skapa överblickbarhet och trygghet. God grundbelysning ska finnas inom hela området. Parkeringar ska vara väl upplysta och synliga från bostäderna.

Byggnader högre än 2 våningar görs tillgängliga med hiss. Utemiljö och byggnader ska uppfylla tillgänglighetskrav för bl a rörelsehindrade och synskadade. I kommande bygglov ställs mer detaljerade krav.

Mark och natur

Planområdet är relativt flackt med en lutning mot söder. Marknivåerna varierar mellan +173 och +179 m.

Natur och vegetation

Södra delen av planområdet utgörs i dag till viss del av naturmark, en konstgräsplan och en nyanlagd hybridgräsplan. Den norra delen av området består av två bollplaner i naturgräs och parkeringsytor.

Närmast Storgatan i söder sparas naturmarken för att bland annat utgöra en buffert mot trafiken. Naturmarken ger skugga, bullerskydd och vindskydd och här finns plats för dagvattenhantering.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk undersökning har utförts för planområdet av Sweco, daterad 2017-09-11.

Den geotekniska undersökningen visar att jorden huvudsakligen består av sandig eller siltig moränjord som är täckt med ett tunt skikt av mulljord eller vegetation. Moränen följs av berg på ett djup varierande mellan ca 0,8 och 3,7 meter.

Vid undersökningstillfället observerades inget grundvatten i provtagningshålen. Grundvattenytan varierar med årstid, nederbörd etc vilket innebär att såväl högre som lägre grundvattennivåer kan förekomma.

Grundvattenbortledning kan vara en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 § miljöbalken.

Området bedöms ha goda tekniska förutsättningar för bebyggelse. Konventionella byggnader kan grundläggas på befintliga oorganiska jordlager efter vegetations- och mulljordsborttagning. Ledningar kan grundläggas i förekommande jordar och gata kan anläggas på befintliga jordar efter borttagande av organisk jord.

Den geotekniska undersökningen är endast översiktlig och en mer detaljerad undersökning behöver utföras inför detaljprojektering av byggnader, vägar och ledningar.

Förorenad mark

Inom den del av planområdet som planläggs för park finns ett område på ca 5000 m², kallat Runes förråd, som under en längre tid använts som upplagsplats för diverse överskottsmassor m m. En översiktlig miljöteknisk markundersökning har utförts inom detta område av WSP, daterad 2018-05-04, med syfte att utreda föroreningsituationen inom området. Utifrån genomförd undersökning bedöms inga oacceptabla miljö- eller hälsorisker föreligga om massorna lämnas kvar på platsen. Föroreningshalterna är förhållandevis låga. I några punkter överskrids riktvärden för känslig markanvändning avseende PAH-H men de anses acceptabla utifrån planerad markanvändning. En kompletterande undersökning kan bli aktuell beroende på markens planerade användning.

I övrigt finns inga kända markföreningar i området.

Radon

Marken inom planområdet är inte utpekad som högriskområde för markradon, dvs området bedöms som normalriskområde för markradon. Radonskyddat byggande ska tillämpas. Markradonhalten bör alltid kontrolleras så att byggnader ges rätt radonskydd.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Friytor

I de centrala delarna av planområdet, söder om bostäderna, planeras för ett nytt parkområde som binder samman hela området med torg, lek, natur och öppna ytor för spontana aktiviteter. Parken ska vara en tillgång för hela Arenastadsområdet och fungera som målpunkt för allmänheten, besökare till Arenastaden och boende i området. Bebyggelsen som gränsar mot parken ska ha en buffertzonen mot parken med tydlig avgränsning mellan privat och offentligt. Inom kvartersmark för bostäder ska uteplatser finnas.

I den nya parken planeras för en områdeslekplats, dvs en unik lekplats som man kan ta sig lite längre för.

Söder om parken finns en befintlig konstgräsplan och väster om den en nyanlagd hybridgräsplan. Hybridgräsplanen är tänkt som ersättning för de två naturgräsplaner som försvinner i planområdets norra del. Fotbollsverksamheten förlorar i och med detta en bollplan och för att kompensera för denna förlust har den nya bollplanen försetts med hybridgräs och belysning samtidigt som Myresjöhus Arena har försetts med hybridgräs.

Hybridgräs är en kombination av konstgräs och naturgräs och har en högre nyttjandegrad jämfört med naturgräs. Genom att förse bollplanen med belysning förlängs även tiden då planen kan användas under vinterhalvåret.

I slänten nordväst om hybridgräsplanen finns möjlighet att anlägga en mindre publikläktare.

Angöring för gång- och cykeltrafik samt skötselfordon till konstgräsplanen och den nya hybridgräsplanen kommer att ske genom parken.

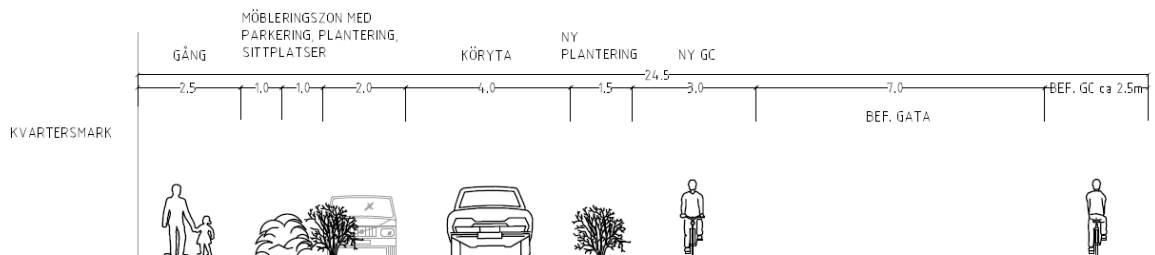
Gator och trafik

Trafikenheten på tekniska förvaltningen har tagit fram en trafikprognos för planområdet, daterad 2018-05-23. Uppskattningsvis kommer nya bostäder, förskola och särskilt boende för äldre alstra 780 fordonsrörelser per dag. Området bedöms inte generera någon större mängd trafik trots att det ligger en bit utanför Växjö centrumkärna då det har, och kommer ha, goda förbindelser med både kollektivtrafik och gång- och cykelvägar.

Gatunät

Planområdet avgränsas i norr av Hejaregatan. Idag finns här in- och utfarter till befintliga parkeringsytor norr om bollplanerna. Ny byggelse placeras ca 10 meter från befintlig fastighetsgräns mot Hejaregatan på grund av ett större ledningsstråk som ligger parallellt med gatan. Detta område planläggs som allmän platsmark och kan fungera som en entréplats och angöringstorg till bostäderna med plats att hämta och lämna förskolebarn. Gatusektionen för Hejaregatan blir mycket bred och ytan ska gestaltas så att den rumsliga skalan minskas.

Ledningarna i marken innebär att det inte går att plantera träd på ytan så andra sätt att skapa rumslighet kommer att behövas, gärna med inslag av gröna element.



Gatusektion Hejaregatan Illustration WSP Sverige AB

Två nya gator anläggs från Hejaregatan för att trafikförsörja området. Gatorna ska vara dubbelriktade. Den västra gatan utförs med separerad gång- och cykelbana samt mellanliggande trädplantering. Gatornas gestaltning ska bidra till att ta ner skalan på bebyggelsen samt bidra till upplevelsen av offentligt och tryggt stråk. Trädplanteringen längs den västra gatan är viktig för att tydliggöra att den utgör en del av ett grönt stråk.

För gatan i öster måste skydd mot befintlig kastbana etableras genom till exempel trädrader och staket. Staket behövs både som skydd mot kastplanen men även för att hindra boende från att använda kastplanen som genväg. Ett högre staket som inte går att klättra på är därför lämpligt.

För angöring genom kvartersmarken planeras en dubbelriktad lokalgata som gemensamhetsanläggning i öst-västlig riktning mellan angöringsgatorna.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar av god standard finns i dag dubbelsidigt längs Hejaregatan och längs Storgatan samt i nord-sydlig riktning mellan Storgatan och Samarkand. Gång- och cykelvägen längs Storgatan ansluter till II 1-området med cykeltunnel. Mindre grusvägar och stigar finns även idag inom de delar av Arenastaden som planläggs.

Längs den västra angöringsgatan från Hejaregatan planeras för separerad gång- och cykelbana. Den befintliga gång- och cykelvägen i västra delen av planområdet ersätts delvis av den nya gång- och cykelbanan i väster och kopplas samman med befintliga delar i parken, söder om bebyggelsen.

En ny asfalterad dubbelriktad gång- och cykelväg anläggs direkt söder om bostadsbebyggelsen i öst-västlig riktning. Denna gång- och cykelväg ansluter till den nord-sydliga sträckningen och fortsätter i öster vidare in i Arenastaden.

Centralt genom kvartersmarken planeras en dubbelriktad gång- och cykelväg som gemensamhetsanläggning i nord-sydlig riktning mellan entrétorget och den nya gång- och cykelvägen söder om bebyggelsen.

Kollektivtrafik

Planområdet har idag god tillgänglighet med kollektivtrafik. I nordvästra delen av planområdet, i anslutning till Hejaregatan, finns en hållplats och vändplats för buss. Denna trafikeras i dagsläget av linjerna 3 och 8. I närområdet finns även hållplatser på linje 4 och i de sydöstra delarna av Arenastaden finns hållplatser för regionaltrafik.

Växjö resecentrum ligger mindre än 3 km sydöst om planområdet.

Befintlig bussvändplats rymmer i dagsläget bara uppställningsplats för en buss i taget. För att möjliggöra för flera bussar att stå uppställda samtidigt, och för att samtidigt skapa en tydligare angoringspunkt till handelsområdet, byggs vändplatsen om. För att skapa plats för ny vändplats och nya dubbelsidiga hållplatslägen genomförs ett markbyte med fastigheten Handelsmannen 2 och markköp av fastigheten Juveleraren 5.

Parkering

Bostädernas parkeringsbehov kommer i huvudsak att tillgodoses i ett nytt parkeringshus i tre våningar som föreslås i planområdets västra del. Marken där parkeringshuset planeras sluttar från norr till söder och parkeringshuset föreslås därför utföras som suterränghus där delar av parkeringshusets nedre våning hamnar under marknivå.

Parkeringshuset ska gemensamt bekostas av bostadsbebyggelsens byggherrar. Viss markparkering inom respektive kvarter tillåts. Besöksparkering i form av fickor längs gatorna i området planeras.

Cykelparkering ska ombesörjas inom kvartersmark.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Byggnader ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Räddningstjänstens krav för säkerhet, utrymning m m ska beaktas och behandlas vidare i samband med bygglov.

Brandposter för brandvattenförsörjning planeras inom planområdet.

Teknisk försörjning

I den västra delen av planområdet finns i dag ett flertal ledningar för teknisk försörjning. Befintliga VA-ledningar som hamnar under det planerade parkeringshuset samt befintliga VA-ledningar som korsar det nordvästra hörnet av planområdet kommer att slopas och man kommer istället att koppla dessa ledningar till ny anslutning i söder. Övriga ledningar kommer att flyttas till ny lokalgata. I norr begränsas den nya bebyggelsen av ett öst-västligt ledningsstråk, med rättigheter, som ligger direkt söder om Hejaregatan. Ny bebyggelse placeras därför ca 10 meter från befintlig fastighetsgräns mot Hejaregatan.

I ledningsstråket mellan Hejaregatan och ny bebyggelse finns bland annat markförlagd högspänningsledning 130 kV, mellanspänningsledning 50 kV och lågspänningsledningar. Högspänningsledningen ligger som närmast 4 meter från planerad bebyggelse.

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar för vatten och avlopp i Hejaregatan ligger för högt och har inte kapacitet för ny bebyggelse inom planområdet. Ledningar för försörjning av planområdet kommer därför att ansluta till kommunala ledningar utmed Storgatan i söder. Anslutningsledningar finns under nyanlagd hybridgräsplan och kommer ansluta till nya VA-ledningar som har anlagts i gatumark i västra delen av planområdet samt i gång- och cykelvägen i den östra delen av planområdet, via gång- och cykelväg och park.

Dagvatten

Fördröjning av dagvatten ska ske eftersom befintligt ledningsnät har begränsad kapacitet. Inom kvartersmark är det viktigt att dagvatten omhändertas och fördröjs i ett trögt system, som innebär att vatten från tak och hårdgjorda ytor ska avledas över gräsytor och mark där det är möjligt. Dagvatten fördröjs i underbyggnaden av gatorna inom planområdet och leds därefter till en nyanlagd dagvattendamm söder om befintlig konstgräsplan för ytterligare fördröjning. Vid normala flöden leds dagvattnet vidare från dammen till en planerad reningsdamm söder om järnvägen (i den västra delen av detaljplan för Bäckaslöv). Efter att dagvatten har passerat denna damm leds det i befintligt dike till Norra Bergundasjön. Vid höga flöden leds även en del av dagvattnet till Bäckaslövs våtmark för att sedan rinna vidare till Södra Bergundasjön.

Värme

Området ansluts till det kommunala fjärrvärmenätet.

I energiplan för Växjö kommun, antagen av kommunfullmäktige 2016-10-18, förordas fjärrvärme för att det anses viktigt att värna om en uppvärmningsform med minsta möjliga primärenergiindex och möjligheten att öka tillgången till förnybar el.

El

Området ansluts till det befintliga elnätet. Två nya nätstationer/transformatorstationer krävs i området för att försörja det med el. En station placeras i planområdets sydvästra del i ny park och en centralt inom bostadsbebyggelsen.

Avfall

Växjö kommun vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så att det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Utrymmen för sortering av avfall etc ska följa ”Handbok för avfallsutrymmen” och ”Avfallsföreskrifter för Växjö kommun”. Båda dokumenten finns på www.ssam.se.

KONSEKVENSER

Nationella miljömål

Planförslaget bedöms inte motverka de nationella miljömålen.

Växjö kommuns miljömål

I miljöprogram för Växjö kommun, antaget av kommunfullmäktige 2014-06-17, anges en miljöpolicy och mål inom tre områden; Leva Livet (konsumtion och avfall), Vår Natur (vatten, natur, luft och buller) och Fossilbränslefritt Växjö (klimat, energi och trafik).

Leva livet

Matavfall ska samlas in i planområdet för att tillverka biogas. Gator ska utformas och miljöhus ska placeras så att onödiga transporter undviks.

Vår natur

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

De boende i planområdet kommer att ha nära till det nya parkområdet, som också kommer fungera som en tillgång för hela Arenastaden och de som redan bor här.

Fossilbränslefritt Växjö

Gång- och cykelstråk utvecklas för att ge ökade möjligheter att gå och cykla i området. Hållplatser för kollektivtrafiken finns i det direkta närområdet. Utbyggnad av bostäder kan också ge underlag för utökad kollektivtrafik på aktuella linjer.

Området ansluts till fjärrvärmenätet.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft och vatten

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvalitet. Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljökvalitetsnormer finns för luft och vatten.

Luft

Växjö kommun kontrollerar luftkvaliteten kontinuerligt och har även gjort en större beräkning av luftkvaliteten 2006 som följdes upp 2013. Resultaten ifrån uppföljningen redovisas i rapporten ”Luftkvalitet i Växjö” framtagen av miljö- och hälsokontoret i juli 2014. Beräkningarna visar att luftens partikel- och föroreningsvärden ligger på godtagbara nivåer under gällande MKN.

Beslut av kommunfullmäktige i juni 2014 skärper det nationella och regionala målet för kvävedioxid. Det innebär att årsmedelvärdet ska understiga 15 µg/m³ luft inom hela kommunen till år 2020. Utsläpp av kvävedioxid uppstår framför allt från fordonstrafik, industrier, energiproduktion och uppvärmning. Att planera ny bebyggelse i mycket goda kollektivtrafiklägen och i områden som ansluts till fjärrvärmenätet är åtgärder som kan bidra till att minska föroreningshalterna av kvävedioxid.

En beräkning av förväntade halter av luftföroreningar har utförts för prognosår 2030 för den del av Hejaregatan som ligger intill planområdet samt de två gator som anläggs in från Hejaregatan för att trafikförsörja planområdet. Beräkningen innefattar bensen, kvävedioxid och partiklar (PM10).

	Bensen	Kvävedioxid, NO ₂		Partiklar, PM ₁₀	
	Årsmedel	Årsmedel	98-perc. dygn	Årsmedel	90-perc. dygn
MKN	5	40	60	40	50
Miljömål	1	15*		15	30
Hejaregatan	0,7	8,5	16	17,6	32,2
Lokalgata n.väst	0,7	3,8	9,0	11,7	18,9
Lokalgata s.väst	0,7	3,7	8,6	11,6	18,7
Lokalgata öster	0,7	3,4	7,6	11,5	18,6

*Miljömål för Växjö kommun

Enligt beräkningen överskrider inte miljö kvalitetsnormerna för luft inom planområdet med tänkt byggnation och trafikmängd. För bensen och kvävedioxid beräknas även politiskt beslutade miljömål nås på samtliga vägavsnitt. För Hejaregatan visar dock beräknade årsmedelvärden samt 90-percentil för dygnsmedelvärde av partiklar (PM10), halter över politiskt beslutat miljömål. Den variabel som oftast är svårast att nå i svenska tätorter är antalet dygn med förhöjda halter av partiklar (PM10). Detta förekommer främst under mars-april i samband med att vägarna torkar upp, mycket sand och salt finns kvar på vägbanorna samtidigt som många fortfarande använder dubbdäck. De höga halterna av partiklar (PM10) innebär krav på kontinuerliga mätningar på minst en plats i kommunen, vilket sedan 2017 utförs i korsningen Storgatan – Arabygatan.

Beräkningarna för Hejaregatan är gjorda utifrån ett något tätare och smalare gaturum än detaljplanen medger samt med förutsättningen att den byggrätt norr om Hejaregatan, som idag är outnyttjad, är fullt utbyggd i byggrättsgränsen. Därmed är det troligt att luftvärdena vid en exploatering kommer att hamna i nivå med eller något lägre än beräknat resultat.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrider inom eller utanför planområdet.

Vatten

Dagvatten från planområdet leds, delvis i ett öppet dikessystem, till en nyanlagd dagvattendamm inom planområdet för fördröjning innan det leds vidare söder ut till både Norra och Södra Bergundasjön, via planerad reningsdamm i Bäckaslövsområdet och vid höga flöden även via Bäckaslövs våtmark. Fördröjning av dagvatten ska ske både eftersom befintligt ledningsnät nedströms har begränsad kapacitet men också för att dagvattnet ska få en naturlig renhetsgrad innan det når recipienterna.

Reningsdammen i västra Bäckaslövsområdet är dimensionerad för att ta emot dagvatten både från Bäckaslövsområdet och områden utanför så som planområdet. Det förväntas att föroreningsbelastningen i dagvattnet efter exploateringen kommer att underskrida riktvärdena för dagvattenutsläpp för samtliga ämnen efter att ha passerat dagvattenanläggningarna. Reningsdammen är under projektering och planeras att anläggas under 2020.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara MKN för vatten.

Norra Bergundasjön	Statusklassning Dålig ekologisk status Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	Kvalitetskrav God ekologisk status 2027 God kemisk ytvattenstatus
Södra Bergundasjön	Statusklassning Dålig ekologisk status Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	Kvalitetskrav God ekologisk status 2027 God kemisk ytvattenstatus

Buller

En bullerutredning är framtagen för planområdet av Tyréns, daterad 2018-10-25.

Bullerutredningen biläggs planhandlingen. Utredningen visar att alla redovisade verksamheter uppfyller riktvärdena med undantag av Värendsvallens högtalaranläggning.

För trafikbuller vid nybyggnad av bostadsbyggnader gäller ”Förordningen om trafikbuller vid bostadsbebyggelse”, SFS 2015:216, med ändringar SFS 2017:359 som tillåter en höjning av

riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnaders fasader. För trafikbuller på skolgårdar gäller Naturvårdsverkets Vägledning NV-01534-17 ”Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik”. Med skolgård avses skolgårdar vid skolor, förskolor eller fritidshem.

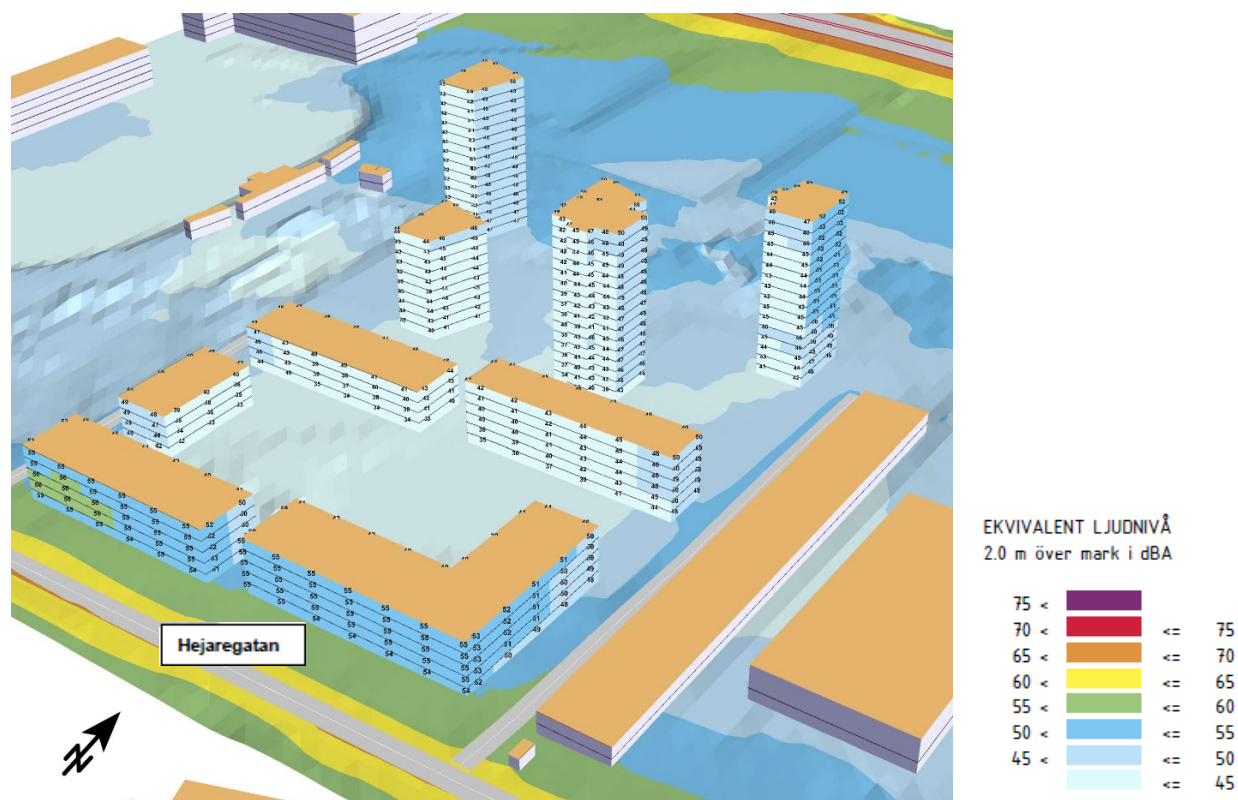
När det gäller riktvärden för industri- och verksamhetsbuller redovisas högsta tillåtna bullerexponering framför fasad vid nya bostäder i Boverkets rapport 2015:21 ”Industri och annat verksamhetsbuller vid planläggning och bygglovsprövning av bostäder – en vägledning”. Denna kan också appliceras för skolor, förskolor och vårdlokaler men bör tillämpas endast för de tidpunkter då lokalerna används.

När det gäller buller från idrottsanläggningar saknas idag svenska nationella riktvärden. Tyréns har därför i sin utredning valt att använda tyska riktvärden för buller från idrottsanläggningar. Valet av de tyska riktvärdena har bland annat gjorts eftersom även den norska vägledningen för buller hänvisar till dessa tyska riktvärden.

Trafikbuller

Beräkningarna av buller från vägtrafik visar att ekvivalenta ljudtrycksnivån vid fasader uppgår till mellan 48 dBA och 56 dBA. Riktvärdet för trafikbuller vid fasad på 60 dBA uppfylls därmed vid bostadshus i planförslaget. Beräkningarna visar också att riktvärdet för trafikbuller vid uteplats uppfylls för stora delar av planområdet.

Beräkningarna av buller från vägtrafik visar att riktvärden uppfylls på skolgårdsområdet.



*Beräknade ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik för prognosår 2030, vy från norr
Figur ur bullerutredningen, utförd av Tyréns*

Industri- och verksamhetsbuller

För verksamhetsbuller visar bullerutredningen att Boverkets riktvärden för zon A (bostadsbyggnader bör kunna accepteras upp till angivna nivåer) överskrids i nuläget men uppfylls efter bullerdämpande åtgärder på kylmedelskylare och ventilationsaggregat. Bostäder kan därför byggas utan krav på tillgång till ljuddämpad sida efter åtgärder. Åtgärderna ska vara utförda innan boende flyttar in eller förskole- och omsorgsverksamhet påbörjas. Ansvaret för att utföra åtgärderna ligger på verksamhetsutövaren men kommunen kommer att ingå avtal med berörda fastighetsägare för att säkerställa att åtgärderna blir utförda innan inflyttning respektive verksamhetsstart.

Beräkningarna av buller från verksamheter visar att riktvärden uppfylls på skolgårdsområdet.

Buller från idrottsanläggning

För buller från idrottsanläggning visar utredningen att buller från fotbollsspel på A-planen på Värendsvallen, befintlig konstgräsplan och nyanlagd hybridgräsplan uppfyller riktvärdena vid match och träning. Buller från gräsklippning på fotbollsplaner och kastplan samt traktorkörning på konstgräsplanen uppfyller riktvärdet som gäller utanför viloperioder med marginal. Buller från fotbollsspel och skötselfordon på de närliggande idrottsplanerna bedöms alltså inte utgöra något problem ur bullersynpunkt.

Bullerutredningen hanterar inte buller från den framtida verksamheten på Värendsvallens A-plan då det saknas säkra uppgifter om den framtida verksamheten och utredningen skulle därför troligen inte spegla framtiden. Exempelvis planeras rivning av Värendsvallens västra läktare för att ge plats för ny bebyggelse enligt "Vision Arenastaden Växjö 2014". Sannolikt är dock att verksamheten inte kommer att förändras i någon större utsträckning i förhållande till dagens användning. Tillfälliga, ej regelbundet återkommande, arrangemang som till exempel konserter som överskrider riktvärdena kan accepteras.

Buller från befintliga högtalare på Värendsvallen uppfyller inte riktvärdena utanför viloperioder och under viloperioder. Högtalaranläggningen används i dagsläget vid få tillfällen. Det största arrangemanget där högtalaranläggningen används är ridtävlingar som pågår under fyra heldagar och där högtalaranläggningen antas användas under stora delar av tiden. Om högtalarna på Värendsvallen i framtiden kommer utgöra ett problem för ny bebyggelse föreslås möjligheterna att minska ljudnivån i planområdet med ett nytt högtalarsystem, exempelvis bedöms dagens placering av högtalarna ge onödigt höga ljudnivåer i planområdet. En kompletterande bullerutredning för ett nytt högtalarsystem har tagits fram av Tyréns, daterad 2019-06-05. Denna utredning visar att ett nytt högtalarsystem skulle uppfylla riktvärdena som gäller både utanför och under vilotider i planområdet. Ansvaret för ett eventuellt byte av högtalarsystem ligger på kommunen.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan (tidigare kallad behovsbedömning) har tagits fram. Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom standardförfarande och målet är att den ska antas under 2019.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet. All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren. Utöver byggandet av huset innebär detta att fastighetsägaren anlägger eventuella vägar, parkeringsplatser, ledningssystem, lekplatser m m inom kvartersmark.

Avtal

Kommunen har i nuläget inte för avsikt att ingå exploateringsavtal inom planområdet. Markanvisningsavtal och avsiktsförklaring finns mellan kommunen och fyra byggherrar för kvartersmarken i norra delen av planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriförrättningar genom fastighetsreglering, avstyckning, anläggningsåtgärd och ledningsrätt krävs för att fastighetsindelningen ska överensstämma med den markanvändning som detaljplanen anger.

Berörda fastighetsägare ansöker om och bekostar den fastighetsbildning som krävs. Likaså ansöker och bekostar respektive ledningshavare om ledningsrätt för säkerställande av ledningar på kvartersmark. Berörda fastighetsägare ansöker om och bekostar nybildning och omprövning av anläggningsåtgärder. Kommunen ansöker om fastighetsbildning för överföring av allmän platsmark till kommunal fastighet.

Rättigheter inom området:

- Gemensamhetsanläggning Handelsmannen ga:1 påverkas av planläggningen. Exakt utbredning påverkas av markbyte mellan Handelsmannen 2 och Växjö 8:3 och gränserna för gemensamhetsanläggningen kommer att behöva omprövas.
- Gemensamhetsanläggning Juveleraren ga:2 påverkas av planläggningen. Exakt utbredning påverkas av markköp mellan Juveleraren 5 och Växjö 8:3 och gränserna för gemensamhetsanläggningen kommer att behöva omprövas.
- Servitut 0780K-13/30.1 (väg) lämnas opåverkad av planläggningen.
- Servitut 0780IM-12/6582.1 (kraftledning) lämnas opåverkad av planläggningen.
- Ledningsrätt 0780K-13/30.2 (fjärrvärme) lämnas opåverkad av planläggningen.
- Ledningsrätt 0780K-13/33.1 (starkström) lämnas opåverkad av planläggningen.
- Ledningsrätt 0780K-13/30.6 (starkström 130 KV) lämnas opåverkad av planläggningen.

- Ledningsrätt 0780K-13/30.7 (tele) lämnas opåverkad av planläggningen.
- Ledningsrätt 0780K-13.81.1 (fjärrvärme) lämnas opåverkad av planläggningen.
- Ledningsrätt 0780K-00/38.3 (dagvatten, vatten och spillvatten) lämnas opåverkad av planläggningen.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Handelsmannen 2	Försäljning och köp av mark med byggrätt/markbyte.	Del av fastigheten överförs till Växjö 8:3 (allmän platsmark gata). Del av Växjö 8:3 överförs till fastigheten (kvartersmark handel). Fastigheten utgör del i Handelsmannen ga:1 vars gränser omprövas.	
Juveleraren 5	Försäljning av mark utan byggrätt.	Del av fastigheten överförs till Växjö 8:3 (allmän platsmark gata).	
Juveleraren 6	Nej	Fastigheten utgör del i Juveleraren ga:2 vars gränser omprövas.	
Värendsvallen 3	Försäljning och köp av mark.	Del av fastigheten överförs till Växjö 8:3 (allmän platsmark natur, dagvattendamm). Del av Värendsvallen 7 överförs till fastigheten (kvartersmark fotbollsplan och friidrott).	
Värendsvallen 7	Försäljning av mark.	Del av fastigheten överförs till Värendsvallen 3 (kvartersmark fotbollsplan och friidrott). Del av fastigheten överförs till Växjö 8:3 (allmän platsmark natur, gata och park). Del av fastigheten blir nya fastigheter för kvartersmark (bostadsbebyggelse m m).	Omläggning av ledningar för teknisk försörjning.

Växjö 8:3	Försäljning och köp av mark/markbyte. Utbyggnad av allmän platsmark.	Del av fastigheten överförs till Handelsmannen 2 (kvartersmark handel). Del av Handelsmannen 2 överförs till fastigheten (allmän platsmark gata). Del av Juveleraren 5 överförs till fastigheten (allmän platsmark gata). Del av Värendsvallen 3 överförs till fastigheten (allmän platsmark natur, dagvattendamm). Del av Värendsvallen 7 överförs till fastigheten (allmän platsmark natur, gata och park). Del av fastigheten blir nya fastigheter för kvartersmark (parkeringshus).	Omläggning av ledningar för teknisk försörjning.
Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet			
Handelsmannen 4	Nej	Fastigheten utgör del i Handelsmannen ga:1 vars gränser omprövas.	Nej
Handelsmannen 5	Nej	Fastigheten utgör del i Handelsmannen ga:1 vars gränser omprövas.	Nej
Handelsmannen 6	Nej	Fastigheten utgör del i Handelsmannen ga:1 vars gränser omprövas.	Nej
Juveleraren 12	Nej	Fastigheten utgör del i Juveleraren ga:2 vars gränser omprövas.	Nej

Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet. Utbyggnad inom kvartersmark bekostas av respektive byggherre.

STADSBYGGNADSKONTORET

Johanna Posch Ahl
Planarkitekt

Undersökning om betydande miljöpåverkan - Checklista för detaljplan VÄRENDSVÄLLEN 7, Västra Mark, Växjö kommun

Vid upprättande av en detaljplan ska en undersökning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), en så kallad "undersökning om betydande miljöpåverkan" (tidigare kallad behovsbedömning). Om så är fallet avgränsar undersökningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande strategisk miljöbedömning (SMB). Undersökningens 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. Undersökningen sker utifrån bedömningskriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Dnr: PLAN.2017.934

	Ja	Nej	Kommentarer:
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen.			
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a §§ miljöbalken?		x	
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i § 6 och i bilagan miljöbedömningsförordningen (2017:96)?		x	

Kommentarer:	
2. Platsen	
2.1. Markanvändning	Planområdet består i dag av naturmark/skogsmark, bollplaner och parkeringsytor. Den norra delen av planområdet föreslås för i huvudsak bostadsbebyggelse i upp till 16 våningar och i de centrala delarna av planområdet föreslås en ny park. Kvarvarande naturmark planläggs som allmän plats. Bostadsbebyggelse motsvarande 16 våningar är tillåtet i gällande detaljplan.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	Planområdet är i dag obebyggt. Trädrader längs bollplanerna avverkas för anläggning av nya angöringsgator och delar av naturmarken har tagits i anspråk för ny hybridgräsplan. Planområdet ligger i anslutning till redan utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik. Planområdet ligger inom område med risk för översvämning på ledningsnätet. Dagvatten kommer att tas om hand i dagvattendamm för fördröjning.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljö kvalitetsnormer	Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids eller försvåra möjligheterna att klara MKN för vatten.
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	Inga kulturvärden eller någon tydlig bebyggelsekaraktär förekommer inom planområdet.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	Inga särskilda särdrag i naturen förekommer inom planområdet.
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	Inga riksintressen förekommer inom eller intill planområdet.
3. Planen	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	Området planläggs förutom för bostadsändamål också för skola, vård och centrumverksamhet samt för fotboll och fridrott. Allmänna intressen säkerställs med allmän platsmark.
3.2. Andra planers miljöpåverkan	Ingen påverkan.
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	Planförslaget bedöms inte motverka att nationella eller lokala miljömål uppnås. Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmarken innan det leds vidare till recipienten. Områden som planläggs som allmän platsmark kan möjliggöra för lek och rekreation i området samt utgör plats för omhändertagande av

	dagvatten. Matavfall ska samlas in för biogastillverkning, fjärrvärme finns utbyggt i närområdet och bostäder ligger i bra kollektivtrafikläge.
3.4. Miljöproblem	Planerad byggnation bedöms inte skapa miljöproblem. Dagvatten ska fördröjas inom planområdet innan det leds vidare till recipienten. Planområdet har mycket goda kommunikationsmöjligheter med nära till kollektivtrafik samt goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik.
3.5. EG:s miljölagstiftning	Berörs ej.
4. Påverkan	
4.1. Storlek och fysisk omfattning	Planområdets storlek är drygt 8 ha och medger byggnader i upp till 16 våningar. Den höga bostadsbebyggelsen innebär ett effektivt markutnyttjande i anslutning till redan utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	Det bedöms inte finnas några konflikter av gränsöverskridande art eller med andra planer. Planförslaget ligger i linje med Växjö kommuns översiktsplan och med intentioner att lösa bostadsbrist genom ny bostadsbebyggelse.
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	Bullerutredning har tagits fram som visar att planerade bostäder och skolgård klarar bullerkraven. Kommunens luftkvalitetsberäkning visar att MKN för luft klaras. Dagvatten ska fördröjas och nå en högre reningsgrad innan det når recipienten.
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	Planförslaget bedöms inte leda till negativ påverkan.

	Ja	Nej	Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:
5. Kommunens sammanvägda bedömning			
5.1. Finns risk för BMP?		x	Genomförandet av detaljplanen medför viss men ej betydande miljöpåverkan.
5.2. Behövs MKB?		x	
5.3. Bör andra lokaliseringalternativ utredas?		x	

Handläggare: Johanna Posch Ahl, Stadsbyggnadskontoret

Datum: 2019-04-02, reviderad 2019-10-21



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
GÅNG/CYKEL	Gång- och cykelväg
PARK	Park. Inom området får mindre transformatorstation uppföras.
NATUR	Natur

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	Bostäder. Inom området får mindre transformatorstation uppföras.
C	Centrum
D	Vård
H	Handel
P	Parkering
R ₁	Fotbollsplan
R ₂	Frilidrott
S	Skola

EGENSKAPER FÖR ALLMÄN PLATSMARK

dagvatten	Yta avsedd för dagvattenhantering
lek	Lekplats ska finnas

EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK

VI	Högsta antal våningar
[Pattern]	Byggnad får inte uppföras
0.0	Högsta byggnadshöjd i meter
+ 0.0	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet
[Symbol]	Körbar förbindelse får inte finnas
ej parkering	Parkering får inte finnas

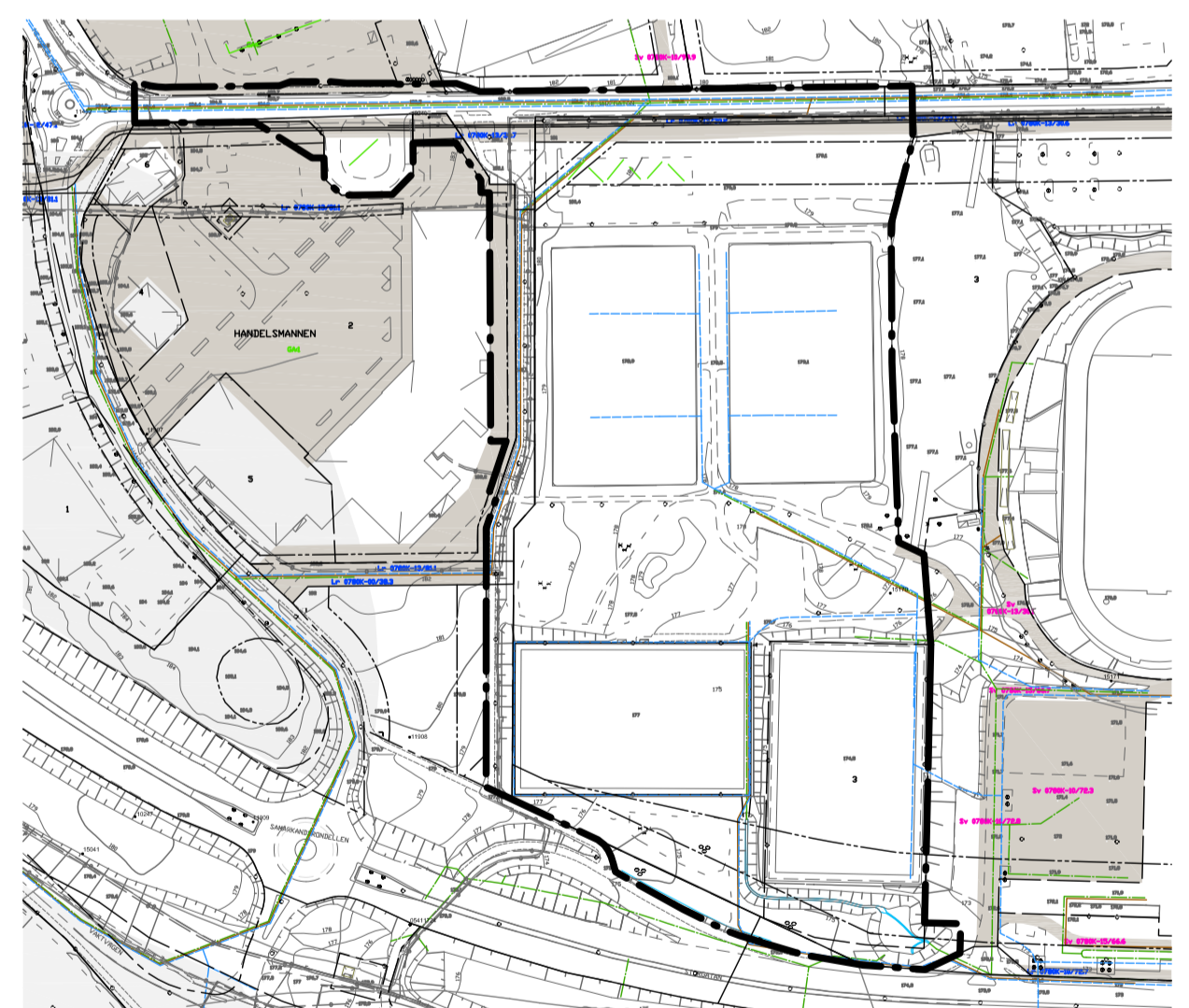
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

g	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.
Genomförandetiden går ut 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

ILLUSTRATIONER
— — — — — Illustrationslinje

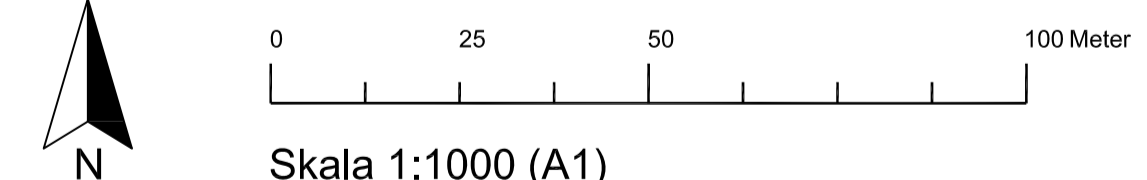
UPPLYSNING
Parkering ska lösas i parkeringshus och genom markparkering inom den egna fastigheten. Besöksparkering kan ordnas inom gatumark.
För byggnaders och entréers placering, se planbeskrivning "Byggnadernas placering".



RÄTTIGHETER OCH SERVITUT

Beteckningar

— — — — —	Gräns för fastighet, samfällighet och samsjedelningsområde samt gräns för kvartersstråk	[Symbol]	Häck, stenmur	[Symbol]	Servitut (punkt, linje resp. yta)
— — — — —	Traktgräns, alternativ gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn	[Symbol]	Staket, stödmur	[Symbol]	Ledningsrätt (punkt, linje resp. yta)
— — — — —	Traktgräns, osäker i sjö (tolkad enl. bil 1:5)	[Symbol]	Väg	[Symbol]	Gemensamhetsanläggning (punkt, linje resp. yta)
— — — — —	Servitutsgräns	[Symbol]	Slänt	[Symbol]	Fornnline
— — — — —	Egenskapsgräns	[Symbol]	Nivåkurva	[Symbol]	Fjärrvärmeledning
[Symbol]	Bostadshus karater efter husliv resp. tak	[Symbol]	Avvägd markhöjd	[Symbol]	Spillvattenledning
[Symbol]	Uthus karater efter husliv resp. tak	[Symbol]	Polygonpunkt	[Symbol]	Vattenledning
[Symbol]	Övrig byggnad karater efter husliv resp. tak	[Symbol]	Registerbeteckning på fastighet	[Symbol]	Dagvattenledning
[Symbol]	Transformatorbyggnad	[Symbol]	Trakttext	[Symbol]	Högsplänningsledning i mark
		[Symbol]	Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning	[Symbol]	Teleledning i mark
		[Symbol]	Servitut resp. ledningsrätt	[Symbol]	Optokabel



Grundkarta över VÄRENDSVÄLLEN 7 m.fl., Arenastaden Växjö kommun

Upprättad 2019-04-02

Lars-Göran Bergsman, mätningingenjör
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD

PLANSYSTEM SWEREF 99 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	ÄRENDENUMMER MGA.2019.60
-------------------------------	----------------------	-----------------------------

SKALA 1:1 000

Anfagen av Byggnadsnämnden 2019-11-14 § 252
Byggnadsnämndens sekr.....
Laga kraft 2019-12-13
Byggnadsnämndens sekr.....

Revidering 2019-10-21 avser:
- Prickmark inom fastighet Handelsmannen 2 tas bort.
- Användning B och PARK medger att mindre transformatorstation får uppföras.

0780K-P2019/13

Dnr. PLAN.2017.934

Detaljplan för:
VÄRENDSVÄLLEN 7
Västra Mark
Växjö kommun

Stadsbyggnadskontoret
Upprättad 2019-04-02; Reviderad 2019-10-21

Johanna Posch Ahl, Planarkitekt