

Detaljplan

KRÅKAN 4 m fl, Väster
Växjö kommun



Antagen av KF 2018-05-15 § 154

Laga kraftbevis

Datum 2018-06-14 Dnr 2015BN0015 Dpl 214


Kommunfullmäktige antog 2018-05-15 § 154

KRÅKAN 4 m.fl. Väster i Växjö kommun

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2018-05-22 enligt 11 kap 10 § Plan- och bygglagen (PBL) att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har fått laga kraft 2018-06-11



Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

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

Utlåtande

Dnr 2015BN0015

Dpl 214

Detaljplan för KRÅKAN 4 m.fl. VÄSTER, Växjö kommun

Syftet med detaljplaneläggningen är att skapa förutsättningar för fler bostäder med tillhörande service, småskaliga verksamheter m.m. Exempelvis föreslås större byggrätt och bredare användning av marken.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2017-11-06 – 2017-11-27, enligt 5 kap. PBL, varit utsänt till sakägare samt statliga och kommunala förvaltningar för granskning. Under samma tid har granskningshandlingarna också funnits tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret, kommunens kontaktcenter, Stadsbiblioteket samt digitalt på Växjö kommuns webbsida.

Godkännanden/Yttrande utan erinran

- Värends räddningstjänst
- Polismyndigheten
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Yttrande med synpunkter

- Länsstyrelsen i Kronobergs län
- Lantmäterimyndigheten
- Tekniska nämnden
- Kommunstyrelsen
- Gemensamt yttrande från 41 boende i kvarteret Kråkan.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNUNKTER

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Citat: "Länsstyrelsen konstaterar att detaljplanen har setts över vad gäller tillåtna byggrätter och våningsantal. Solstudier har tillkommit. Ett 16-våningshus tillåts dock fortfarande Kommunen motiverar här sin viljeyttring med att det finns brist på bostäder och att mark sparas.

Buller

Enligt kommunens samrådsredogörelse och granskningshandling har en ny bullerberäkning tagits fram efter samrådet som utgår från uppdaterad trafikprognos. Här har även Liedbergsgatan och Vintervägen tagits med.

Enligt planbeskrivningen klaras det nya bullerriktvärdet från 1 juli 2017 på samtliga platser där nya hus planeras. Vidare enligt planbeskrivningen ska det om kraven för uteplats inte kan uppnås till alla lägenheter anordnas gemensamma uteplatser som uppfyller gällande värden. I planbeskrivningen har det klippts in en bild från bullerutredningen som redovisar den ekvivalenta ljudnivån men det framgår inte vad bilden illustrerar.

Länsstyrelsen anser att planbeskrivning och bullerutredningen tydligare behöver redovisa vilka uppgifter (trafikmängder med årtal, samt antal våningsplan) som bullerberäkningarna i bullerutredningen baseras på. Det bör framgå med tydlighet vilka bullernivåer som erhålls som högst vid framtida bostäders fasad.

Dagvattenhantering och geologi

I planbeskrivningen anges att vatten från tak och hårdgjorda ytor ska omhändertas i ett trögt system och avledas till grönytor och mark där infiltration är möjlig. Anpassning ska göras till de höga grundvattennivåerna.

En avrinningsplan finns upprättad och bilagd handlingarna. Här redovisas exempel på åtgärder beträffande täta magasin, backventiler och pålning.

Länsstyrelsen anser att detaljplanen skulle bli tydligare om det i planbeskrivningen fanns en text med koppling till avrinningsplanen och dess åtgärder.

Grönstruktur

För att spara träd som växer i anslutning till planområdets gränser har byggrätter tagits bort. Alléerna har försetts med prickmark. Det klargörs i planbeskrivningen att om träd som omfattas av biotop skydd måste tas ned ska dispens sökas hos Länsstyrelsen.

Alléerna är också utmärkta på plankartan.

Länsstyrelsen är positiv till att träden har skyddats i planen och att ev. dispenser tas upp.

För att bli ännu tydligare kan här även anges skäl för att medge dispens och eventuella kompensationsåtgärder som ska vidtas ifall man behöver ta ner biotopskyddade träd.

MKN luft

Detaljplanen har kompletterats med en luftkvalitetsberäkning daterad 2017-02-02.

Länsstyrelsen har inga synpunkter på redovisningen.”

Kommentar

För att förtydliga hur bullerberäkningarna har tagits fram, bifogas trafikprognosen för år 2030 (Trafikavdelningen 2017-01-25) som legat till grund för beräkningarna.

Vad gäller fasadvärden, har det högsta fasadvärdet (av alla våningsplan) redovisats mitt på byggnaderna, i redovisningen av bullerberäkningarna. Av de hus som fortfarande föreslås i planförslaget (vissa byggrätter som är med i bullerberäkningen togs efter samrådet bort) har samtliga fasadvärden under 60 dBA ekvivalent nivå. Utsnitt ur bullerutredningen läggs in i planbeskrivningen för att förtydliga resultatet av bullerberäkningen.

*Planbeskrivningen kompletteras med information om de alternativ som föreslås i avrinningsplanen under rubriken *Vatten, avlopp och dagvatten*, samt förtydligande av kompensationsåtgärder och dispens för att få ta ner biotopskyddade träd, under rubriken *Mark och vegetation*.*

Lantmäterimyndigheten

Citat: ”Säkerställande av befintliga ledningar för fjärrvärme-, data- och va-ledningar med u-områden samt bildande av ledningsrätt på fastigheten Kråkan 1. Ledningsrätt ansöks och bekostas av ledningshavaren.”

Kommentar

Plankartan kompletteras med ett u-område för fjärrvärmeledningen på Kråkan 1 i enlighet med Lantmäterimyndighetens yttrande. Sedan tidigare finns också ett u-område inritat i planområdets centrala delar, i nord-sydlig riktning. I övrigt får eventuell flytt av ledningar ske, på exploatörens bekostnad.

Tekniska nämnden

Citat: ”- När denna plan var ute på samråd förra året gjorde VA-avdelningen bedömningen att ledningsnätet skulle klara den tillkommande belastningen, men nu när modellkörningar i spillvattenmodellen är gjorda ger dessa höga dämningnivåer i Liedbergsgatan. På grund av detta är det inte möjligt att tillåta byggnader med källare i detta område utan att eventuell spillvattenanslutning i källarplanet pumpas.

- När det gäller dagvatten så är det troligtvis ett flera meter tjockt lager torv framför allt i läge för magasin A. Hela grönytan i mitten av området består av torv, vilket framgår av handläggarkartan. Detta kommer göra det dyrt att bygga dagvattenanläggningar vilket måste tas med i beaktande.

- För att träden i alléerna ska ha god vitalitet krävs en prickad zon på minst fem meter utanför kronan eller om träden är mindre, minst 10 meter från stammen. Det är svårt att utläsa måttet i kartan. Inom denna zon ska inte grävning eller ändring av marknivån utföras. Exploatören behöver också ta hänsyn till vägledningen om biotopskydd som anger ett mått på 1,5 gånger kronans bredd från stammen där grävning inte ska ske.

- Det är viktigt att det i bygglov visas att träden inte tar skada under byggnationen.

- Ytterligare trädrader inom fastigheten kan omfattas av biotopskyddet vilket behöver samrådas med Länsstyrelsen om, och om så är fallet lämpligen undantas från exploateringen.”

Kommentar

Bestämmelse om förbud mot källare läggs in på plankartan i enlighet med tekniska nämndens yttrande.

Vad gäller dagvattenhanteringen ska magasin anordnas för att ta hand om dagvattnet och i den utredning som fastighetsägaren tagit fram finns tre alternativ på placering, av vilket minst ett ska väljas för anläggningen. Sökanden informeras om att alternativ A kan bli ett mer kostsamt alternativ och får ta det i beaktande.

De trädrader som idag växer längs med planområdets gräns växer inom en smal, gräsbevuxen yta. Det är den idag icke hårdgjorda ytan som också har prickats av i planförslaget. I zonen utanför är marken redan idag hårdgjord, i huvudsak för vägar och parkering. Ett flertal träd växer nära olika typer av ledningar och kan behöva tas ner eller kan komma att skadas i det fall grävningsarbeten blir nödvändiga.

Fastighetsägaren informeras om att det kan finnas andra biotopskyddade träd inom planområdet och att samråd bör ske med länsstyrelsen innan träd i trädrader tas ner, oavsett om de i detaljplanen är markerade som del av trädrad/allé eller inte. De informeras också om att kompensationsåtgärder, såsom återplantering, kan bli aktuella för att få dispens.

Kommunstyrelsen

Citat: ” Kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget och synpunkter i kommunchefens skrivelse daterad 24 november bör beaktas.

Bakgrund

Kommunstyrelsen har fått detaljplanehandlingar för Kråkan 4 m.fl., Väster, för granskning. Syftet med detaljplaneläggningen är att skapa förutsättningar för fler bostäder med tillhörande service, småskaliga verksamheter m.m.

Beslutsunderlag

Kommunchefen har i en skrivelse daterad 24 november 2017 redogjort för ärendet och lämnat förslag på yttrande. Av skrivelsen framgår bland annat att området som omfattas av planförslaget tillhör tillsammans med angränsade områden de tätast befolkade områdena i Växjö. Samtliga områden planeras att förtätas ytterligare.

Vidare framgår av skrivelsen att områdets utemiljö är viktig för den sociala hållbarheten. Det är därför avgörande att det finns tillräcklig tillgång till gröna områden och mötesplatser i nära anslutning till bostadsbebyggelse för alla åldersgrupper. Planförslaget innebär förtätning med fler bostäder och invånare i ett område som idag inte har tillgång till ett kommunalt grönområde större än 1 ha inom 300 m vilket är en riktlinje i grönstrukturprogrammet och ett mål i miljöprogrammet.

Det finns risk för att en utbyggnad av detaljplanen minskar människors användande av utemiljön och att allt fler personer får långt till en större park vilket kan få negativa konsekvenser för folkhälsa och social sammanhållning. Gröna ytor och spontanidrottsplatser inom planområdet som är välbesökta redan idag riskerar på grund av den ökade belastningen få sämre kvalitet över tid. Det ökade antalet invånare innebär också ökad användning och slitage på närliggande grönområden som Spetsamossen, Gröndalsparken och Arabyparken. Ökade kostnader för underhåll och utveckling för såväl grönytor inom planområdet som kommunala områden i närheten.

Om parkeringsantalet behöver utökas inom planområdet finns risk att utemiljön behöver användas för parkering eller att bilar parkeras på allmänna ytor såsom gator och parker i närområdet. Det finns risk att alla som vill inte kan ha tillgång till p-plats. Slutligen framgår av kommunchefens skrivelse, att ett ökat invånarantal inom området innebär en ökad kostnad för anordning av nya nyttolokaler för förskole- och skolverksamheter (innanför eller utanför området), eller utbyggnad eller ombyggnad av befintliga lokaler.”

Kommentar

Det noteras att kommunstyrelsen tillstyrker planförslaget.

Kvarteret Kråkan är idag mycket ”luftigt” bebyggt, med en stor grönyta mitt i området (drygt 1,6 ha) samt mindre grönytor mellan befintliga hus. I planförslaget föreslås en förtätning, men den stora gröna innergården samt de flesta träd i området lämnas opåverkade av detaljplanen. En stor del av byggrätterna som föreslogs i ett tidigt skede (program och samråd) har också tagits bort från planförslaget. Intentionen från fastighetsägaren Växjöbostäder AB har under hela planprocessen även varit att spara så mycket grönyta som möjligt, innergården har exempelvis inte varit aktuell att bebygga då man anser att den har ett stort rekreativt värde.

Förtätning och nybyggnation innebär ett ökat slitage på omkringliggande grönytor och kommunen kommer behöva planera och lägga mer resurser på offentlig service, vilket är naturliga konsekvenser av att staden växer. Inom kvarteret Kråkan ställs det krav på fastighetsägaren att tillhandahålla gröna miljöer och parkeringsplatser för de boende inom området. Då de funktionerna ska prioriteras regleras också hur mycket förtätning som kan genomföras i området.

Gemensamt yttrande från 41 boende i kvarteret Kråkan.

Citat: ”Vi som undertecknar detta protesterar mot kommunens planer på att bygga fler bostäder på Vintervägen. Vi har ett stort antal barn som bor inom detta område. Dessa behöver grönområden för lek och aktiviteter som främjar deras utveckling. Redan nu är det stora parkeringsproblem på området, vi befärrar att detta problem kommer att öka vid vidare bebyggelse. Även dagsljuset kommer att påverkas, vid eventuell framtida bebyggelse.”

Kommentar

Det noteras att ett stort antal boende är starkt kritiska till förtätning längs med Vintervägen. Kommunen vidhåller sitt svar från samrådet att det har bedömts som lämpligt att förtäta inom kvarteret Kråkan. Det är idag glest bebyggt och det finns stora vinster med att förtäta i redan exploaterade områden, då det exempelvis kan dras nytta av den befintliga infrastrukturen. Inför granskningen togs flera byggrätter bort från förslaget och den större delen av grönytorerna i området prickmarkeras, vilket innebär att de inte får bebyggas. Krav ställs också på fastighetsägaren att tillhandahålla gröna miljöer och parkeringsplatser för de boende inom området.

Under samrådet inkom godkännanden/yttranden utan erinran:

- VÖFAB
- Omsorgsnämnden
- Villaägarna Kronoberg

Under samrådet inkom yttranden med synpunkter:

- Länsstyrelsen Kronobergs län
- Lantmäterimyndigheten
- Värends räddningstjänst
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- TeliaSonera Skanova Access AB
- Arbete och välfärd
- Region Kronoberg
- Kommunstyrelsen
- Tekniska nämnden
- Hyresgästföreningen
- Boende Kråkan 1 (Vintervägen 6B)
- Boende Kråkan 2 (Vintervägen 14C)
- Boende Kråkan 2 (Vintervägen 16C)
- Boende Kråkan 3 (Vintervägen 20B)
- Gemensamt yttrande från 50 boende i kvarteret Kråkan.

JUSTERING AV PLANFÖRSLAGET EFTER GRANSKNING

Följande justering av planförslaget, som inte ändrar planens syfte och intentioner, har gjorts efter granskningen:

- Plankartan kompletteras med u-område för fjärrvärmeledning på fastigheten Kråkan 1.
- Plankartan kompletteras med upplysning om att fler biotopskyddade träd kan finnas i området och att samråd med länsstyrelsen bör ske vid nedtagande av träd.
- Plankartan kompletteras med förbud mot att uppföra hus med källare.
- Den trafikprognos som ligger till grund för bullerutredningen bifogas planhandlingarna.
- Resultatet från de utförda bullerberäkningarna förtydligas i planbeskrivningen.
- Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *Vatten, avlopp och dagvatten* med information om de alternativ för dagvattenmagasin som föreslås i avrinningsplanen.
- Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *Mark och vegetation med* förtydligande av kompensationsåtgärder och dispens för att få ta ner biotopskyddade träd.

KVARSTÅENDE SYNUNKTER

Kvarstående synpunkter, vilka inte till fullo har tillgodosetts, finns från följande:

- Boende på Kråkan 1 (Vintervägen 6 B)
- Boende på Kråkan 2 (Vintervägen 14 C)
- Boende på Kråkan 2 (Vintervägen 16 C)
- Boende på Kråkan 3 (Vintervägen 20 B) (3 stycken)
- Boende på Kråkan 1, 2 och 3 som skickat in gemensamt yttrande under samrådet (50 stycken)
- Boende på Kråkan 1, 2 och 3 som skickat in gemensamt yttrande under granskningen (41 stycken)

Kommentar

Den kvarstående synpunkten som inte till fullo har tillgodosetts gäller att det ska byggas fler hus i kvarteret Kråkan.

FÖRSLAG TILL BESLUT

- Med hänvisning till utlåtandet daterat 2018-03-02, ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget, än de justeringar som redovisas i utlåtandet.
- Detaljplaneförslaget upprättat 2017-10-02 godkänns av byggnadsnämnden och lämnas över till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap. 27 § PBL.

STADSBYGGNADSKONTORET

2018-03-02

Marina S. Martinsson
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Antagen av kommunfullmäktige
2018-05-15 § 154
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr 2015BN0015 Dpl 214

Detaljplan KRÅKAN 4 m.fl, Väster, Växjö kommun

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att skapa förutsättningar för fler bostäder med tillhörande service, småskaliga verksamheter m.m. Exempelvis föreslås större byggrätt och bredare användning av marken.

HANDLINGAR

Detaljplanen innefattar plankarta, planbeskrivning och behovsbedömning.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger inom stadsdelen Väster och är ca 7 ha stort. Planen omfattar fastigheterna Kråkan 1, 2, 3 och 4, samt delar av Växjö 6:60 och 8:14 (gatumark).

Markägoförhållanden

All kvartersmark ägs av Växjöbostäder AB, gatumarken ägs av Växjö kommun.

FÖRENLIGT MED MILJÖBALKEN

Planområdet tillhör inte något av de områden som är särskilt utpekade i miljöbalkens 4 kap.

TIDIGARE STÄLLNINGSSTAGANDEN

Översiktsplanen

I den gällande översiktsplanen för Växjö stad (antagen i februari 2012), ingår området i *"Den blandade stadsbygden – Stadsbebyggelse, förtätning"*. I huvudsak är användningen i den blandade stadsbygden bostäder, handel, kontor och annan verksamhet som är förenlig med bostäder.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.



Detaljplaner

Gällande detaljplan inom planområdet är "Kv. Lassaskog m.m." (0780K-211), antagen i mars 1963.

Den gällande planen medger bostäder i flerbostadshus med en byggnadshöjd på upp till 18 m. Större delen av den obebyggda marken är prickmarkerad och får därför inte bebyggas. Det finns en outnyttjad byggrätt för garage, i anslutning till Vintervägen, där nya bostadshus nu planeras.

Grönstrukturprogrammet

I kommunens grönstrukturprogram från 2013 beskrivs området som del av en viktig spridningskorridor för djur och växter. Smalspåret, som gränsar till planområdet i den västra delen, omnämns också som ett viktigt grönstråk med kulturhistoriskt värde. En analys av Växjös park- och naturområden och deras läge i förhållande till bostäder, visar en brist på nära grönområden för de boende i området. Bostadsgården på fastigheten Kråkan 2, anses vara viktig att bevara och stärka pga. bristen på offentliga parker i närheten.

I planförslaget föreslås innegården prickmarkeras för att hindra byggnation. Avsikten är också att ytan ska användas för lek och utevistelse. Många träd, exempelvis de som växer i rader längs med planområdets gräns hamnar också inom prickmark, med syftet att bevaras.

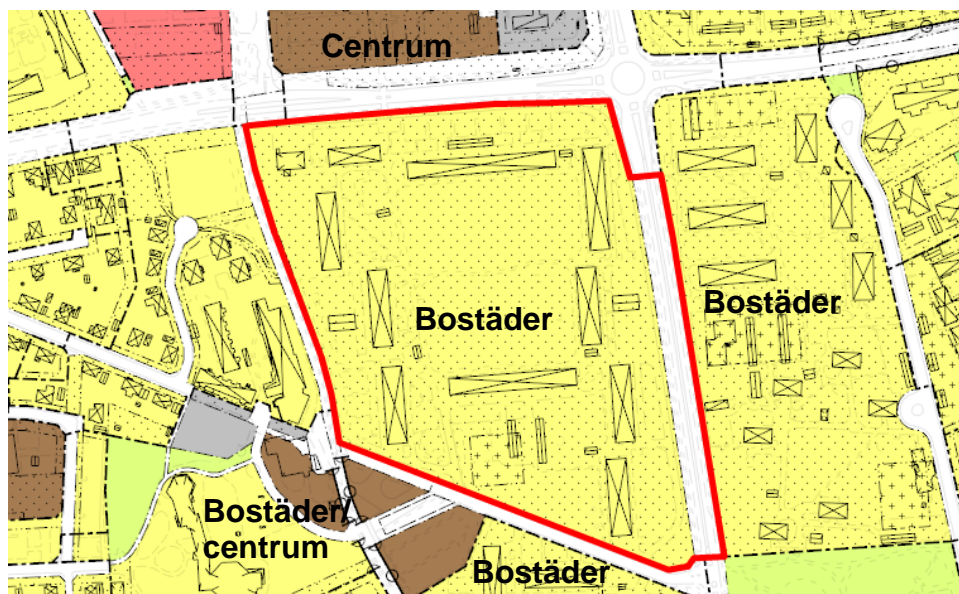
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nuläge

I den gällande detaljplanen tillåts användningen *Bostäder* i kvarteret. Byggrätt finns däremot bara på tio stycken utpekade områden, resten av marken är prickmarkerad och får inte bebyggas. Det finns också ett område utpekat för garage- och parkeringsändmål, samt ett område där en värmecentral får ligga.

Den befintliga bebyggelsen består av tio stycken flerbostadshus i fyra och sex våningar som innehåller hyresbostäder. Det finns också på de omkringliggande fastigheterna bostäder i både flerbostadshus och villor. Norr om planområdet ligger Dalbo centrum.



Nuläge. Planområdet är markerat med röd linje.

Planförslaget

Förutom användningssättet *Bostäder*, föreslås att användningen *Centrum* läggs till, vilket möjliggör att bostadsbebyggelsen kan kompletteras med exempelvis butiker, olika typer av service och samlingslokaler.

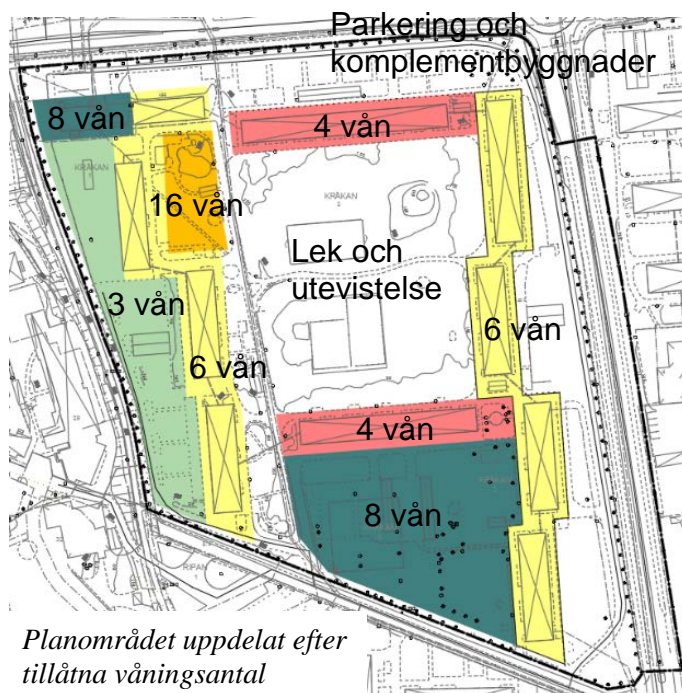
Detaljplanen reglerar högsta tillåtna våningsantal, samt den maximala byggrätten, men inte bebyggelsens exakta utformning. Det innebär att det kan vara möjligt att till exempel bygga punkthus, radhus eller lägre flerbostadshus.

I den västra delen, mot smalspåret (grönmarkerat område på bilden till höger), föreslås det högsta tillåtna våningsantalet bli tre våningar. Där kan det exempelvis lämpa sig att uppföra radhus eller mindre flerbostadshus. Bestämmelse skrivs in om att högst 30% av marken får bebyggas.

I den nordvästra delen av planområdet provas inom ett mindre område, upp till sexton våningar (orange markering), som mest får 30% av ytan bebyggas.

I det blåmarkerade området närmast Vintervägen blir högsta tillåtna våningsantalet åtta och även här får högst 30% av marken bebyggas. Samma bestämmelser föreslås i det nordvästra hörnet där en panncentral finns idag.

De delar av området som idag är bebyggda med bostadshus har fyra eller sex våningar (röd- och gulmarkerade delar) och där planeras ingen ytterligare byggnation.



Ovan: Illustration av en av många möjliga utformningar av området. Detaljplanen styr exempelvis inte exakt placering av byggnader.

Bostadsgården på fastigheten Kråkan 2, avses bevaras för lek och utevistelse och föreslås även i fortsättningen vara prickmarkerad för att förbli obebyggd. Längs med plangränsen prickas marken där befintliga träd växer i rader, syftet är att träden ska bevaras.

På de befintliga parkeringsytorna i norr och öster, kryssmarkeras marken i plankartan. Där ska det också fortsättningsvis finnas parkeringar och möjlighet att komplettera bostäder och

centrumverksamhet med mindre komplementbyggnader.
Gatumarken (del av Liedbergsgatan) planläggs som gata.

Offentlig och kommersiell service

Planförslaget möjliggör centrumverksamhet (C), vilket möjliggör olika typer av handel och service, till skillnad mot gällande plan, i vilken endast bostadsvändning tillåts inom området.

Norr om området ligger Dalbo centrum, där det bl. a. finns livsmedelsaffär, apotek och annan kommersiell service. Där ligger också Araby Park Arena, där det anordnas olika idrotts- och kulturaktiviteter. I planområdets närhet finns även vårdcentral, förskola och grundskola.

Planområdet ligger också nära Växjö centrum och dess serviceutbud.

Tillgänglighet

"Råd och riktlinjer - bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet" framtagna av stadsbyggnadskontoret 2006 ska tillämpas för att uppnå godtagbar tillgänglighet för alla med nedsatt rörelseförmåga.

Natur

Geotekniska förhållanden

Större delen av marken i kvarteret Kråkan består av kärr. Byggnation vid sådana markförhållanden kräver sannolikt pålning eller annan särskild grundläggning. En mindre del av området består av sandig-moig morän och i västra områdesgränsen finns urberg i dagen, där kommer troligtvis annan grundläggning vara möjlig.

Vilken typ av grundläggning som kommer att användas beror också på vilken typ av byggnader som anläggs och om hela byggrätten nyttjas eller inte. Eftersom det i detaljplanen inte beslutas om exakt utformning kommer dessa frågor att behandlas närmare inför bygglovsprocessen.



Det bruna området består av kär, i det ljusblå områdena finns morän och de röda fläckarna visar på berg i dagen.

Mark och vegetation

Planområdet är idag glest bebyggt. Mitt i kvarteret finns en stor bostadsgård med bollplaner och öppna gräsbevuxna ytor där det finns plats för lek och rekreation. Större delen av gården föreslås bevaras som grönyta.

Mellan byggnaderna växer träd och kvarteret kantas också av träd och buskar. De träd som växer i rader längs med planområdets gräns, bedöms omfattas av biotopskydd och eftersom avsikten är att de ska bevaras prickmarkeras marken där de står. Ytterligare träd som inte är markerade på plankartan kan eventuellt omfattas av biotopskydd och samråd bör ske med länsstyrelsen innan nedtagning av träd.

I det fall det anses nödvändigt att ta ner träd eller träd kan ta skada av byggnationen, ska exploatören ansöka om dispens hos länsstyrelsen. Ett skäl till att ta ner biotopskyddade träd kan exempelvis vara att de växer nära ledningar och att det där blir nödvändigt med grävarbeten. Dispens kan också villkoras med nyplantering av träd på samma plats eller på annan lämplig plats inom området.

Radon

Området bedöms som normalriskområde vad gäller markradon, vilket innebär att bebyggelse ska uppföras radonskyddat.

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).

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns i området.

Om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljö, ska tillsynsmyndigheten genast underrättas (10 kap 11 § Miljöbalken).

Friytor

Lek och rekreation

Enligt analyser i kommunens grönstrukturprogram finns det i delar av planområdet brist på närhet till grönområden. Bostadsgården mitt i kvarteret är viktig att bevara, då den används för både lek och rekreation. Närmaste park, Spetsamossen, ligger strax sydöst om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär inte någon förändring av det befintliga gatunätet. Såväl ny som befintlig bebyggelse, ska angöras mot Vintervägen.

Planområdets läge nära centrum och andra målpunkter, ger goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik. Inom kvarteret finns flera gång- och cykelvägar, som bland annat ansluter till smalspåret och till de omgivande gatorna.

Kollektivtrafik

Planområdet bedöms ha god tillgång till kollektivtrafik. Liedbergsgatan, direkt öster om området, trafikeras av stadsbussar och de närmaste hållplatserna ligger vid Dalbo centrum och Vintervägen.

Resecentrum ligger ca 1,5 km sydöst om planområdet.

Parkering

Enligt Växjö kommuns parkeringsnorm krävs 0,5 parkeringsplatser per bostad. Gatumarksparkering får enligt riktlinjerna (antagna av byggnadsnämnden 2009) inte tillgodoräknas för att tillgodose parkeringsbehovet, utan parkering ska ske på den egna fastigheten. Utemiljön och gröna gårdar ska prioriteras framför parkeringar. Andelen parkeringsplatser i planområdet överstiger idag kommunens krav.

Parkeringsbehovet och hur detta löses, hanteras i bygglovet.

Störningar

Buller

Enligt 4 kap 33a § PBL ska planbeskrivningen till en detaljplan som avser en eller flera bostadsbyggnader, om det inte anses obehövt, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. (buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar):

- vid bostadsbyggnadens fasad och
- vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden

Nya riktvärden för trafikbuller

Den 11 maj 2017, beslutade regeringen om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik enligt följande:

- en höjning av det befintliga riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå till 60 dBA ekvivalent ljudnivå
- en höjning av det befintliga riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder upp till 35 kvm till 65 dBA ekvivalent ljudnivå.

En höjning av bullerriktvärdena enligt regeringens beslut innebär inte ändrade krav för ljudmiljön inomhus.

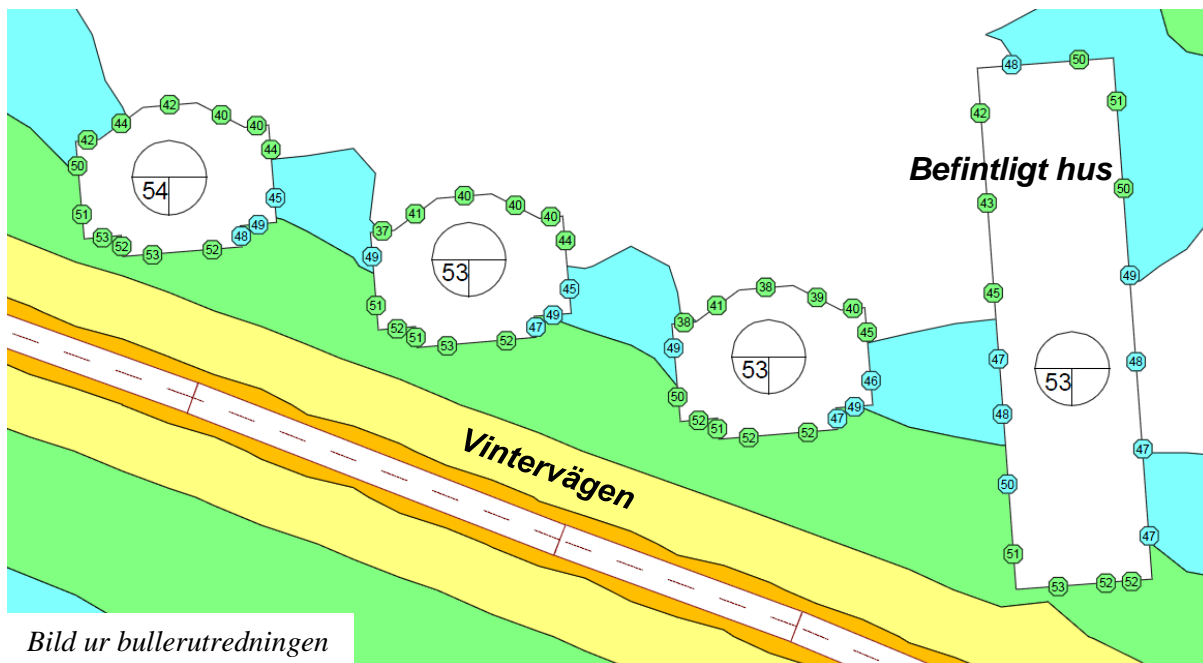
Förordningsändringarna trädde i kraft den 1 juli 2017 och kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner.

Det har tagits fram en trafikprognos (trafikavdelningen 2017-01-25) och en bullerberäkning (miljö- och hälsoskyddsförvaltningen 2017-02-24) där Mörners väg, Liedbergsgatan och även Vintervägen tagits med i beräkningarna.

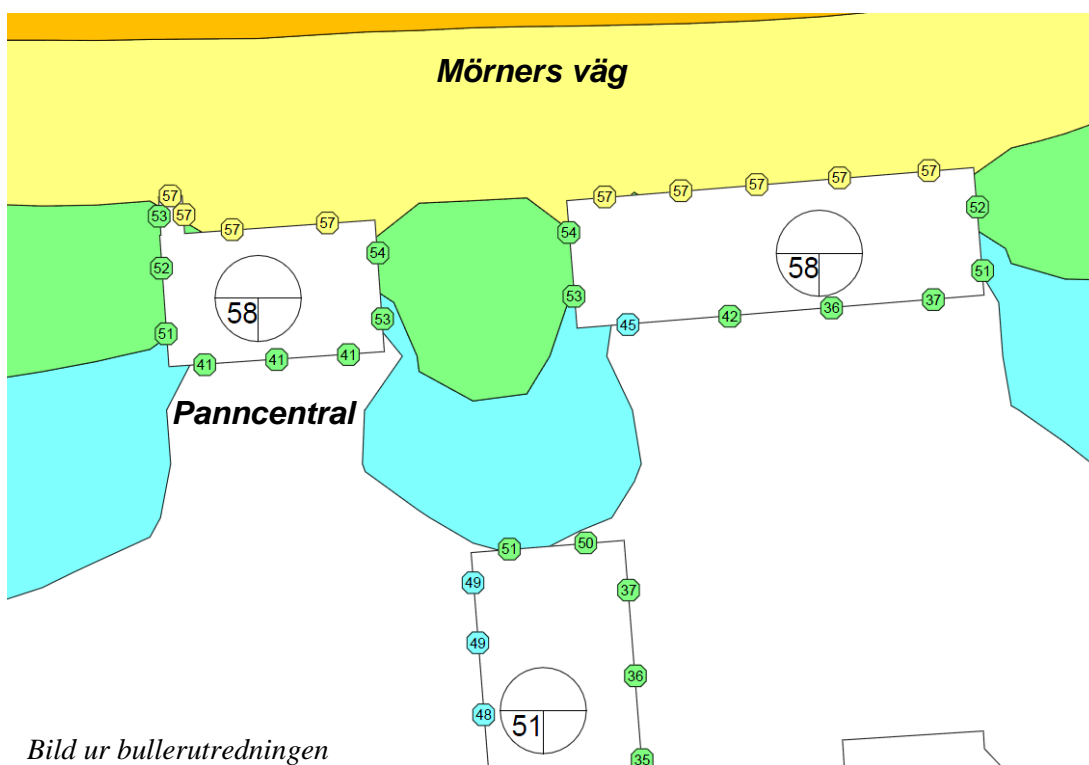


Beräkningarna visar att bullerkraven klaras på samtliga platser där nya bostadshus planeras.

På bilden nedan ses ett utsnitt från bullerberäkningen där tre föreslagna punkthus illustreras bredvid ett befintligt lamellhus (till höger). Siffran i cirkeln på byggnaderna visar på det högsta beräknade bullervärdet, på samtliga våningsplan. Alla hus har värden under 60 dBA ekvivalent nivå (prognos för år 2030).



På bilden nedan ses ett utsnitt från bullerberäkningen från planområdets nordvästra hörn, där den befintliga panncentralen föreslås rivas och platsen bebyggas med bostadshus. Siffran i cirkeln på byggnaderna visar på det högsta beräknade bullervärdet, på samtliga våningsplan. Alla hus har värden under 60 dBA ekvivalent nivå (prognos för år 2030).



Det finns även krav gällande ljudmiljön för uteplatser. I det fall en uteplats anläggs ska riktvärdena 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maxnivå inte överskridas. Om kraven inte kan uppnås i direkt anslutning till bostaden bör istället gemensamma uteplatser anläggas inom området.

Den fullständiga bullerutredningen, samt prognosen som ligger till grund för utredningen, bifogas planhandlingarna.

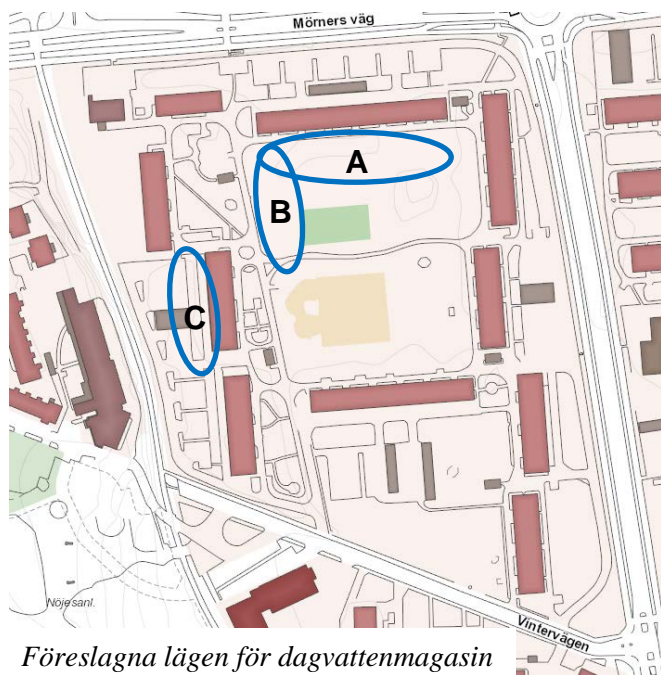
Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten och avlopp ska anslutas till det befintliga VA-nätet.

Dagvattnet ska i första hand omhändertas i ett trögt system, som innebär att vatten från tak och hårdgjorda ytor ska avledas över gräsytor och mark där infiltration är möjlig.

Ytterligare byggnation leder till högre andel hårdgjorda ytor. Fastighetsägaren har låtit ta fram en avrinningsplan för dagvatten i området. Utredningen visar olika alternativ på hur dagvattnet, genom att ledas till magasin, ytterligare kan fördröjas inom fastigheterna. Målsättningen att inte släppa ut mer dagvatten än idag, kan på detta sätt uppnås.



Föreslagna lägen för dagvattenmagasin

Tre alternativ har föreslagits i avrinningsplanen på platser där magasin kan anläggas (se bild till vänster). För att kunna exploatera området ytterligare krävs att minst ett av alternativen genomförs.

Tekniska förvaltningen har påpekat att alternativ A kan bli mest kostsamt, vilket får tas i beaktande vid byggnation.

Anpassning till den grundvattennivån måste göras och att det kommer krävas åtgärder såsom backventiler, täta magasin m.m. Tekniska förvaltningen har framfört att utformning och placering av magasin etc. måste stämmas av med tekniska förvaltningen vid

byggnationen. Vid pålning nära ledningar behöver dessa filmas för att upptäcka eventuella sprickor. Dessa utformningsdetaljer som krävs för att genomföra byggnationen får behandlas mer under projektering och bygglovsprocess.

Värme

Fjärrvärmenätet är utbyggt i området och ny bebyggelse kan ansluta till fjärrvärmen. Växjö kommuns energiplan förordar fjärrvärme då det är viktigt att värna om en uppvärmningsform med minsta möjliga primärenergiindex och möjligheten att öka tillgången till förnybar el.

EI

Under programsamrådet för kv. Kråkan och kv. Örnen, framkom det att det krävs en ny transformatorstation på Kråkan 1, som ska ersätta den befintliga. VEAB utreder lämplig placering. Slutlig placering och utformning behandlas vidare i bygglovet.

Eventuell flytt av ledningar ska bekostas av exploatören.

Barnperspektivet

Bostadsgården i mitten av kvarteret ger goda förutsättningar för lek, det är också nära till parken Spetsamossen. Det är nära till förskolor och skolor. Gång- och cykelvägar i och i anslutning till planområdet ger möjlighet att på ett trafiksäkert sätt ta sig till olika målpunkter.

Räddningstjänsten

Räddningstjänstens utryckningsfordon ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten.

Tre brandposter finns inom planområdet. Enligt kommunens VA-policy skall brandvatten för räddningstjänstens behov ombesörjas av kommunen. Det bedöms av tekniska förvaltningen som möjligt att koppla på en brandpost på ledningen som går i nord-sydlig riktning.

Tillgängligheten för räddningstjänsten ska beaktas och behandlas vidare i bygglov.

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. En samling av brevlådor vid husentréerna efterfrågas av posten.

Avfall

Avfallshantering ska ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Utrymmen för sortering av avfall etc. ska följa *”Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar”* (Tekniska förvaltningen 2003-05-06)

Konsekvenser och behovsbedömning

De förändringar som följer med planförslaget bedöms ej vara av sådan art att särskild miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas. Området är redan idag ianspråktaget för bostäder och genom detaljplanen kommer det även tillåtas centrumverksamhet, vilket kommer möjliggöra en mer blandad bebyggelse.

En avrinningsplan med förslag på dagvattenmagasin har tagits fram för att förbättra omhändertagandet av dagvatten. Utformning av lösningar dagvattenomhändertagande, exempelvis dagvattenmagasin, ska ske i samråd med tekniska förvaltningen.

En översiktlig behovsbedömning biläggs planhandlingarna.

Nationella miljömål

Planförslaget bedöms inte motverka de nationella miljömålen.

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. En avrinningsplan med förslag på dagvattenmagasin har tagits fram för att förbättra omhändertagandet av dagvatten.

Fossilbränslefritt Växjö

Planområdet ligger centralt 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.

Miljökonsekvensnormer (MKN)

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

Luft

Enligt Växjö kommuns beräkningar av luftföroreningar i Växjö tätort år 2014 ligger luftens partikel och föroreningsvärden på godtagbara nivåer under gällande MKN.

En luftkvalitetsberäkning för del av Mörnerns väg har tagits fram (Miljö- och hälsoskyddskontoret, 2017-02-02) som visar att miljö kvalitetsnormerna avseende partiklar PM10, kvävedioxid och bensen inte överskrids. För kvävedioxid beräknas även miljömålet nås. Vad gäller bensen visade beräkningarna att miljömålet överskreds 2015 men ska klaras 2030. Värdena för PM10 är enligt miljökontoret det som är svårast att klara i tätorter och i beräkningen bedöms halterna överstiga gällande miljömål 2015 och 2030.

I luftkvalitetsberäkningen antogs dock att gaturummet längs med Mörnerns väg skulle slutas mer, genom att ny byggnation skulle tillkomma på fastigheten Kråkan 2, men den byggrätten har efter samrådet tagits bort. Ett genomförande av planen bedöms bland annat på grund av detta inte försvåra möjligheten att klara MKN för luft.

Vatten

Sjö	Ekologisk status	Kvalitetskrav 2027
Växjösjön	Otillfredsställande ekologisk status	God ekologisk status
	Kemisk ytvattenstatus	Kvalitetskrav
	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus

Fördröjning av dagvatten ska ske inom området, för att det ska få en naturlig renhetsgrad innan den når recipienten. Vatten ska i den mån det är möjligt ledas över infiltrerbara ytor. I den avrinningsplan för dagvatten, som fastighetsägaren har låtit ta fram, föreslås också olika lösningar för hur dagvattnet ska fördröjas i magasin inom fastigheterna.

Utformning och placering av lösningar för dagvattenhantering ska ske i samråd med tekniska förvaltningen.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara bestämmelserna.

PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Handläggning och tidplan

Detaljplanen handläggs med standardplanförfarande med målsättning att antas senast våren 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Fastigheterna Kråkan 1, 2, 3 och 4 ägs av Växjöbostäder AB. Fastigheterna Växjö 6:60 och Växjö 8:14 är i kommunal ägo. All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatören. Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning m.m.

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer och styr inte fastighetsindelningen. Möjligheter finns att förändra fastighetsindelningen genom exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering. Gemensamhetsanläggning alternativt servitut för infart/utfart kan då bli aktuellt.

Gemensamhetsanläggning kan inrättas för lek och utevistelse enligt anläggningslagen.

Berörd fastighetsägare ansöker om och bekostar lantmäteriförrättning för avstyckning och anläggningsförrättning.

Servitut och ledningsrätt

Befintliga ledningar inom kvartersmark ska säkerställas i sina lägen (u-områden) med ledningsrätt eller servitut. Ledningshavare och fastighetsägare överenskommer om lydelse för respektive ledningsrätt. Exploatören bekostar ledningsrätter och servitut.



Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområde	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Kråkan 1, 2, 3 och 4 Ägare: Växjöbostäder AB	Ja. Detaljplanen medger högre byggrätt, samt utökad användning (Centrum).	Eventuell fastighetsbildning bekostas av fastighetsägaren.	Ja. Markförhållandena kan innebära att pålning krävs vid byggnation. Lösningar för att fördröja dagvatten behövs, förslag på magasinering finns. Eventuell flytt av ledningar bekostas av exploatören.
Växjö 6:60 och 8:14 Ägare: Växjö kommun	Påverkas ej	Eventuell fastighetsbildning bekostas av fastighetsägaren.	Påverkas ej
Utanför planområde			
Korpen 7 Ägare: HSB Brf Munin I Växjö	Påverkas ej	Påverkas ej	Påverkas ej
Korpen 8 Ägare: HSB Brf Hugin I Växjö	Påverkas ej	Påverkas ej	Påverkas ej
Korpen 9 Ägare: Hemsö Växjö Korpen AB	Påverkas ej	Påverkas ej	Påverkas ej
Ripan 1, Växjö 8:4, 8:10, 14:1 Ägare: Växjö kommun	Påverkas ej	Påverkas ej	Påverkas ej
Lassaskog 3 och 5 Ägare: Växjöbostäder	Påverkas ej	Påverkas ej	Påverkas ej
Örnen 27 Ägare: Privat	Påverkas ej	Påverkas ej	Påverkas ej
Örnen 29 Ägare: Västerhem AB	Påverkas ej	Påverkas ej	Påverkas ej
Örnen 30 Ägare: Brf Örnen 30	Påverkas ej	Påverkas ej	Påverkas ej
Örnen 32 Ägare: Växjö Folkets Park AB	Påverkas ej	Påverkas ej	Påverkas ej

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga kostnader för plangenomförandet belastar exploatören.

Eventuell flytt av ledningar ska bekostas av exploatören

STADSBYGGNADSKONTORET
2017-10-02

Marina S. Martinsson
Planarkitekt

Behovsbedömning - Checklista för detaljplan del av BERGKVARA 6:1, RÄPPE, 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: 17BN0686

Kommentarer:	
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4.	
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a § miljöbalken?	1.1 Nej
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i MKB-förordningen (1998:905) 3 § eller bilaga 3?	1.2 Nej
2. Platsen	
2.1. Markanvändning	2.1 Marken inom planområdet är tidigare inte detaljplanlagd och föreslås få användningen J – industri. Framförallt avses området användas för lagring och hantering av olika typer av massor. Också tekniska anläggningar och gator får anläggas för att försörja verksamheterna. Användningen är förenlig med kommunens översiktsplan.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	2.2. Marken är idag obebyggd och till störst del bevuxen med skog.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer (MKN)	2.3. Ingen påverkan.
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	2.4. Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresset för Bergkvara, ett område av kulturhistoriskt intresse, men ligger utanför utpekade karaktärsområden. För att förhindra påtaglig skada på riksintresset läggs planbestämmelser in för att säkra att bebyggelse hamnar så långt som möjligt från riksintressets centrumzon samt närliggande torp/gårdar. För att ytterligare skydda från visuell påverkan läggs det in en egenskapsbestämmelse (m) i plankartan om att insynskydd ska finnas längs med den södra och västra plangränsen. De byggnader som planeras kommer att placeras nära in- och utfarter till förlängningen av Högsbyvägen i norr. Merparten av planområdet i söder och väster kryssmarkeras. Där får endast mindre komplementbyggnader o dyl uppföras, även om exploatören har framfört att ingen byggnation planeras där. Bestämmelserna innebär att planerad byggnation kommer ca 600 meter från Askummetorp och ca 800 meter från Ask, däremellan finns skogsridåer som skyddar från insyn. Avståndet till riksintressets centrumzon i kombination med insynskydden, bedöms innebära låg risk för visuell påverkan på riksintresset Flera kända fornlämningar finns inom fastigheten. Arkeologisk förundersökning har inletts och kommer bifogas planhandlingarna efter avslutad undersökning. Beslut om tillstånd till ingrepp i fornlämning samt krav på fortsatt undersökning fattas av länsstyrelsen.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	2.5. Det finns inga kända höga naturvärden i området. Marken är bevuxen med ung produktionsskog.

2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	2.6. Planområdet ligger i sin helhet inom riksintresset för Bergkvara, ett område av kulturhistoriskt intresse, men ligger utanför utpekade karaktärsområden och bedöms inte innebära påtaglig skada på riksintresset. Området ligger också ca 400 m norr om kust till kustbanan som är av riksintresse för kommunikationer.
---	---

3. Planen

3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	3.1. Området är tidigare inte planlagt. Planförslaget möjliggör för industriverksamhet.
3.2. Andra planers miljöpåverkan	3.2. Ingen påverkan.
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	3.3. Planförslaget bedöms inte hindra nationella eller lokala miljömål att uppnås.
3.4. Miljöproblem	3.4. Den planerade byggnationen bedöms inte leda till påtaglig skada. Marken planläggs för industri, framförallt för lagring och hantering av olika typer av massor. En viss ökning av tung trafik samt en del ljudspridning vid exempelvis stenkrossning kommer att ske, men sökandens verksamhet är inte i huvudsak av bulleralstrande karaktär. Byggnader avses placeras så att de kan fungera som visst bullerskydd. Vallar/avskärmningar kan också bli aktuella för att minska bullerspridning och insyn. Krav ställs på utformning för att omhänderta och fördröja dagvatten, så att det kan renas innan det når recipienten.
3.5. EG:s miljölagstiftning	3.5. Ingen påverkan.

4. Påverkan

4.1. Storlek och fysisk omfattning	4.1. Planområdet är ca 15 ha stort. Enligt planförslaget blir bebyggelsens tillåtna byggnadshöjd högst 15 m. En stor del av marken kryssmarkeras och får då endast bebyggas med komplementbyggnader o dyl.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	4.2. Planförslaget bedöms vara förenligt med Växjö kommuns översiktsplan, samt med andra angränsande planer.
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	4.3. De planerade verksamheterna får inte påverka omgivningen negativt genom buller, förorening eller annan typ av störning. Krav på dagvattenhantering innebär en rening av vattnet innan det når recipienten.
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	4.4. Planförslaget bedöms inte leda till stor negativ påverkan.

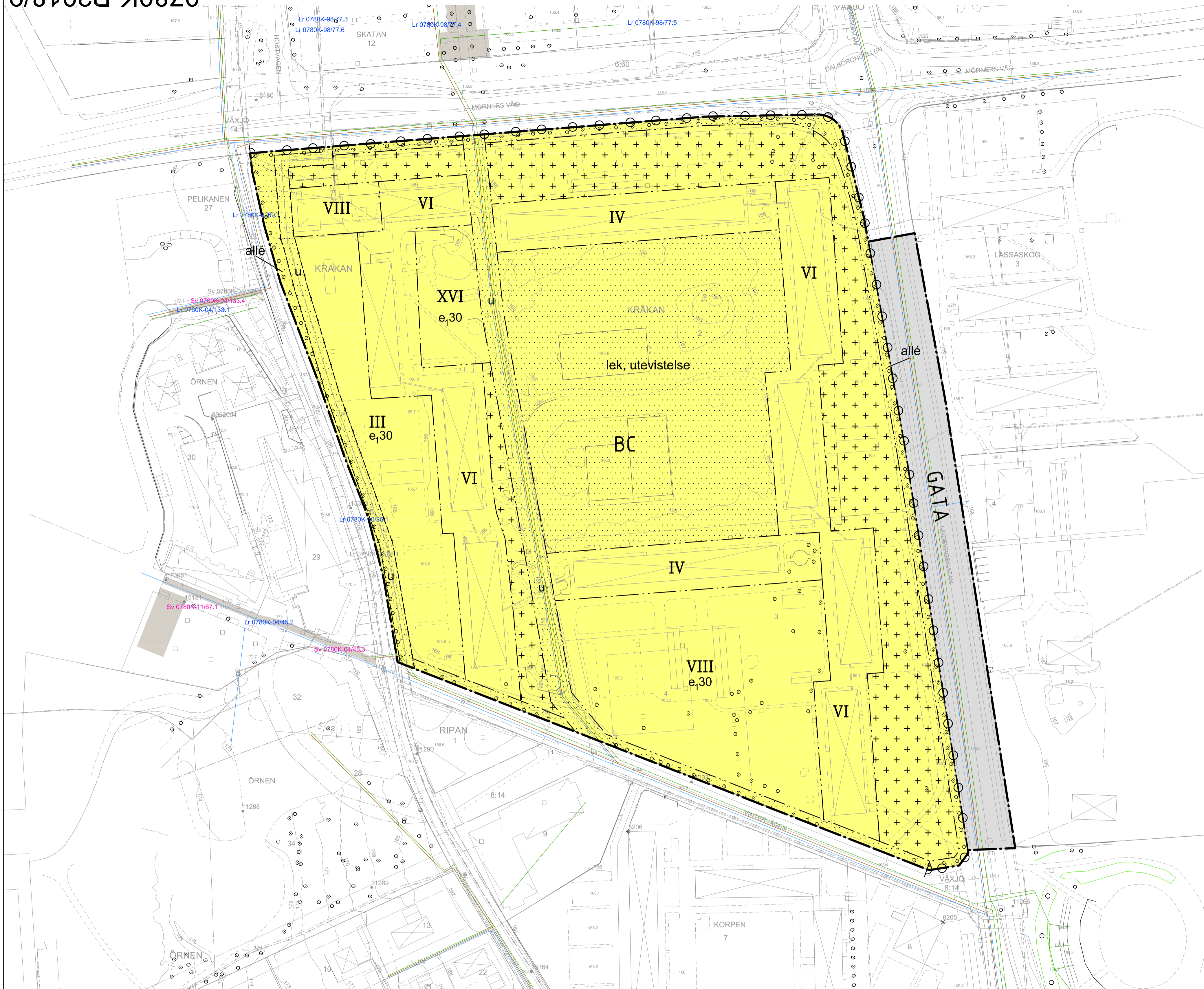
Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:

5. Kommunens sammanvägda bedömning

5.1. Finns risk för BMP?	5.1. Nej
5.2. Behövs MKB?	5.2. Nej

Handläggare: Marina S. Martinsson

Datum: 2018-04-30



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

- GATA Gata

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- C Centrum

EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK

- XVI Högsta antal våningar
- e, 30 Största byggnadsarea i procent
- Endast hus utan källare får uppföras

- Byggnad får ej uppföras
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad
- Körbar förbindelse får ej finnas
- lek, utevistelse
- allé Yta för lek och utevistelse
- Enkelsidig allé som kan omfattas av biotopskydd och kräva dispens för nedtagande.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

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

Ny bebyggelse skall utföras så att ljudnivån från trafikbuller inom- och utomhus ej överskrider kraven för gällande riktvärden.

UPPLYSNINGAR

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark och ledas över ytor där infiltration är möjlig.

Ytterligare träd som ej är markerade på plankartan kan omfattas av biotopskydd. Samråd bör ske med Länsstyrelsen innan nedtagning av träd.

Beteckningar

- Gräns för fastighet, samfällighet och sänjedelingsområde samt gräns för kvartersstrakt
- Traktgräns, alternativ gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
- Plangräns
- Användningsgräns
- Servitutgräns
- Egenskapsgräns
- Bostadshus karterat efter husliv resp. tak
- Uthus karterat efter husliv resp. tak
- Övrig byggnad karterat efter husliv resp. tak
- Transformatorbyggnad
- Häck, stenmur
- Staket, stödmur
- Väg
- Slänt
- Nivåkurva
- Avvägd markhöjd
- Polygonpunkt
- Registerbeteckning på fastighet

- VÄXJÖ
- S:1 ga:1
- Sv Lr
- Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning
- Servitut resp. ledningsrätt
- Servitut (punkt, linje resp. yta)
- Ledningsrätt (punkt, linje resp. yta)
- Gemensamhetsanläggning (punkt, linje resp. yta)
- Fjärrvärmeledning
- Spillvattenledning
- Vattenledning
- Dagvattenledning
- Högspänningsledning i mark
- Teleledning i mark
- Optokabel

Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2016-04-14

Grundkarta över
KRÅKAN 4 m. fl., Väster
Växjö kommun

Upprättad 2016-04-13

Emil Ingvarsson, mätningssingenör
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSFRÅNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD

PLANSYSTEM SWEREF 99 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	ARENDENUMMER 16MK0062
-------------------------------	----------------------	--------------------------

SKALA 1:1 000



Antagen av Kommunfullmäktige
2018-05-15 § 154
Byggnadsnämndens sekr.....
Laga kraft
2018-06-11
Byggnadsnämndens sekr.....

	Dnr. 15BN0015
Detaljplan för: Kråkan 4 m.fl. Väster Växjö kommun	
Stadsbyggnadskontoret 2017-10-02	
Marina S. Martinsson, Planarkitekt	