

Handläggare
Djana Micanovic
Planchef
0470 - 436 22

Laga kraftbevis

Datum 2016-11-24 Dnr 2013BN0011 Dpl 214

Byggnadsnämnden antog 2016-10-27 § 260 detaljplan för
SKATAN 12 m.fl. (Dalbo Centrum), Araby, Växjö kommun

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2016-11-03 enligt 11 kap 10 § PBL att inte överpröva kommunens beslut om antagandet av detaljplanen.

Beslutet har vunnit laga kraft 2016-11-24

Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

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

Handläggare
Djana Micanovic
0470 - 436 22

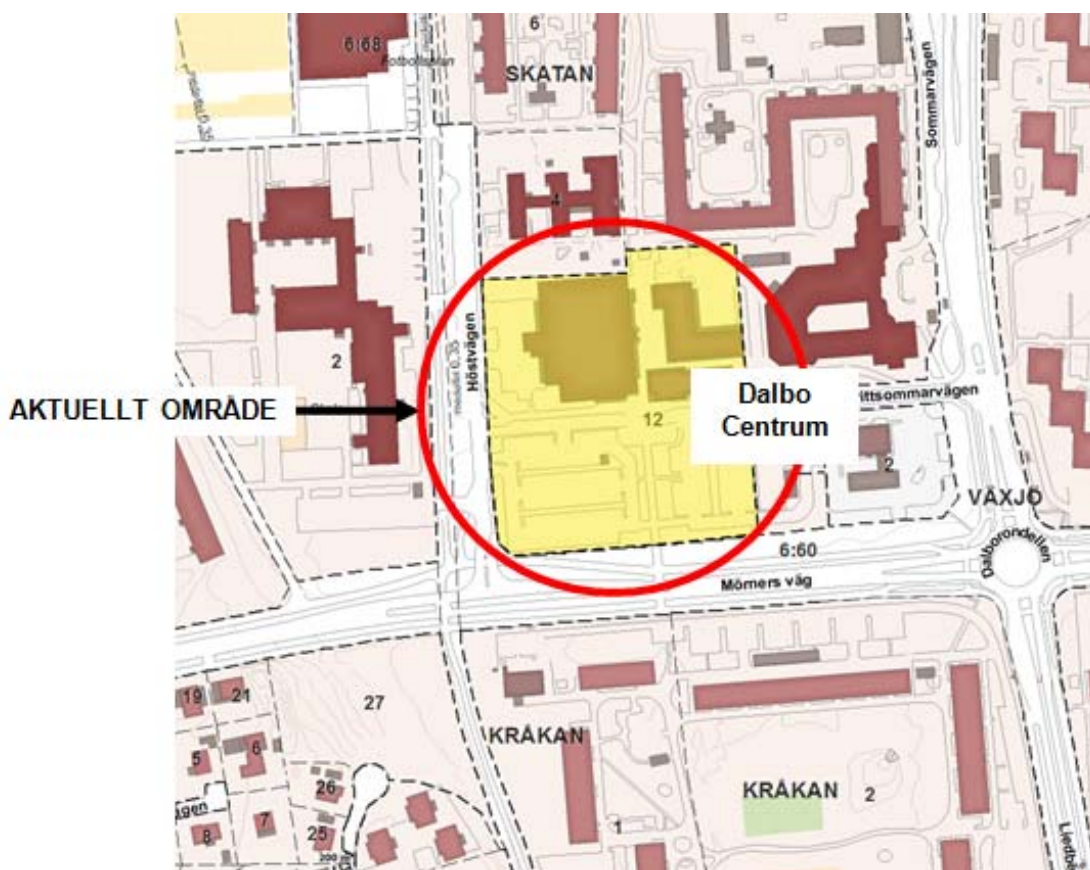
Dnr 2013BN0011 Dpl 214

Detaljplan SKATAN 12 m.fl. (Dalbo Centrum) stadsdelen Araby i Växjö

Syfte

Syfte med ny detaljplan för Skatan 12 m.fl. (Dalbo Centrum) är att förnya och utveckla stadsdelscentrum bl.a. genom att bygga fler bostäder och lokaler för kommersiell verksamhet. En ny torgplats längs med Mörnens väg kan skapas med hjälp av bl.a. nya hus som får byggas. Befintligt gång-/ och cykelstråk i nord-sydlig riktning, som redan är vältrafikerat och viktigt att utveckla och säkerställa, blir en naturlig del av den nya torgplatsen. Syftet är också att se över Mörnens väg och angöringar för bl.a. biltrafiken till Dalbo Centrum. Det är viktigt att trafiken kan löpa smidigt på Mörnens väg samtidigt som bra och säker angöring för bil-/gång-/cykeltrafik måste säkerställas.

Marken inom och runt om nuvarande Dalbo Centrum är väldigt attraktiv för en förtätning - det är nära till många arbetsplatser, skolor, handel, mm. Dessutom har området bra kommunikationer med kollektivtrafik och närhet till övriga delar av staden.



Läget i staden – drygt 1 km till Växjö Centrum



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplan (ÖP) för Växjö stad (antagen av kommunfullmäktige KF 2012-02-28) re-
dovisar den aktuella marken som ”**Befintlig stadsbygd – Förtätning**”. Planförslaget föl-
jer översiktsplanens intentioner om att utveckla staden bl.a. genom att (citat från ÖP):

Skapa blandning

- Vi ska eftersträva blandning av bostäder, handel, service, kontor och andra icke stö-
rande verksamheter.
- Vi ska prioritera handel och annan service, kontorslokaler och tät bostadsbebyggelse
närmast bytespunkter i kollektivtrafiksystemet och vid stadsdelscentrum.
- Vi bör stäva mot blandade boendeformer i stadsbygden

Planprogram











Planeringskontoret tog fram ett planprogram för områdena Araby, Dalbo och Nydala inom stadsdelen Araby. Planprogrammet antogs av kommunstyrelsen 2009-03-10. Syftet med programmet var att visa på möjligheter till utveckling och skapa ett långsiktigt underlag för stadsmiljöns utveckling. I fokus log också hur tryggheten kan ökas och hur stadsdelen kan integreras bättre med den övriga staden.

Vad det gäller det aktuella planområdet står följande förslag om Dalbo centrum (citat): *”Centrumförnyelse - Dalbo centrum är dagtid ett aktivt och populärt stadsdelscentrum. Kvällstid upplevs det dock som en av de otryggaste platserna i stadsdelen. Centrumet är den starkaste målpunkten i Araby och utgör en viktig resurs för både stadsdelen och dess omgivning. Det centrala läget och närheten till två större vägar medför potential att utveckla området både som handelsplats och för nya bostäder. De stora parkeringsytorna är dåligt utnyttjade vilket ger utrymme för ett utvidgat centrumområde. Araby kan därmed ges en ny front med stadsmässig kvartersbebyggelse som ger en mer kontinuerlig stadsmiljö och markerar tydliga entréer in i området. Den nya bebyggelsen bör vara blandad och kan innehålla både bostäder och kontor med butiker i bottenplan.”*

Bland annat följande förslag från planprogrammet kan stärka Dalbo centrum:

1. Blanda centrumfunktionerna med bostäder för att skapa en tryggare miljö
2. Låt centrumet expandera ut mot Mörners väg
3. Skapa en lämplig yta för torghandel



- | | | | |
|---|---|--|-------------------------------------|
|  | Färbättrad gång- och cykelväg |  | Områden lämpliga för förtätning |
|  | Förbättrad / ny gata |  | Områden där verksamheter kan prövas |
|  | Möjlig framtida koppling som kan provas i samband med utnyttjande av byggrätt för samlingslokal |  | Nya platsbildningar |
|  | Förstärkt samband gående och cyklister |  | Parkutveckling |
| | |  | Ytor för spontanidrott |
| | |  | Illustration för byggnad |

Föreliggande förslag till detaljplan för Skatan 12 m.fl.(Dalbo centrum) följer program-
mets intentioner: blandad användning; kvartersstruktur som skapar förutsättningar för
bl.a. torghandeln; förbättrad gång- och cykelväg; ny gata (Brittsommarvägen förlängs).

Handlingar - Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, behovsbedömning
samt denna planbeskrivning inklusive redovisning av planens genomförande.

Utredningar

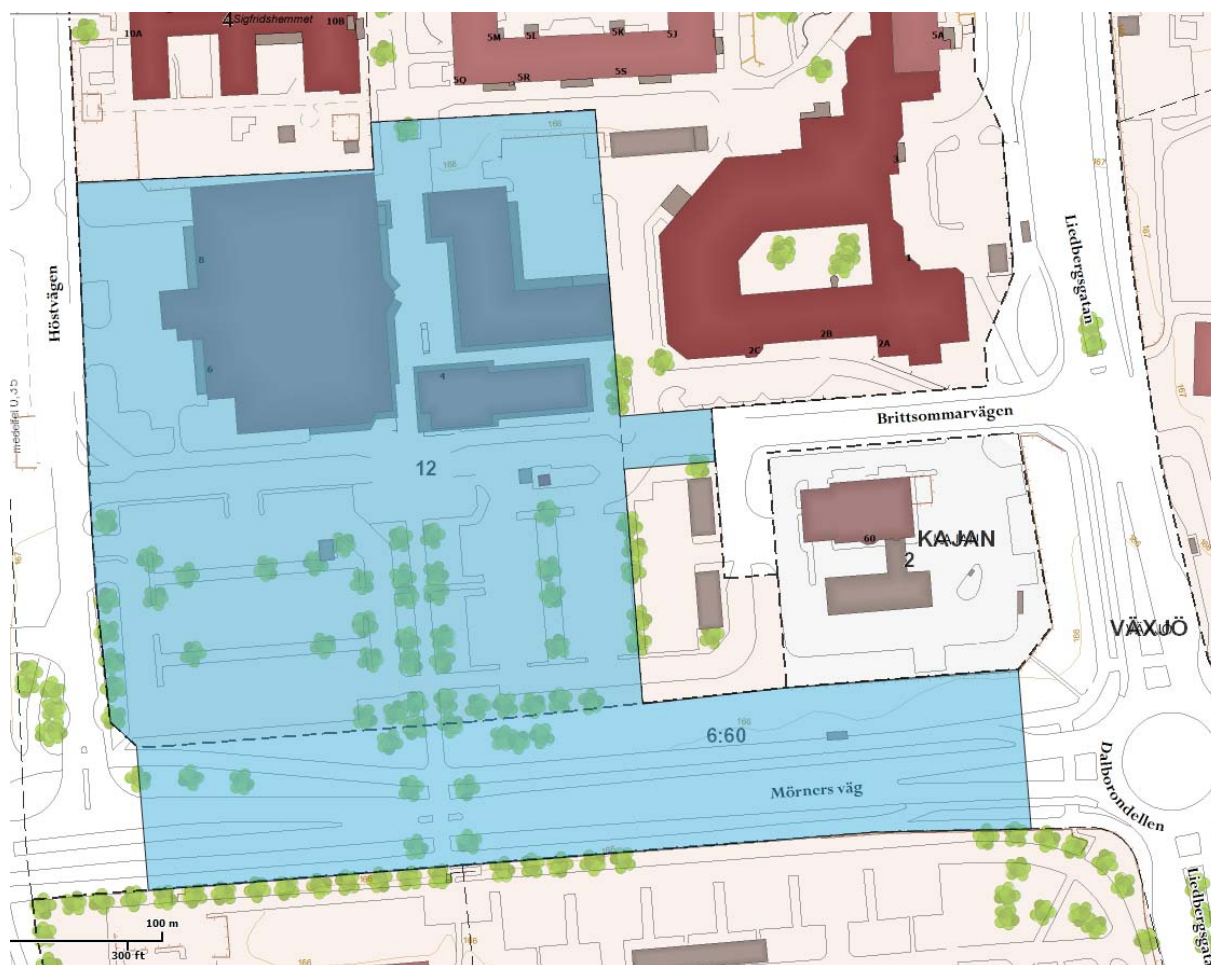
Beräkningar av luftkvalitet, Miljö-och hälsoskyddskontoret i Växjö (januari 2014)

Beräkning av buller, Miljö-och hälsoskyddskontoret i Växjö (februari 2014)

PLANOMRÅDE - Plandata

Areal – planområdet omfattar en yta på ca 2,7 hektar (26 500 m²)

Markägare inom planområdet – Peab AB (Skatan 12); Hyresbostäder (del av Skatan 1/
Brittsommarvägens förlängning) och Växjö kommun (del av Växjö 6:60/Mörners väg)



Gällande planer inom planområdet

P 98/6 Detaljplan för kv. Skatan mm, fastställd 1998-05-18

Gällande planer utanför planområdet

P 211 Stadsplan för kv. Lassaskog mm, fastställd 1963-08-21

P 87/15 Stadsplan för kv Skatan mm, fastställd 1987-05-26

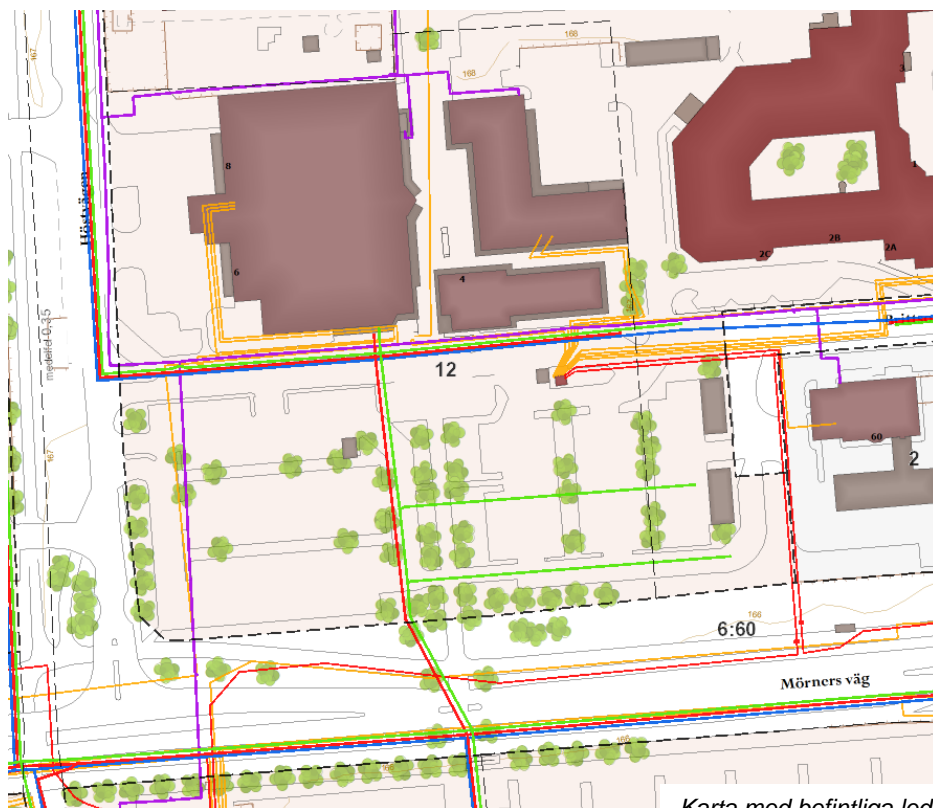
P 08/14 Detaljplan för Växjö 6:50 m.fl. fastställd 2008-07-16 (genomf.tid går ut 2023)

Befintlig bebyggelse inom planområdet planeras rivas i olika etapper allteftersom nya hus byggs. Fastighetsägare (Peab) ansvarar för hyreskontrakt med sina nuvarande och framtida hyresgäster.

Fornlämningar – Inga arkeologiska lämningar finns registrerade inom planområdet.

Befintliga ledningar

Det finns en del ledningar inom planområdet (el-ledningar, fjärrvärme mm). En del av ledningsstråken hamnar nu under gatan/allmänplatsmark. En del planeras flyttas i samråd med ledningshavare, alternativt måste vissa ledningsstråk för allmänna ledningar säkerställas med servitut eller ledningsrätt (inom kvartersmark) om ledningarna ska ligga kvar i sitt nuvarande läge.



Karta med befintliga ledningar inom området

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Detaljplanen medger en blandad stadsbebyggelse med en byggnadshöjd från 4 upp till 16 våningar. Detaljplanen medger nu, förutom centrumändamålet (butiker, service, gym, kontor, bio, bibliotek, bank, föreningslokaler, samlingslokaler, restauranger, hotell mm) enligt gällande plan, även bostäder och vård (all slags vårdverksamhet, både offentlig och privat, som avser människor och bedrivs i särskilda lokaler) med hänsyn till dess centrala läge. Även bostadskomplement ingår i bostadändamålet dvs. även förskola som är inrymd i ett flerbostadshus kan betraktas som bostadskomplement.

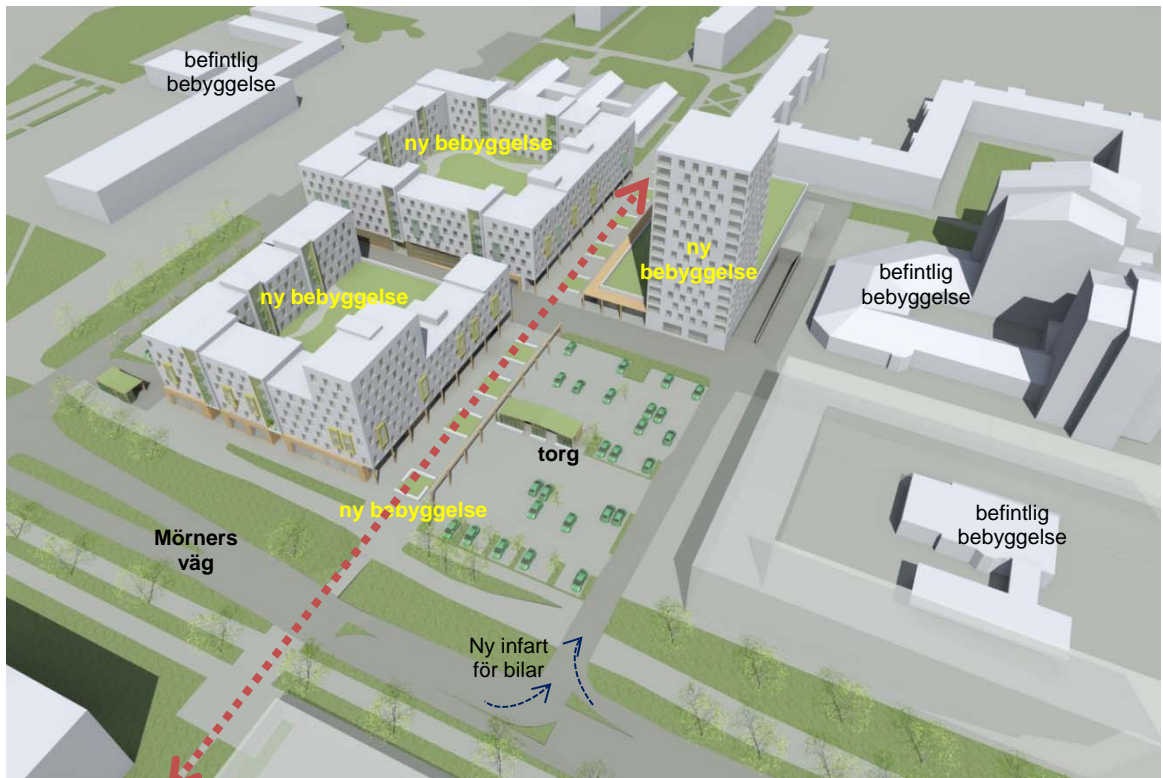
En generös markanvändning och en större byggrätt inom Skatan 12 motsvarar bättre stadens framtida behov av nya bostäder, arbetsplatser/service mm med tanke på områdets läge. Dessutom ges det förutsättningar för hållbara resor/transporter till/från området till övriga delar av staden.

Inom gång-/cykelavstånd från planområdet når man många av stadens viktiga funktioner och det är viktigt att kunna bygga och utveckla staden i lägen som detta.

Bostadskvarter kan i vissa lägen provas lägre höjd än 4 våningar (illustration sidan 6) med hänsyn till solförhållanden/gestaltning av gårdar mm. Intention är att kvarteren ska i huvudsak ha slutna gårdar och minsta höjd på 4 våningar mot Mörners väg och Höstvägen.

Planillustration

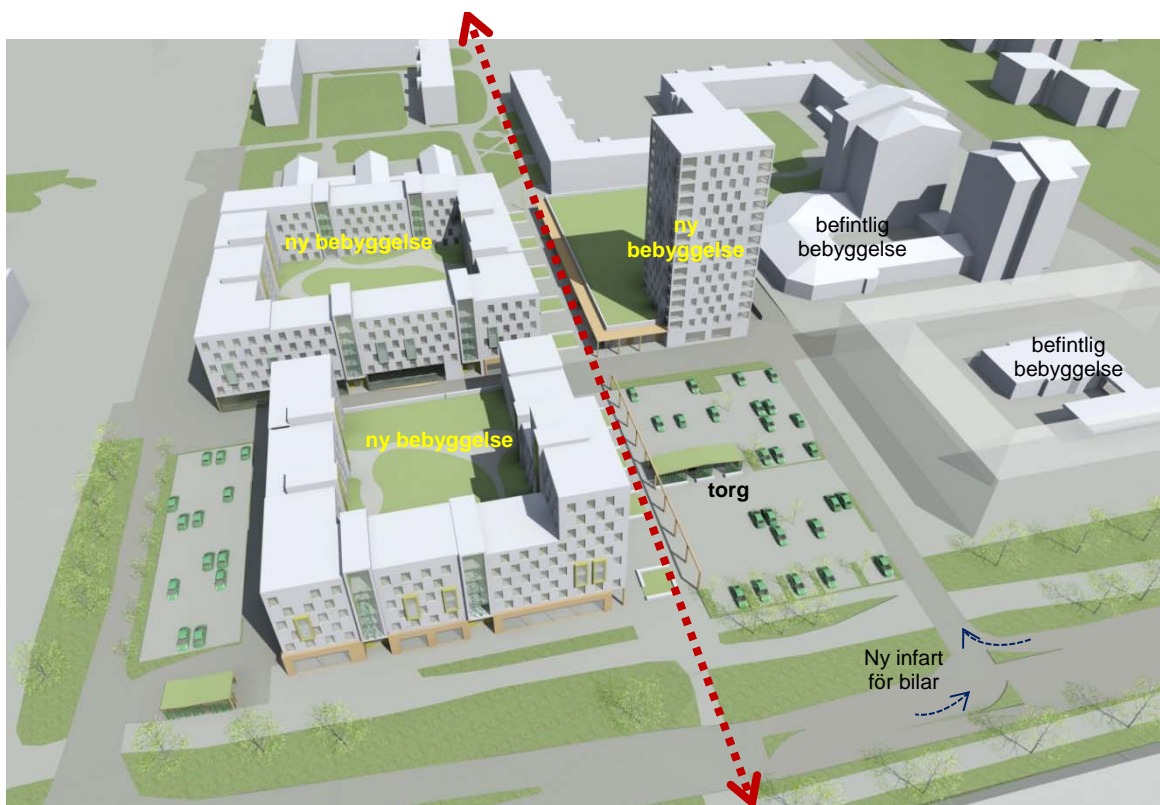
Illustrationer nedan redovisar en möjlig bebyggelsevolym och höjder inom planområdet. Slutlig prövning och lämplighet/storlek av lokaler, funktioner mm för olika verksamheter inom området prövas i bygglov.



Framtida bebyggelseutveckling inom Dalbo Centrum
Illustration: Arkitektbolaget för Peab

**gång-
cykelstråk**

**gång-
cykelstråk**



Framtida bebyggelseutveckling inom Dalbo Centrum
Illustration: Arkitektbolaget för Peab

Tillgänglighet - Utemiljön och byggnader (både inom kvartersmark och allmänplatsmark) ska uppfylla tillgänglighetskrav för bl.a. rörelsehindrade, synskadade. I kommande bygglov granskas tillgänglighetskrav.

Barnperspektiv - Det finns flera skolor och förskolor i närheten. Behov av lektytor/ lekplatser inom planområdet beaktas under bygglovet. Mörnerns väg byggs delvis om för att bl.a. öka trafiksäkerhet för barn och andra oskyddade trafikanter. Ur barnperspektiv underlättas rörelse på egen hand mellan planområdet och omgivande bebyggelse.

Parkering

Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov inom Växjö kommun (antagna av byggnadsnämnden 2009) ska tillämpas. Parkeringsbehovet bedöms i varje enskilt fall utifrån verksamhetens behov och med utgångspunkt från plan-/och bygglagen (PBL).

Boendeparkering – Enligt Växjö kommuns parkeringsnorm krävs max 0,5 parkeringsplatser per bostad. Om fastighetsägaren/byggherren vill skapa fler p-platser än normen kräver ska de platserna inte minska yta för gröna gårdar/uteplatser för boende eller verksamma inom området. Utemiljön och gröna gårdar ska prioriteras framför parkeringsönskemål i kvarteret. Parkeringsbehovet och dess lösningar hanteras i bygglovskedet. P-anläggningar/garage är en lämplig lösning för parkering som kan frigöra marken för bostäder och gröna gårdar.

En principlösning för parkeringsbehovet redovisas i sökandes illustration:

- Boendeparkering löses med garagelösningar
- Parkering för handeln och kommersiella ytor löses med markparkering

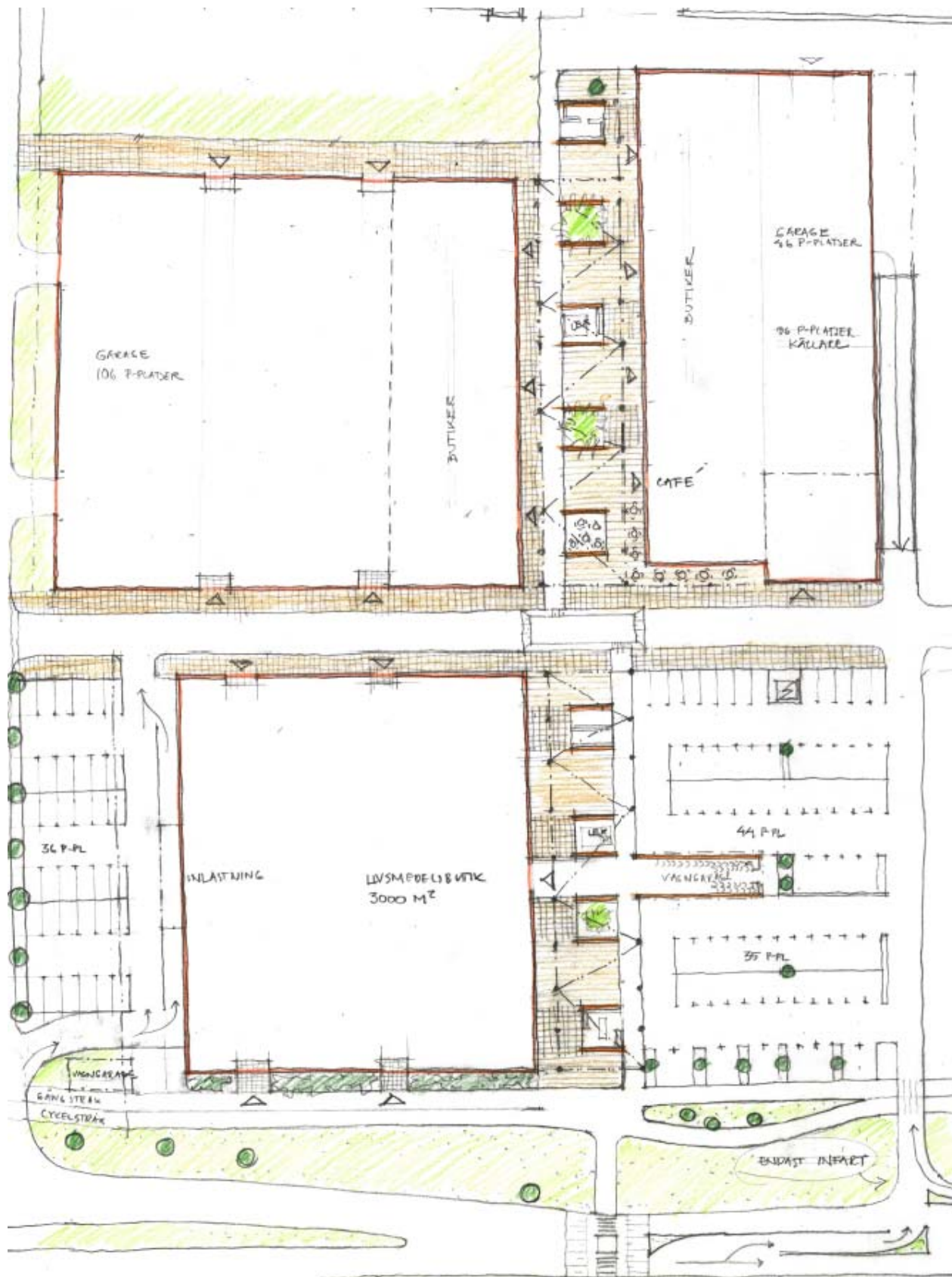
Cykelparkering – Riktlinjerna för parkeringsbehov omfattar även cykelparkering. Cykelparkeringar ska ha bra placering och utformning samt tillräcklig kapacitet och skall hanteras tidigt i planeringen/bygglov/projektering mm.

Parkeringslösning (principskiss) nedan:

ca 250 p-platser illustreras nedan i en garagelösning
115 p-platser som markparkering för stadsdelscentrums behov

Butiksyta: ca 4200 m² befintlig + ca 1300 m² ny yta. Totalt ca 5500 m² yta för handel/verksamheter

mm
Illustration: Arkitektbolaget för Peab



DACBO CENTRUM. ILLUSTRATIONSPLAN

SKALA 1:500

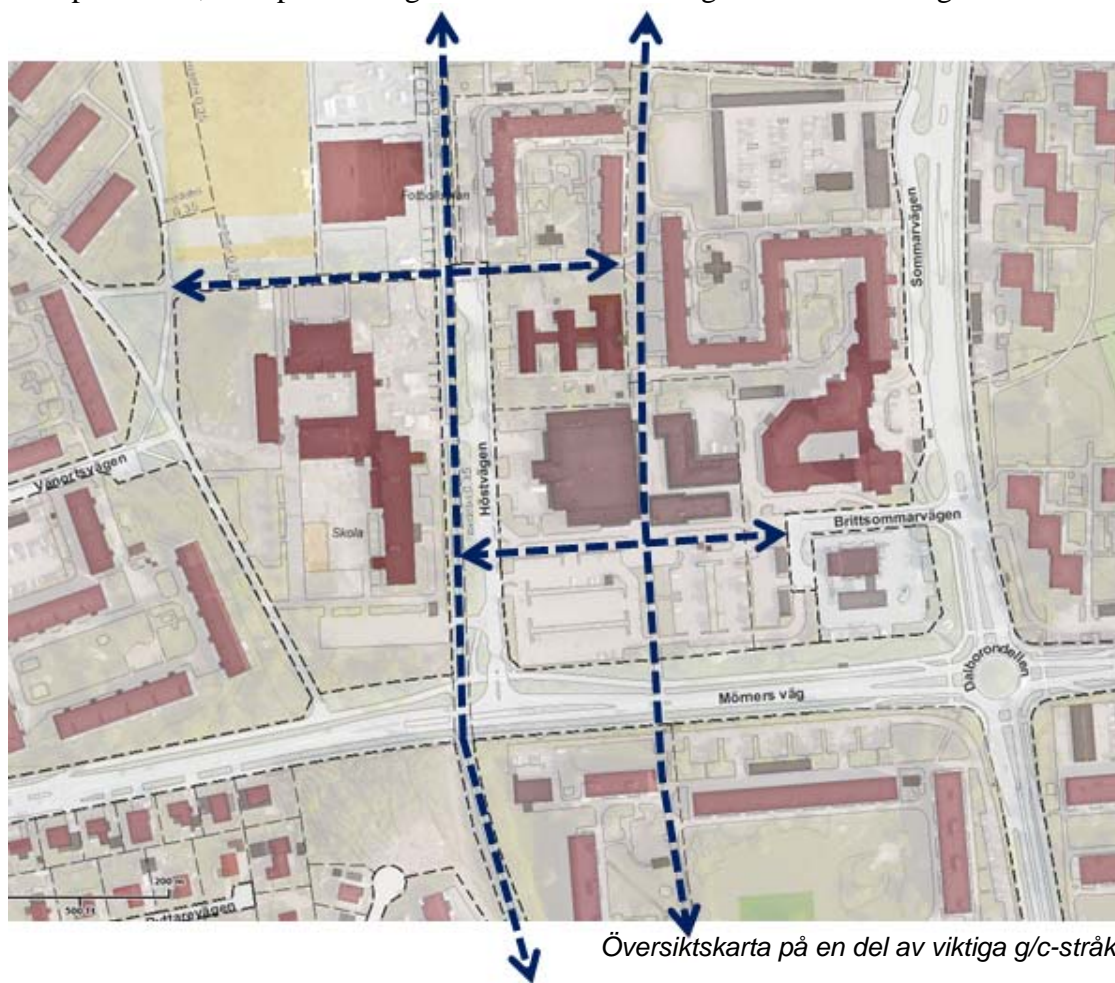
ARKITEKT BOLAGET 13-11-26

Gång- och cykeltrafik

Senaste forskning om cykling (VTI rapport 781 om ”Ökad cykling” från 2013) visar bl.a. ”när det gäller att gynna cykling och åstadkomma överflyttning av transportarbete från bil till cykel rör det sig om att planera för korta avstånd och mixad markanvändning” - så integrerad trafik- och bebyggelseplanering är viktig för att kunna skapa förutsättningar för bl.a. hållbara transporter.

Planområdets läge och föreslagna användning och bygggrätt skapar goda förutsättningar även för cykeltrafiken. En viktig förutsättning för ökad cykeltrafik är (korta) avstånd till olika målpunkter i staden.

En del av viktiga gång-/cykelstråk, som delvis har kopplingar till förändringar inom planområdet, redovisas på bilden nedan. Att säkerställa viktiga gång- och cykelstråk för allmänhetens behov är en långsiktig strategi där planläggning succesivt måste säkerställa det allmänna behovet. Redovisade stråk nedan är inte just nu i sin helhet planlagda som allmän platsmark, men planförslaget för Skatan 12 m.fl. går i denna riktning.



Översiktsskarta på en del av viktiga g/c-stråk

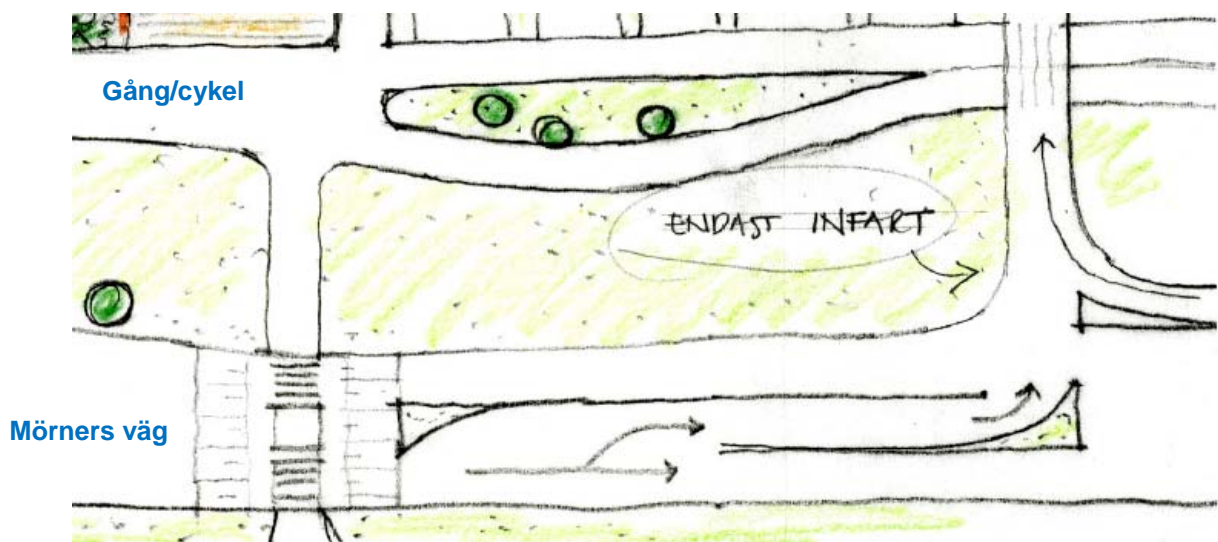
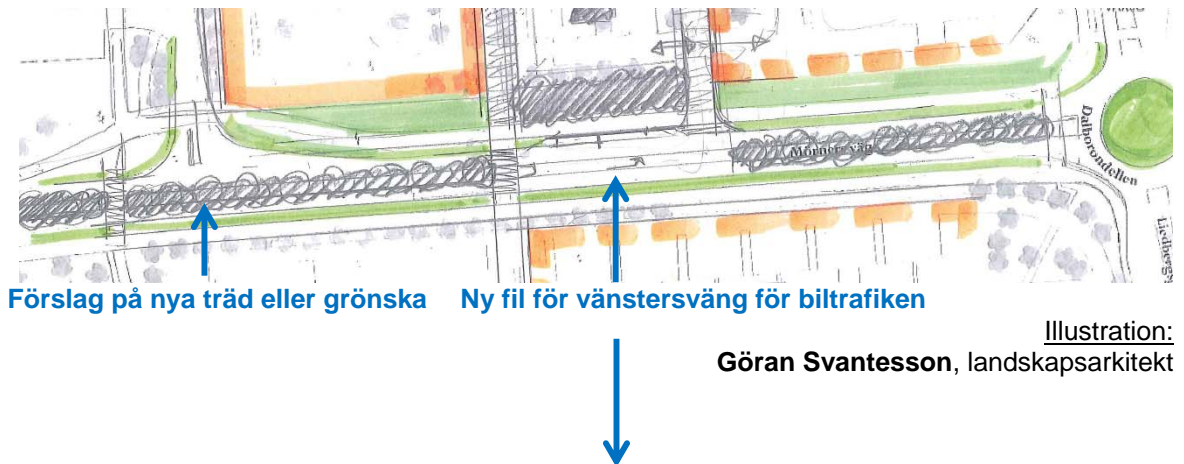
Nu gällande detaljplan för området reglerar den allmänna gång- och cykeltrafiken genom s.k. ”x-område”. Det är inte lämpligt eller förenligt med PBL att i fortsättningen låta mark som ska vara allmänt tillgängligt/har allmän funktion att fortsätta vara privat kvartersmark. Detaljplanen reglerar nu det allmänna gång-/cykelstråket som allmän platsmark. Planen medger också möjlighet att utforma/använda stråket för torghandeln, uteserveringar, cykelparkeringar mm. Dess gestaltning utvecklas tillsammans med Peab.

Ett offentligt ägande säkerställer långsiktigt allmänhetens behov att ta del av stadens gemensamma ytor. Ny detaljplan för Dalbo Centrum skapar förutsättningar för fler fastigheter och ägare inom planområdet vilket förstärker vikten av att definiera och säkerställa det allmänna behovet i detaljplanen med allmän platsmark.

Mörners väg

Mörners väg föreslås också delvis byggas om enligt skisser nedan för att framförallt underlätta angränsning av kommersiella verksamheter inom området. Mer detaljerad utformning med gestaltning av gång-/cykelstråket, markbeläggning, belysning mm kommer att tas fram under planprocess som underlag för exploateringsavtal mellan exploatör och kommunen.

Den nya sektionen för Mörners väg som föreslås i detaljplanen motsvarar också bättre stadens önskemål och intention om bl.a. en attraktiv och säker stadsmiljö tillgänglig för alla.



Mörners väg – Detalj – principskiss - med vänster fil och trafikföring till torgplatsen

Illustration: Arkitektbolaget för Peab

Obs - En del av befintliga träd måste tas ned för att anordna bl.a. ny infart från Mörners väg till det nya torget. Återplantering krävs. Trädalle inom planområdet kanske omfattas av biotopskydd. Tillstånd/dispens kan krävas av länsstyrelsen vid fällning av träd inom området.

Kollektivtrafik är välutbyggd idag och får en större turtäthet framförallt på Liedbergsgatan som ligger strax öster om planområdet med gångavstånd till bl.a. busshållplatser. Detaljplanen utgör inget hinder om aktörerna inom området och/eller länsstrafiken vill flytta befintlig busshållplats på Mörners väg närmare det nya torget/övergångsstället och de nya kommersiella ytorna som skapas inom planområdet.

Service – Handel, flera skolor/förskolor, vårdcentral, äldreboende mm ligger inom eller med gångavstånd från planområdet (Växjö centrum är ca 1 km från planområdet).

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp (VA) – Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät för VA.

Uppvärmning - Fjärrvärme och fjärrkyla från den miljövänliga anläggningen Sandviksverket kan erbjudas i området. Dessutom kan alternativa energikällor prövas (vind/sol) inom området. Detaljplanen utgör inget hinder för olika tekniska lösningar för områdets energibehov som avgörs också av hur man bygger.

Avfall - Avfallshantering skall ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Utrymmen för sortering av avfall etc. skall följa ”Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar”, Tekniska förvaltningen.

Posthantering - Postfack alt. postlådesamling för flerbostadshus bör placeras vid byggnaders entréer, gärna i samråd med posten.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Vid räddningsinsats förutsätts det att byggnaden är åtkomlig för räddningstjänsten. Då krävs det att det finns körvägar till alla byggnader. Avstånden mellan räddningstjänstens uppställningsplats och angreppspunkten (entré/ytterdörr), eller uppställningsplatsen för bärbara stegar skall vara sådan att insatstiden minimeras och att åtkomligheten garanteras. Normalt används 50 meter som ett riktvärde.

Brandvatten - Brandvattenförsörjningen ska följa VA-normerna. Eventuella förändringar av brandposter i och kring området bör samrådats med räddningstjänsten.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

MKN Luft – Planens genomförande medför inte att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet. Beräkningar för luft år 2030 (utförd 2014-01-31) redovisar att även miljömål (utöver MKN) uppfylls för bensen och kvävedioxid NO₂. Miljökvalitetsnorm, som inte ska överskridas, för partiklar PM 10 uppfylls också 2030 (miljömål för PM 10 beräknas överskridas med liten marginal 2030).

MKN Vatten – Planförslaget äventyrar inte att MKN för vatten (bl.a. stadssjöarnas vattenkvalité) inte kan uppnås. Genomförande av planförslaget ger bättre förutsättningar att hantera dagvatten jämfört med läget idag.

Sjö	Status 2009	MKN för vatten
<i>Växjösjön</i>	Otillfredsställande ekologisk status	God ekologisk status 2021
	God kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus 2015

INVERKAN PÅ MILJÖN

Buller

Bullerberäkningar för framtida trafik (februari 2014) tillhörande planhandlingar redovisar att riktvärden för buller (55 dBA vid fasad) vid planering av bostäder kan överskridas i framtiden (år 2030). Om antalet el-fordon ökar, vilket inte är omöjligt att räkna med år 2030, kan bullersituation förbättras, men detta tar inte programmet hänsyn till i denna bullerberäkning.

Detaljplanen styr därför bl.a. genom planbestämmelser hur ny bostadsbebyggelse ska planeras och byggas för att kunna uppnå en bra boendemiljö trots störningar från trafiken. Genomtänkta planlösningar för bostäder med tillgång till tyst eller ljuddämpad sida, samt skyddade uteplats och gårdsmiljöer, kan ge bra boendemiljön trots störningar från trafiken. Kompletterande bullerberäkningar kan krävas i nästa steg, bygglov, för att kunna säkerställa planens bestämmelser/intentioner och därmed bra boende miljö och människohälsa. Nedan redovisas också motiv till varför byggnationen regleras med s.k. avstegsregler.

Motiv till tillämpning av avstegsregler för buller vid bostadsplanering

För att kunna åstadkomma en lämplig stadsutveckling bl.a. genom att utnyttja marken bättre i städernas/ stadsdelarnas centrala delar är det viktigt att kunna bygga fler bostäder. Bostadsbrist är viktigt allmänt intresse som måste lösas. Nya bostäder inom Dalbo Centrum:

- planeras i ordnad kvartersstruktur inom stadsdelscentrum Araby/Dalbo
- planeras längs med vältrafikerade kollektivtrafikstråk
- kompletterar befintlig bebyggelsestruktur inom Araby/Dalbo
- skapar bättre underlag för annan service i stadsdelen (handel, skolor mm)
- skapar bättre underlag för kollektivt resande
- närheten till flera viktiga stadsfunktioner gör cykel och gång attraktiva som transportmedel samt minskar behov att köra bil (dvs. planerad byggnation ger bra förutsättningar för hållbara transporter)

Särskilda krav att beakta under bygglov (i enlighet med Boverkets Allmänna råd 2008:1)

- enkelsidiga lägenheter mot Mörners väg får inte förekomma
- minst hälften av alla bostadsrum ska vändas mot tyst eller ljuddämpad sida
- inomhus bullervärden ska uppfyllas
- kompletterande bullerutredningar kan krävas i bygglovskedet för att säkerställa bra lösningar för framtida bostadsbebyggelse inom området
- varje bostad ska ha tillgång till en uteplats, gemensam eller enskild, med god ljudnivå i anslutning till bostaden. Maximal ljudnivå utomhus på uteplatsen (gemensam eller enskild) är 70 dBA

Uteplatser – ska göras gröna och attraktiva för framtida boende. Markbeläggningen ska också möjliggöra fördröjning av dagvatten. I planhandlingar redovisas också lämpliga och möjliga lösningar för gårdarna/utemiljön.

Dagvatten

Fördröjning av dagvatten kan ske bl.a. genom att vatten från tak och hårdgjorda ytor avleds över gräs-/grusytor och mark där infiltration är möjlig. Detaljlösningar för dagvattenhantering bevakas under bygglov i samråd med bl.a. tekniska förvaltningen.

Fördröjning av dagvatten ska ske både inom kvartersmark och gatumark (allmän platsmark). Planerad bebyggelse inom planområdet ger bättre förutsättningar för hantering av dagvatten jämfört med läget idag.

Det redovisas på plankartan, som upplysning att *dagvattenflöde från planområdet till allmänna ledningar inte ska öka jämfört med dagens situation.*

Referensbilder nedan redovisar hur gårdarna kan utformas för att gestalta utemiljö på ett bra sett och samtidigt fördröja dagvatten på ytor som är hårdgjorda idag.

Referensbilder nedan redovisar möjliga lösningar och utformning på innegårdar.



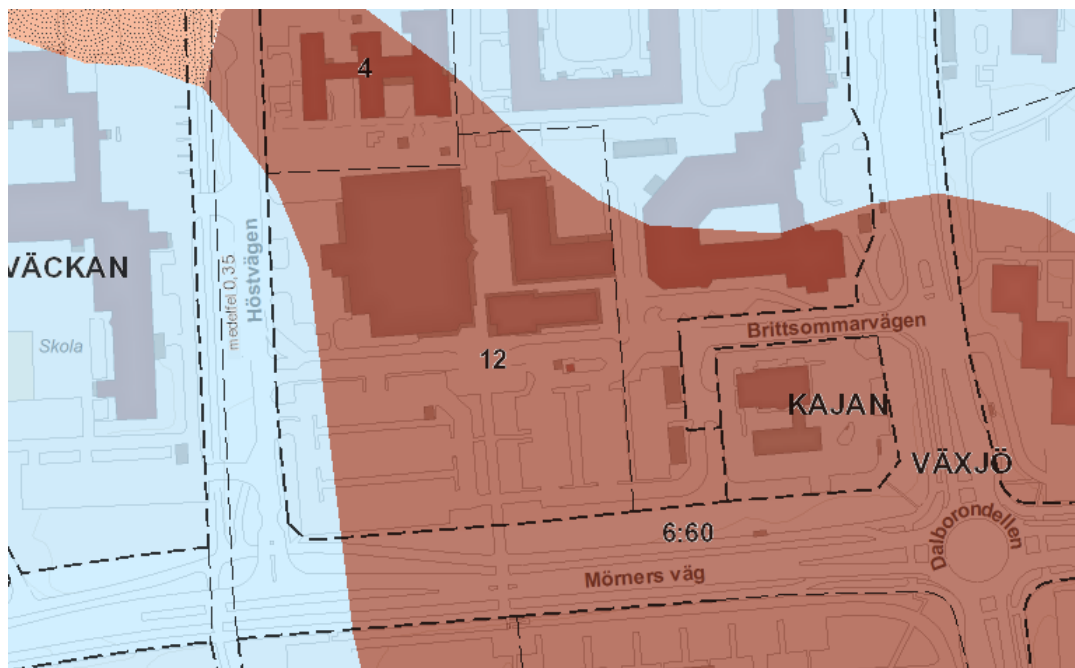
Malmö



Liljeholmstorget/ Stockholm. Grön innergård ovanpå parkeringsgarage.

Geologi

Geotekniska förhållanden – Marken inom större delen av planområdet består av kärr (brun färg på kartan nedan) vilket kan kräva särskild grundläggning för ny bebyggelse.



PLANENS GENOMFÖRANDE

Plangenomförandet ska beskriva de tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett bra sätt. Vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda ska också framgå av beskrivningen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan - Detaljplanen, som handläggs med normalt planförfarande, planeras ställas ut till granskning under våren 2014 för att kunna antas i byggnadsnämnden under sommaren/hösten 2014.

Genomförandetid

Enligt 4 kap. 4:21 § PBL (Plan och bygglagen) ”ska detaljplanen ange en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.”

Genomförandetiden för Skatan 12 m.fl. slutar 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare rätt att bygga enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplan att gälla tills den ändras eller upphävs.

Genomförandetiden är inte densamma som byggtid.

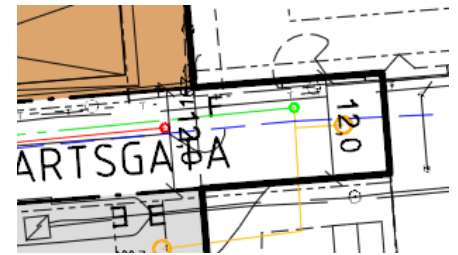
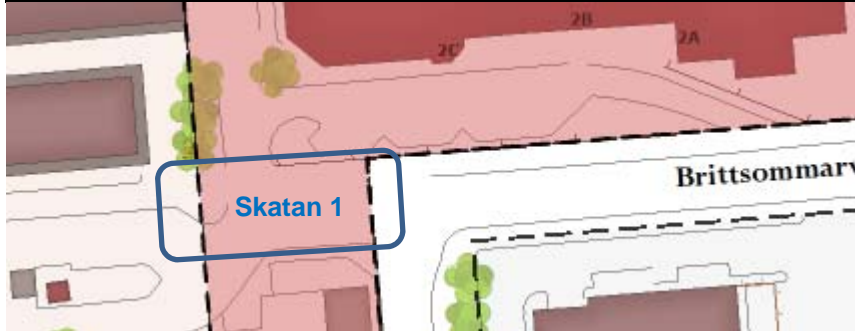
KONSEKVENSER PÅ FASTIGHETSNIKIVÅ

Inom planområdet

Fastighet	Ekonomiska		Fastighetsrättsliga		Tekniska	
	Ja		Ja		Ja	
Skatan 12 Ägare: Peab AB	Större byggrätt Utökad markanvändning Tekniska krav på bostadsbebyggelse med hänsyn till buller Ev. flytt av ledningar Del av kostnader regleras genom exploateringsavtal med Växjö kommun (ombyggnad av Mörners väg inkl. kostnader för återplantering av träd som måste tas ned; förlängning av Brittsommarvägen och dess utformning; gestaltning av gågatan ev. flytt av ledningar mm) som underlag för bl.a. framtida förvaltning		Planen medger att Skatan 12 kan indelas i fler fastigheter. Skatan 12 kommer efter genomförande delas upp i fler skiften då allmän platsmark avgränsar kv.marken. Varje skifte skall avstyckas till en egen fastighet. Sydvästra kvarteret ska avstyckas och få ett nytt kvartersnamn. Även 3-dimensionell fastighetsbildning är möjlig. Fastighetsbildning initieras och bekostas av exploitören. Allmän gång/cykeltrafik säkerställs som allmän platsmark. Ledningshavare eller fast.ägare kan ansöka om att upphäva ledningsrätt som kommer ligga på allmän platsmark. Del av servituten som kommer ligga på allmän platsmark ska ändras eller upphävas. Rättighetshavare eller fast.ägare kan ansöka om att ändra eller upphäva servituten.		Ev. flytt av ledningar Tekniska krav på bostadsbebyggelse med hänsyn till buller Fördröjning av dagvattnet	



Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
	Ja	Ja	Nej
Del av Skatan 1 (förlängning av Brittsommarv.) <u>Ägare:</u> Hyresbostäder	Mindre kostnad för skötseln som övergår till kommunen En förbindelse som redan finns och som med planen regleras som gata/allmän plats	Allmän platsmark överförs genom fastighetsreglering till närliggande fastighet ägd av kommunen, Växjö 6:60. Kommunen har rättighet och skyldighet att lösa in mark till allmänt ändamål	



Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
	Ja	Nej	Ja
Del av Växjö 6:60 (Mörners väg) <u>Ägare:</u> Växjö kommun	Ombyggnad av Mörners väg regleras genom exploateringsavtal med byggherren (Peab). Exploateringsavtal ska vara klart och godkänt av berörda parter innan detaljplan antas av BN.		Ombyggnad av Mörners väg regleras genom exploateringsavtal med byggherren (Peab).



STADSBYGGNADSKONTORET
 Upprättad 2014-03-31

Reviderad 2014-12-18

Djana Micanovic
 Planchef

Djana Micanovic
 Planchef

Bedömning av miljöpåverkan
enligt bilaga 4 i MKB-förordningen

Plan: **Skatan 12 m.fl. (Dalbo Centrum), Araby i Växjö**

Dnr 13BN0011

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Miljö						
Miljö kvalitetsnormer				x		
Miljömål			x			Plangenomförande hindrar inte att uppsatta miljömål uppnås. Särskilt positiv inverkan har dess genomförande på God bebyggd miljö. Plangenomförande hindrar inte heller att kommunens lokala miljömål uppnås (leva livet; vår natur, fossilbränslefritt Växjö).
Hållbar utveckling		x				Befintlig mark utnyttjas bättre; fler bostäder och verksamheter/arbetsplatser kan etableras inom området vilket ger bra förutsättningar för bl.a. hållbara transporter
Riksintressen						
Naturvård				x		
Rörligt friluftsliv				x		
Kulturmiljö				x		
Kulturmiljö o landskapsbild						
Stads- landskapsbild	x					Stadsbilden ändras då ny bebyggelse planeras på delar av nuvarande parkering längs med Mörners väg. Nuvarande "trafikledslandskap" ändras till ett mer stadsmässigt, med nya kvarter och hus som bildar bl.a. en ny torgplats och trevligare gaturum att röra sig i.
Fornminnen				x		
Kulturmiljöprogram				x		
Kulturhistorisk miljö				x		
Annat						
Naturvårdsintressen						
Naturresevat				x		
Natura 2000				x		
Växt och djurliv				x		
Biotopskydd				x		
Påverkan på vatten						
Strandskydd					x	
Dagvatten			x			Idag är all mark inom berörda delar av detaljplanen hårdgjord. Dagvattenflöde till kommunala dagvattenledningar får dock inte öka jämfört med dagens situation (kravet redovisas också på plankartan). Gröna innegårdar, som ska finnas i anslutning till bostäder inom kvarteren, kan dessutom förbättra situation för hanteringen (fördröjning) av dagvatten jämfört hur det är idag.
Grundvatten				x		
Markförhållanden/föroreningar						
Förorenad mark				x		
Grundläggning		x				Marken består av kärr vilket kräver särskild grundläggning för ny bebyggelse med hänsyn till bl.a. markens förutsättningar
Hushållning med resurser						
Befintlig infrastruktur			x			
Vatten			x			
Mark			x			
Ålstrande av avfall						
Under byggskedet			x			
Avfallssortering			x			
Hälsa						
Buller			x			Trots en trafikerad miljö regleras det med planbestämmelser hur bostäder ska byggas så att negativ påverkan av trafikbuller minimeras. Närheten till stadens många funktioner främjar dock gång-/cykeltrafiken vilket påverkar hälsan positivt.

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Luftkvalitet				x		
Lukt				x		
Radon				x		
Strålning				x		
Risker och Säkerhet						
Trafik			x			Planförslaget tillåter en angöring av Dalbo Centrum med biltrafiken från Mörners väg vilket kan uppfattas både som positivt och negativt.
Explosion				x		
Översvämning				x		
Ras o skred				x		
Farligt gods				x		
Social bedömning						
Integration			x			
Funktionsblandning		x				Planförslaget medger en generös markanvändning vilket bidrar till en funktionsblandning
Offentliga platser	x					Planförslaget säkerställer en del av viktiga stråk (förlängning av Brittsommarvägen) samt gångstråk som allmän platsmark (GÅGATA) vilket säkrar de allmänna intressen. Idag är all mark inom planområdet planlagd som privat kvartersmark.
Hälsa		x				Närheten till stadens många funktioner främjar gång-/cykeltrafiken vilket påverkar hälsan positivt.
Tillgänglighet		x				Planförslaget medger en generös markanvändning vilket bidrar till en funktionsblandning och användning tillgänglig för fler människor.
Trygghet	x					Blandad användning medger en mer levande stadsdel - området kan befolkas av fler människor som också rör sig under flera timmar på dygnet vilket ökar också trygghet. Området blir också tillgängligt för fler människor.
Barnperspektiv		x				
Transportstrategimål						
Bilresor		x				Planförslagets genomförande kan medföra färre bilresor pga det centrala läget och bra kollektivtrafik
Cykeltransporter	x					Bra cykelförbindelse finns mot Växjö centrum, universitet mm.
Gångtrafik	x					Skola-/förskola/handel/arbetsplatser mm finns inom gång/cykelavstånd från området. Med planens genomförande kan ännu fler människor ta del av det goda läget för gångtrafiken.
Kollektivtrafik	x					Kollektivtrafik är välutbyggd och ännu bättre underlag skapas med planförslagets genomförande.
Planens influensområde						
ÖP				x		Planförslaget följer ÖP intentioner
Gällande planer				x		
Pågående planläggning				x		
Mellankommunala intressen				x		
Kommunens bedömning						
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan						Handläggare: Djana Micanovic
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan				x		Datum: 2014 03 31
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan						
MKB behövs inte	x			MKB behövs		

Övrigt: Förslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 5:7 § PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 §§ bedöms därför inte vara nödvändig.

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Utlåtande

Dnr **2013BN0011** Dpl **214**

Detaljplan

SKATAN 12 m.fl. (Dalbo Centrum) stadsdelen Araby i Växjö

Detaljplaneförslag för Skatan 12 m.fl. i Växjö har varit utställt för granskning enligt 5 kap 5:18–22 § PBL under tiden 2014 04 14 – 2014 05 12. Syfte med ny detaljplan för Skatan12 är att förnya och utveckla stadsdelscentrum bl.a. genom att ge större byggrätt för att kunna bygga fler bostäder och lokaler för kommersiell verksamhet. En ny torgplats längs med Mörnars väg kan skapas med hjälp av bl.a. nya hus som får byggas. Befintligt gång- och cykelstråk i nord-sydlig riktning, som redan är vältrafikerat, säkerställs i detaljplanen som allmänplats och blir en naturlig del av den nya torgplatsen.

Yttranden med synpunkter har inkommit från:

- Länsstyrelsen
- Kommunstyrelsen
- Lantmäterimyndigheten
- Regionförbundet Södra Småland
- Trafikverket
- Peab

Länsstyrelsen (LS)

Bebyggelsens reglering och ev. påverkan på omgivningen - LS konstaterar att för det nordöstra kvarteret koncentreras nu 16- våningshuset till den södra delen och bebyggelse i 8 våningar till den norra delen. Liksom tidigare medges för samtliga bebyggelse- kvarter användning Centrumbebyggelse, Bostäder och Vård på hela kvartersytorna. Kommunen hänvisar i samrådsredogörelsen till att disponering av byggnadsvolymer ska prövas i bygglov. LS anser att plankartans reglering nu är tydligare och bättre stämmer överens med planillustrationen. När det gäller den högre byggnationens påverkan på omgivningen vill länsstyrelsen inför exploateringen fortsatt betona vikten av att ett helhetsgrepp bör tas kring miljonprogrammets kulturmiljövärden med aktualisering av befintliga kulturmiljöunderlag.

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Grönstruktur och dagvattenhantering - LS erinrar om att det förekommer trädrader inom planområdet som kan utgöra alléer och möjligen omfattas av biotopskydd. Om så är fallet skulle därmed en dispens krävas ifall dessa kan befaras att skadas. Dagvattenfrågan samt planering av gröna gårdar poängteras nu särskilt genom en upplysning på plankartan. Möjliga lösningar redovisas i planbeskrivningen. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter på detta. Förorenad mark - Länsstyrelsen upplyser om att det inom det nordöstra kvarteret finns registrerat en markförorening efter en kemtvätt, Dalbotvätten. Området har riskklass 3.

Betydande miljöpåverkan- MKB

Kommunen bedömer fortsatt att ett genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. I enlighet med länsstyrelsen synpunkter redovisas emellertid konsekvenser för buller, dagvatten och geologi särskilt i planbeskrivningen. Länsstyrelsen anser detta tillräckligt.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

En beräkning av planområdets luftvärden för år 2013 har nu tagits fram och bilagt granskningshandlingen. Enligt beräkningar överskrider inte gällande luftnormer. Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma att det av beräkningarna framgår att miljömålet för PM10 överskrider med tre enheter (18 ug/m³ år 2030 mot målet 15 ug/m³).

Buller - LS konstaterar att nya bullerberäkningar har tagits fram för framtida trafik (år 2030). Här redovisas att 55 dBA kan överskridas vid fasad. Motivering till att tillämpa avstegsregler avseende gällande bullerriktvärden redovisas i planbeskrivningen. LS har inga synpunkter på motiveringen. Dock är det utifrån bullerutredningen svårt att se om beräkningarna är gjorda utifrån att bostäderna är placerade så nära vägen som byggrätten ger möjlighet till. Det framgår heller inte av vilken trafikmängd eller vilken hastighet som har legat till grund för beräkningarna. LS anser att kompletterande mer tydliga bullerberäkningar ska tas fram och biläggas antagandehandlingen.

Kommentar: Till antagande handlingar förtydligas/kompletteras framtagana bullerberäkningar med uppgifter om trafikmängder, hastighet mm. Buller redovisas med två bilagor: dagens trafik och buller-/luftberäkningar utifrån framtida trafikprognos (år 2030). Planbeskrivningen kompletteras med uppgifter om ev. biotopskydd för trädalle inom området. En administrativ planbestämmelse angående krav på sanering av förorenad mark införs också.

Kommunstyrelsen (KS)

KSAU tillstyrker granskningshandlingen

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Lantmäterimyndigheten (KLM)

Lantmäterimyndighetens synpunkter enligt nedan har ej tillgodosetts:
Skatan 12 kommer efter genomförande delas upp i fler skiften då allmän platsmark avgränsar kvartersmarken. Varje skifte avstyckas till en egen fastighet. Sydvästra kvarteret ska avstyckas och få ett nytt kvartersnamn.
Ledningshavare eller fastighetsägare kan ansöka om att upphäva ledningsrätt som kommer ligga på allmän platsmark.
Del av servituten som kommer ligga på allmän platsmark ska ändras eller upphävas. Rättighetshavare eller fastighetsägare kan ansöka om att ändra eller upphäva servituten.

Kommentar: Planbeskrivningen har kompletterats och ändrats i enlighet med KLM synpunkter ovan.

Regionförbundet Södra Småland

Har inga synpunkter på granskningsförslaget

Trafikverket

Trafikverket, som infrastrukturhållare av statlig infrastruktur, berörs ej av planförslaget. Trafikverket ser dock positivt på att området vid Dalbo Centrum förnyas och förtätas. Högre bebyggelsestäthet (i en annars förhållandevis utspridd stad) ger bättre förutsättningar för utveckling av kollektivresandet. Tätare bebyggelse är också väsentligt för att gång- och cykel skall kunna få ökad roll i stadens transportsystem. Trafikverkets bedömning är därför att planen har förutsättningar att bidra till att mer hållbart trafiksystem skapas.
Trafikmiljön på Mörners väg är redan idag komplex och komplexiteten riskerar öka ytterligare med en ny tänkt infart till dalboområdet och med ökad bebyggelse inom området. Vid hög trafikbelastning på Mörners väg riskerar det nya planerade vänstersvängfältet att fungera mindre väl, medan vänstersvängen sannolikt kommer att ske på ett enkelt sätt under stor del av dygnet. Med ökad komplexitet följer också tröghet i huvudgatusystemet i vilken Mörners väg utgör en viktig länk. Trafiklösningen löses dock inte i planen och justeringar är möjliga att göra om sådana skulle visa sig nödvändiga, tex att det föreslagna nya vänstersvängfältet omformas till en höger-högeranslutning.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret håller med trafikverkets analys av trafiksituationen. Föreslagna ändringar bl.a. på Mörners väg är gjorda i samråd och godkännande av tekniska förvaltningen och nämnden som också kommer att följa upp trafiksituation framöver. Utrymme finns även för ev. andra lösningar som inte är låsta med detaljplaneförslaget.

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Peab

Peab, som ägare till fastigheten Skatan 12, står fast vid de synpunkterna som lämnats tidigare i ärendet. Framförallt önskas en flexiblere parkeringslösning och en omformulering av byggrätten för nordvästra kvarteret.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret har haft en avstämning med Peab efter granskningstiden, då planens syfte och förutsättningar för dess genomförande gicks igenom. Peab har tagit fram ytterligare en illustration som en inledning till kommande bygglovsskedet.

Stadsbyggnadskontorets bedömning är att illustrerat förslag kan prövas i bygglov och att det ligger i linje med planens syfte som är att bl.a. "utveckla stadsdelscentrum". Efter Peabs önskemål förtydligas dock byggrätten för nordvästra kvarteret (önskemål om att en mindre del av kvarteret kan bebyggas med en våning) vilket nu regleras med planbestämmelsen "e" om att 30 % av BYA kan vara uppförd i en våning. Parkeringsbehovet (som prövas i bygglov) vid maximalt utnyttjande av byggrätten vid byggnation av bostäder kan kräva garagelösningar, vilket upplyses om på plankartan. Utemiljön och gröna gårdar ska dock prioriteras framför parkeringsönskemål i kvarteret, i enlighet med 8 kap PBL 8:1 och 8:9§.

Sammanfattning

Plankarta har reviderats efter granskningen med planbestämmelse "e" som införs för nordvästra kvarteret inom planområdet. En administrativ planbestämmelse angående krav på sanering av förorenad mark införs också.

Planbeskrivningen förtydligar fastighetsrättsliga frågorna. Bullersituation (bullerutredningen) förtydligas också med uppgifter om trafikmängder, hastighet.

Ändringarna ovan förtydligar planens genomförande och ändrar inte planförslaget i den meningen eller omfattningen att en ny granskning krävs enligt 5 kap PBL§5:24

Kvarstående synpunkter efter samrådet

Det finns kvarstående synpunkter från detaljplanesamråd (ägare till Skatan 1, Växjöbostäder) som ger rätt att överklaga ett beslut om planens antagande.

Förslag till beslut

- Med hänvisning till utlåtande 2014-12-18 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av det utställda planförslaget än vad som framgår av utlåtandet
- Revidering gjord 2014-12-18 godkännes

2014-12-18

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

- Detaljplaneförslaget upprättat 2014-03-31 och reviderat 2014-12-18 antas av byggnadsnämnden enligt 5 kap 5: 27 § PBL

STADSBYGGNADSKONTORET
2014-12-18

Djana Micanovic
Planchef

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef



Beteckningar

- Gräns för fastighet, samfällighet och samsjäldeledningsområde samt gräns för kvarterstrakt
- Traktgräns, alternativ gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
- 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

- 177,1 Avvägd markhöjd
- 1:1000 Polygonpunkt
- 1:1 Registerbeteckning på fastighet
- VÄXJÖ Trakttext
- S1 gat1 Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning
- Sv Lr Servitut resp. ledningsrätt
- F Fommlinne
- S Fjärrvärmeledning
- V Spillvattenledning
- D Vattenledning
- D Dagvattenledning
- Dr Dräneringsledning
- S Sjöledning
- Tryckavloppsledning
- Högspänningsledning i mark
- Högspänningsledning i luft
- E Teleledning i mark
- O Optokabel
- Strandlinje

Vatten- och avloppsledning
redovisade av Tekniska förvaltningen
Växjö 2013-03-20

Grundkarta över
SKATAN 12 m.fl.
Växjö kommun

Upprättad 2013-03-20

Torbjörn Karlsson, mättningsingenjör
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD
Framställt med fotogrammetrisk metod
Fälikomplettering med

PLANSYSTEM SWEREF99 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	ÄRENDENUMMER 13MK0028
------------------------------	----------------------	--------------------------

SKALA

Revidering
Planförslaget har reviderats efter granskningen:
- planbestämmelse "e" införs för det nordvästra kvarteret
- adm.bestämmelse med krav på sanering av marken innan bygglov/startbesked kan ges införs

Antagen av Byggnadsnämnden
2016-10-27 § 260
Byggnadsnämndens sekr.

Laga kraft
2016-11-24
Byggnadsnämndens sekr.

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- GÅNGFARTSGATA Trafik på gåendes villkor (Brittsommarvägens förlängning)
- GÅGATA Gångtrafik (avsedd främst för gångtrafik)

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- CBD Centrumbebyggelse; Bostäder; Vård
- P Parkering/Torgplats (bil-/cykelparkering, torghandel, torgmöblering mm)

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- 00 Breddmått i meter
- Träd Planterade träd eller grönska enligt illustration i planbeskrivningen

PLACERING; UTFORMNING

- VIII, XVI Högsta antal våningar inom kvarteret
- IV - VIII Lägsta respektive högsta antal våningar inom kvarter

UTNYTTJANDEGRAD

- e 00 30% av BYA kan byggas i 1 våning

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- torg Torgyta på kvartersmark
- Körbar in-/utfart får inte anordnas

BYGGNADSTEKNIK

Utförande - Krav på bostadsbebyggelse (Boverkets Allmänna råd 2008:1)
Enkelsidiga lägenheter mot bullerstörd sida (över 55 dB(A) får inte förekomma. Minst hälften av alla bostadsrum ska vara vända mot tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Inomhus bullervärden ska uppfyllas. Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats, gemensam eller enskild, med god ljudnivå (ljuddämpad eller tyst sida) i anslutning till bostaden. Max ljudnivå utomhus på uteplatsen (gemensam eller enskild) i anslutning till bostaden är 70 dBA.

Kompletterande bullerberäkningar kan krävas i bygglov (senast tekniskt samråd) för att säkerställa utförandekrav.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Marken ska saneras från föroreningar i samband med byggnation (gäller det nordöstra kvarteret).
Bygglov/startbesked får inte ges förrän föroreningar har avhjälpats (4 kap PBL 4:14 § punkt 4)

Upplysning

Gröna gårdar samt lekplats/lektytor ska finnas inom kvarter i anslutning till bostadsbebyggelsen.

Takvatten kan avledas ovan mark, över gräs eller grusytor för att på bästa sätt fördröja dagvatten. Dagvattenflöde från planområdet till allmänna ledningar ska inte öka jämfört med situationen då planen togs fram (2014).

Parkeringsbehov för bostadsbebyggelse kan kräva garagelösningar.

**Detaljplan
Skatan 12 m.fl.
Araby i Växjö
Växjö kommun**

Upprättad
Stadsbyggnadskontoret 2014 03 31

Djana Micanovic
Planchef

Reviderad
Stadsbyggnadskontoret 2014 12 18

Djana Micanovic
Planchef

