

Kerstin Ivansson
Planarkitekt
Tel. 0470- 436 67

LAGA KRAFTBEVIS

Datum: 2017-12-12

Dnr 2016BN0069 Dpl 214

Byggnadsnämnden antog 2017-02-22 § 31 detaljplan för

SNÖFLINGAN 10 m.fl. i Växjö Kommun

Länsstyrelsen beslutade 2017-03-06 enligt 11 kap 10 § Plan- och bygglagen att inte överpröva kommunens beslut om antagande av detaljplanen.

Byggnadsnämndens beslut om antagande av detaljplan överklagades av sakägare, 2017-03-08.

- Mark- och miljödomstolen avslår överklagandet, Mark- och miljödomstolens dom 2017-05-19, mål nr P 1127-17.
- Mark- och miljödomstolens dom överklagas av sakägare.
- Mark- och miljödomstolen ger prövningstillstånd, Mark- och miljödomstolens protokoll 2017-09-07, mål nr P 5121-17.
- Byggnadsnämnden yttrar sig i målet, 2017-09-19.
- Mark- och miljööverdomstolen avslår överklagandet, Mark- och miljööverdomstolens dom 2017-11-23, mål nr P5121-17.

Beslutet har vunnit laga kraft 2017-11-23

Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

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

Detaljplan för Kv.SNÖFLINGAN i Räppe, Växjö kommun

Växjö
kommun

Europas grönaste stad

Dnr: 2016BN0069



Antagen av BN 2017-02-22 § 31

Kerstin Ivansson
Planarkitekt
Tel. 0470- 436 67

Adress

Dnr 2016BN0069 Dpl 214

UTLÅTANDE

Detaljplan för SNÖFLINGAN 10 & 14 m.fl. Bergundaskolan Räppe i Växjö kommun

Syftet med att ta fram en ny detaljplan är att skapa förutsättningar för flerbostäder inom fastigheten Snöflingan 10 och med service (förskola/vård/centrum) inom fastigheten Snöflingan 14. Planens syfte och intentioner är också att ge förutsättningar för en varierad typ av bebyggelse med skiftande våningshöjd och olika upplåtelseformer. Planbestämmelserna är utifrån detta syfte därefter utformade. Detaljplanen för Snöflingan 10 & 14 m.fl. har under perioden 2016-12- 20 tom.2017-01-20 enligt 5 kap PBL varit utställd för granskning. Underrättelse om granskning har skickats till sakägare samt samtliga och kommunala förvaltningar. Under granskningstiden har handlingar funnits tillgängliga på Växjö kommuns kontaktcenter (reception Björnen) samt på stadsbiblioteket i Växjö. Planhandlingarna har även funnits tillgängliga digitalt på Växjö kommuns hemsida.

Yttrande utan synpunkter

Kommunstyrelsen
Kommunala Lantmäteriet
Miljö- och hälsoskydds nämnden
E.ON Elnät Sverige AB

Yttrande med synpunkter

Länsstyrelsen
Dokumentation av det kulturhistoriska värdet

Länsstyrelsen anser att kommunen i planbeskrivningen har tagit fram en mycket bra dokumentation för såväl den äldre skolbyggnaden samt för skolbyggnaderna från 1960- talet samt skolmiljön.

Buller och barns friyta

En bullerutredning har tagits fram och resultatet från denna redovisas i planbeskrivningen. Barns tillgång till friyta har tydliggjorts. Länsstyrelsen är positiv till detta men saknar en redogörelse för industriellt buller och dess påverkan på planområdet då det finns industrier och industriområdet norr och nordväst om planområdet. Likaså bör man i planbeskrivningen redogöra för hur uteplatser kan

anordnas.

Natur

Om det inom detaljplanen finns biotopskyddade alléer bör det beskrivas i planbeskrivningen och anges vilken anpassning man gör för att kunna bibehålla biotopen alternativt vilka skäl som skulle kunna finnas vid en framtida dispensprövning.

Definitionen i bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m.m. lyder:

“Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd”

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 §PBL

Riksintressen enligt 3 o 4 kap miljöbalken

Planområdet ligger inom kulturmiljö av riksintresse Bergkvara [G 26.

Länsstyrelsen bedömer fortsatt att planerade åtgärder inte påtagligt påverkar kulturmiljön av riksintresset Bergkvara.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

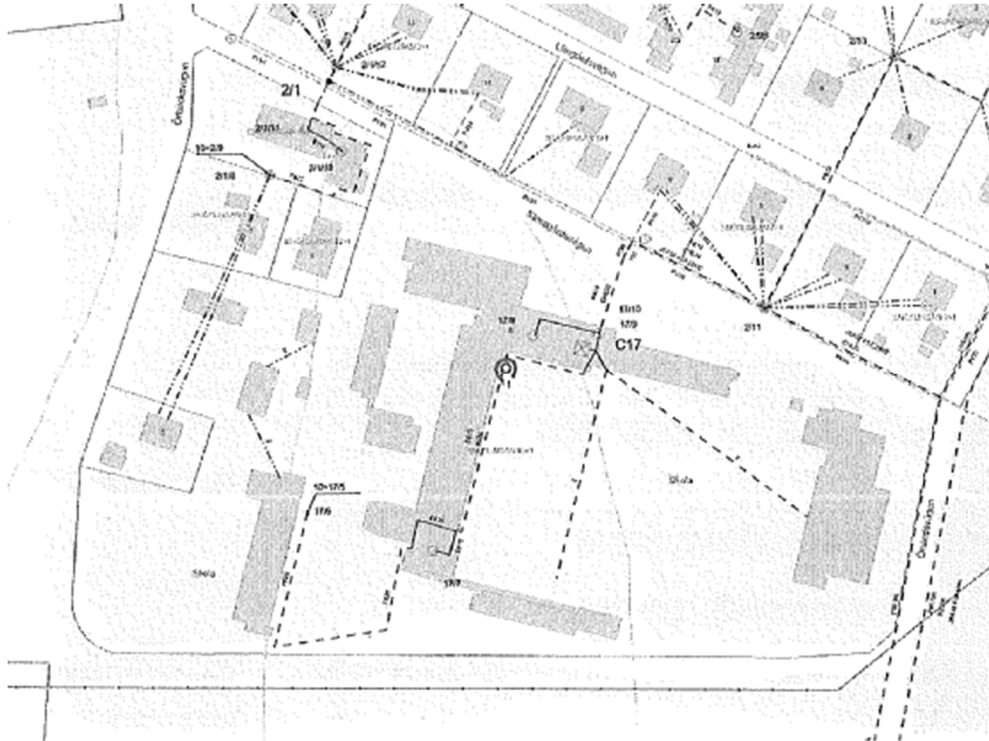
Länsstyrelsen anser att kommunen på ett bra sätt har redovisat dagvattenhanteringen där hårdgjord yta kommer att minska och därmed recipientens MKN inte kommer att påverkas negativt.

Kultur- och fritidsnämnden

Vid genomförande av aktuell detaljplan kommer ett flertal spontanytor att försvinna från området och kultur- och fritidsnämnden vill lyfta att boendemiljön skulle kunna bli mer attraktiv och gynna folkhälsan om en ny sådan yta tillskapas någonstans inom aktuellt område.

TeliaSonera Skanova Access AB

Skanova har teleledningar och en kopplingspunkt i fastigheten. Dock går dessa endast lokalt inom fastigheten, och eftersom byggnaderna ska rivas utgår vi från att de ej behöver åtgärdas. Se bifogad skiss.



Bifogad skiss

Fastighetsägare till Snöflingan 11

Möjligheterna att kunna kommersialisera rivning av Bergundaskolan med nybyggnation på Snöflingan 10, utan att komma i konflikt med bl.a. PBL 2 kap. 3 §, är begränsade. Planområdet begränsas av kraftledning, kultur- och naturhistoriska värden, skyddsvärda träd samt väg 23.

Växjö kommuns miljömål

Växjö kommuns Miljöprogram (20 14-06-17) skall vara ett styrande dokument även när det gäller detaljplaner. Miljöprogrammet anger bl.a. genom att:

“Vi är goda föredömen och vid beslut där intressekonflikt föreligger agerar vi långsiktigt hållbart genom att ta hänsyn till miljö- och naturresursfrågorna”

“Stadens och tätorternas träd har ett stort värde, så väl för biologisk mångfald som för klimatutjämning och upplevelser. Särskilt värdefulla träd och trädmiljöer bevaras, vårdas och utvecklas medvetet”

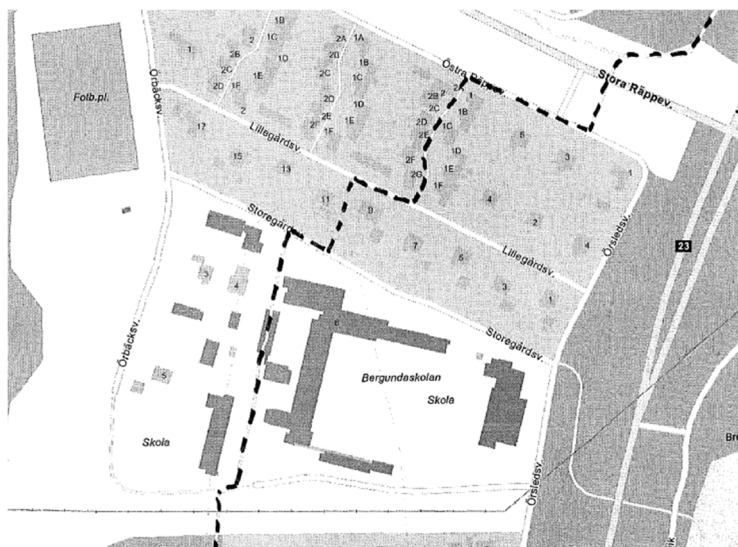
“Vid planering och byggnation i Europas grönaste stad läggs stort fokus på att bevara och stärka befintliga ekosystem och ekosystemtjänster,”

Under planförslagets rubrik “Växjö kommuns miljömål - Vår natur” är det anmärkningsvärt nog endast dagvattnets infiltration som nämns.

Trots att man i samrådshandlingen har noterat att det finns
*“ett flertal äldre och större träd med höga värden och att det är viktigt att
merparten av träden bevaras och att ny bebyggelse anpassas efter dem.”*

så hade man i det första planförslaget inte gett skydd åt ett enda av de ca 60-
tal skyddsvärda träd som här finns. I granskningshandlingen har det
visserligen gått åt rätt håll men fortfarande saknar merparten av träden (ca 70
%) skydd.

1. Samrådshandlingen saknar textinformation om att man hade för avsikt
att ta bort större delen av Storegårdsvägen. Detta blev då inte föremål
för samråd. I stället blev detta tolkat som ett skydd för den storslagna
trädallén där. Någon förklaring till prickmarkeringen vid
Storegårdsvägen finns inte i handlingarna. Att tolka kartmaterialet i
denna del är svårt. Förstoring borde bifogats. Det som möjligtvis går
att se är att planförslaget innehåller en ge- väg utefter
Storegårdsvägens norra kant.
2. Planförslaget förefaller sakna kännedom om den av de närboende högt
uppskattade, men icke skyltade, promenad-/gång-/cykelvägen som går
från Snickaregränd till Bergsnäs och som går rakt genom Snöflingan
10. Se streckad linje bilaga 1. Detta är det mest trygga sättet för
gående/cyklister att förflytta sig i Råppe eftersom gångbanor saknas.
Delen genom Snöflingan 10 är av barnfamiljer och äldre ett högt
uppskattat och naturskönt promenadstråk.
Det ligger i kommunens intresse att genom servitut, marklov eller på
annat sätt säkerställa att man även fortsättningsvis skall kunna
förfoga över denna led.



Karta över promenadstråk inskickad som Bilaga 1 i yttrandet

3. I sitt samrådsyttrande anser **Miljö- och hälsoskyddsnämnden** “att de äldre och större träd som finns kvar sedan Bergundaskolan byggdes är värdefulla. Därför bör ett urval av träden ges skydd mot fällning i planbestämmelserna, trots att det begränsar planens flexibilitet.” Vidare anser nämnden “att man inte kan förutsätta att det kommer att tillskapas mer grönytor på fastigheten Snöflingan 10 när bostäder byggs, vilket planförslaget anger. Skolgården är i dag ganska väl försedd med grönytor. “Detta bör tolkas som en hänsyftning till såvakt om Gröna kullen, eftersom det är skolgårdens enda gröna yta.

Tekniska nämnden framhåller att “*Det är bra att det står i planbeskrivningen att det finns värdefulla träd i området och att dessa bör sparas vid en framtida bebyggelse.*” Därför föreslår tekniska nämnden att man utökar den prickade zonen längs Storegårdsvägen till 25 meter för att kunna värna fler träd och bevara den vackra miljön. Tekniska nämnden pekar också på att den jätteek som står mellan Snöflingan 13 och 14, som varit föreslagen till Växjö kommuns trädpris, har ett i Miljöbalken lagfäst skydd i egenskap av ett särskilt skyddsvärt träd. Detta, i lag föreskrivna skydd, måste framgå i planförslaget. Vid behov av ingrepp i VA- ledningar som kan anses skada trädet kan kommunen söka dispens för detta. Akuta ingrepp är tillåtliga.

4. Av ovanstående framgår att det i Växjö kommun finns ett mycket starkt allmänt intresse av att bevara den unika trädmiljön även om det i någon mån begränsar flexibiliteten i planen. Efter en grundlig genomgång av de bestämmelser, som gäller för Biotop allé står det

klart att Biotop allé-skyddet gäller i två fall inom planområdet. Dels allén som står i södra delen av Storegårdsvägen inkluderande de träd som är plusmarkerade i planens östra del. Dels allén som står intill vägen mellan den gamla skolan och "nya" skolan (nuv. högstadieskola).

Naturvårdsverkets definition framgår här: *Beskrivning och vägledning för biotopen Allé i bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken m. m. Vägledningen utgör ett komplement till Handbok 2012:1 Biotopskyddsområden (Naturvårdsverket 2012).*

5. Planläggaren har låtit Kulturparken Småland göra en kultur- naturhistorisk dokumentation av planområdet. Utredningen beskriver med stöd av kartmaterial en målmedveten strategi hos trädgårdsarkitekten att skapa en än i dag uppskattad rekreationsmiljö. Kartan visar skolomgivningens trädbestånd i mitten, av 60-talet. Utredaren fäster uppmärksamhet på det kultur- och naturhistoriska värdet av Gröna kullen och understryker att den bör bevaras och integreras i ett nytt sammanhang: *"En skola som i nästan 55 år huserat tiotusentals elever bär naturligtvis på ett kulturhistoriskt värde. Här finns höga identitets- och social historiska värden kopplade till verksamhet, pedagogiska aspekter, minnen och igenkänningsfaktorer. En miljöskapande värde som flera anställda omnämner är den s.k. grönakullen på innergårdens mitt. Idag består den kuperade ytan av gräs, några imponerande tallar och rester av ett gångsystem. Platsen har delvis bevarat sin ursprungliga utformning som trädgårdsarkitekten skapade och under hela projekt- och bygghasen lades en skyddande hand över kullen. Kullen är en viktig och självklar del av skolans historia och verksamhet varvid platsen ska betraktas så värdefull av kultur- som naturhistoriska skäl att den bör bevaras och integreras i ett nytt sammanhang."* Avsikten med en utredning måste vara att den också rar lämna avtryck i planförslaget, Slutsatsen måste bli att Gröna kullen, som varit ett offentligt rum under drygt ett halvt sekel, inte får byggas bort, utan får vara ett offentligt rum också i detta planförslag p.g.a. de påvisade kultur- och naturhistoriska värdena. Stadsarkitekt Henrik Wibroe framhöll vid ett seminarium i höstas att alla detaljplaner skall ge plats åt det offentliga rummet. Gröna kullen och det tidigare omnämnda promenadstråket skulle ge konkret innehåll till det offentliga rummet.
6. I ett litet utpräglat villaområde som Östra Räfte skulle högre hus än två våningar bli fel skala genom att då avvika från all annan bebyggelse. Samtliga sakägare, som vid samrådet skickade in synpunkter, har framfört som sin mening att högsta antalet tillåtliga

våningar skall vara högst två våningar. Detta bör ses som ett utslag av en demokratisk process. Högre våningstal leder till skuggbildningar och mindre sol. Detta kan man möjligen få acceptera inne i en tätbebyggd stad men inte i små villaområden dit många har flyttat för att slippa ifrån skuggor och få mer tillgång till sol.

7. Lantmäteriet påpekar helt rätt att man bör justera användningsgräns så att Snöflingan 11 skall ha beteckningen B (alltså ej BS) eftersom Snöflingan 11 är avstyckad som bostad sedan lång tid tillbaka.

Förslaget kan i sin nuvarande form på avgörande punkter inte anses förverkliga varken Växjö kommuns Miljöprogram eller det som man kan förvänta sig av Europas Grönaste Stad. Det finns stora möjligheter att göra en grön detaljplan, som tar hänsyn till de alldeles speciella natur och kulturförhållanden som här finns. Det skulle då kunna bli ett betydelsefullt visningsobjekt för vad Europas Grönaste Stad kan åstadkomma när det gäller en god bebyggd miljö och den varsamhet man visar i samband med nybebyggelse i en redan befintlig boendemiljö.

Fastighetsägare till Snöflingan 11

Vi vill att det ska vara ett krav att mätning och provtagning sker av vår brunn/vatten innan och efter byggnation.

Kommentar

Buller: Planområdet bedöms inte påverkas av omgivningsbuller ifrån verksamheterna inom Räfte då verksamheterna ligger på behörigt avstånd och angränsar till befintliga bostadstäder vilket gör att de idag måste förhålla sig till gällande riktvärden för utomhusbuller från industri/annan verksamhet och kan där med ej vara av störande karaktär.

Kommunens miljömål: Planförslaget stödjer kommunens miljömål då marken är i anspråkstagen och återanvänds genom att skapa bostäder i ett område som har goda kommunikationer. Planen skapar dessutom förutsättningar för en mer en yteffektiv markanvändning och andel hårdgjordyta kommer att minska samtidigt som särskilt värdefulla träd skyddas i detaljplanen som idag ej har något skydd.

Biotopskydd och träd: Området har inventerats av kommunens ekolog och särskilt värdefulla träd och biotopskyddad allé har skyddats i plankartan med bestämmelsen *n₁ - befintliga träd får inte tas ned eller skadas. Befintliga markhöjder runt träden får inte ändras. Marken får inte hårdgöras. Marklov krävs för ev. fällning av träd pga. sjukdom eller skada.* Planbeskrivningen har kompletterats med en förtydligande text berörande vad som omfattas av miljöbalkens områdesskydd enligt bilaga 1 till förordningen (1998:1252), biotopskyddsområde 5§ allé.

Inom planområdet finns det även ett flertal andra träd bevarande värda träd och planbeskrivningen framhäver att kommande bebyggelse skall ta anpassas till befintlig vegetation och markförhållande.

Allmänna plaster/ offentliga platser: Bergundaskolan är reglerad som kvartersmark inom gällande detaljplan och skolgården eller områden i direkt anslutning som används för skolans verksamhet är inte allmänplats och kan inte ses som en offentlig plats i enlighet med 4 kap 1§ PBL och 2 kap 2§ ordningslagen. Därmed kan inte den gröna kullen på skolgården ses som ett offentligt rum eller allmänplats. Att säkerställa den som allmänplatsmark är ej aktuellt. Dock kompletteras plankartan för fastigheten Snöflingan 10 med planbestämmelsen *x- marken skall vara tillgänglig för en allmän gångväg* för att tillmötesgå framfört önskemål att allmänheten skall kunna promenera mellan Snickargränd och Bergsnäs.

Närhet till spontanytor: Planområdet ligger i direkt anslutning till ett grönområde som går längsmed Räftegölen. Delar av område är reglerat i detaljplan som allmänplatsmark NATUR och tillgänglig för allmänheten. Planområdet ligger även i nära anslutning till befintlig fotbollsplan som nås inom 100 meter. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att det finns god tillgång till spontanytor för att gynna folkhälsan.

Storegårdsvägen: Planbeskrivning kompletteras med en förtydligande text om dess användning.

Våningsantal: I granskningsförslaget minskades och avgränsades området med tillåten bebyggelse i fyra våningar efter framförda synpunkter under samrådet och det tidiga granskningsmötet.

Markanvändningen för Snöflingan 11 är reglerad i detaljplanen till BS – bostad och skola. Att ändra användningen till endast bostad är inte aktuellt då befintligt hus tillhör ett kulturhistoriskt sammanhang för Räfte gamla skola och därmed skall möjlighet finnas att använda byggnaden för skolverksamhet även om den i dag är privat ägo och används som bostadshus.

Kvarstående synpunkter från samråd och/eller granskningsskedet som ej, eller endast delvis, blivit tillgodosedda

Fastighetsägare till Snöflingan 1

Fastighetsägare till Snöflingan 4

Fastighetsägare till Snöflingan 5

Fastighetsägare till Snöflingan 7

Fastighetsägare till Snöflingan 8 Fastighetsägare till Snöflingan 11
Fastighetsägare till Snöflingan 12 Fastighetsägare till Snöflingan 13
Fastighetsägare till Regnet 2
Boende Ritaregränd 2C, HSB BRF Räftehem, Regndroppen 3

Justeringar av planen efter granskning

- Planbeskrivningen kompletteras med text berörande Storegårdsvägens användning samt ett förtydligande gällande biotopskydd.
- Plankartan har kompletterats med bestämmelsen *x- marken skall vara tillgänglig för allmän gångväg* för att tillmötesgå framfört önskemål att allmänheten skall kunna promenera mellan Snickargränd och Bergsnäs
- Trädet mellan fastigheterna Snöflingan 13 och 14 har reglerats med planbestämmelsen n_1
- Södra delen av ledningsområdet på plankartan har kompletterats med bestämmelsen n_1 .
- Planbestämmelsen $e_{1,25}$ har tagits bort från byggrätten inom området för bostad och skola då denna yta är ej en egen fastighet och den byggbara ytan är ytterst begränsad med egenskapslinjer.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Byggnadsnämnden antar detaljplaneförslaget upprättat 2017-01-30 enligt 5 kapitlet plan- och bygglagen, med förtydligande justeringar enligt utlåtande.

Med hänvisning till utlåtande 2017-01-30 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget än de justeringar och förtydligande som angetts i utlåtandet.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Ivansson
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

2016BN0069

PLANBESKRIVNING

SNÖFLINGAN 10, RÄPPE i Växjö kommun

Handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning
- Planbeskrivning med redovisning av planens genomförande

PLANENS SYFTE

Syfte

Syftet med att ta fram en ny detaljplan är att skapa förutsättningar för flerbostäder inom fastigheten Snöflingan 10 och med service (förskola/vård/centrum) inom fastigheten Snöflingan 14. Planens syfte och intentioner är också att ge förutsättningar för en varierad typ av bebyggelse med skiftande våningshöjd och olika upplåtelseformer. Planbestämmelserna är utifrån detta syfte därefter utformade.

Bakgrund

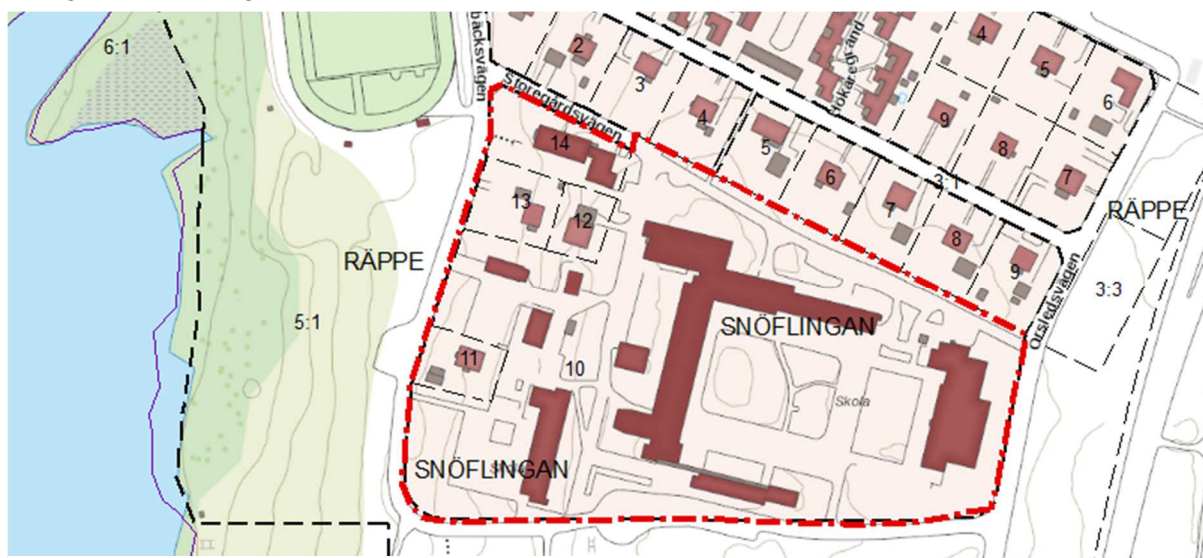
Marken och byggnaderna inom planområdet har länge använts till skolverksamhet och omfattas av en äldre plan där området är planlagt som A – allmänt ändamål. I anslutning till planområdet byggs nu en ny skola för 1000 elever som ersätter den nuvarande inom området. Markens användning för skolverksamhet har nu förlorat sin funktion. Samtidigt behöver Växjö fler bostäder och den politiska intentionen är att planeringen ska inrikta sig på att effektivt markutnyttjande så att fler bostäder för fler människor skapas.

Läge och areal

Planområdet är beläget i västra delen av Växjö stad inom området Räfte cirka 4 kilometer från centrum. Området är bebyggt och omfattas av högstadieskolan Bergunda skolan

Markägoförhållanden

Fastigheterna Snöflingan 11,12 och 13 är i privat ägo, resterande mark ägs av Växjö Fastighetsförvaltning (VÖFAB).



Karta med planområdet markerat med röd linje

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Detaljplaner

För fastigheten Snöflingan 10 gäller en byggnadsplan antagen av Bergunda kommunfullmäktige den 27 maj 1963, fastställd 31 oktober år 1963 av Länsstyrelsen. Planen medger markanvändning för allmänt ändamål med en byggnadshöjd på 7 meter. Det finns även en liten frimärksplan inom fastigheten Snöflingan 10 som medger markanvändning för allmänt ändamål, skola i två våningar där ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär och särskild hänsyn skall tas till omgivningen. För fastigheten Snöflingan 14 gäller en byggnadsplan, fastställd av Länsstyrelsen 31 december år 1959. Planen medger markanvändning för bostadsändamål, fristående i en våning med vindsinredning.

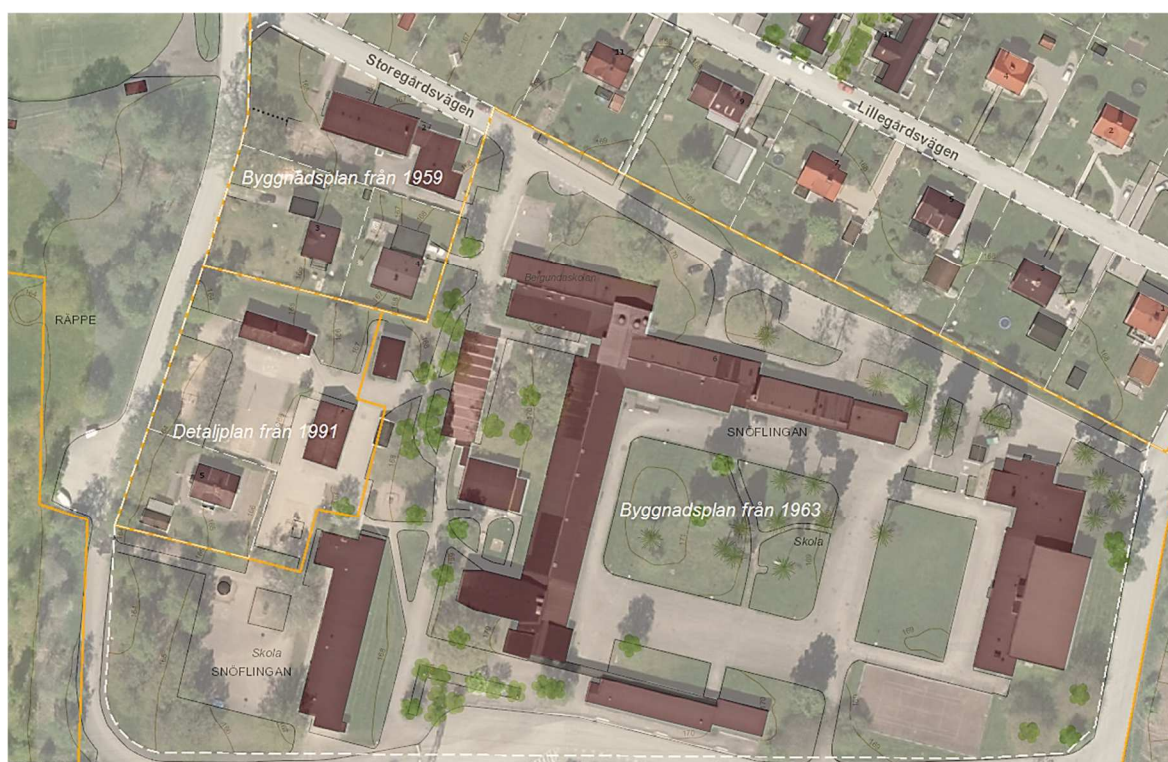


Bild över gällande detaljplaner och området idag

Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Växjö stad, antagen av kommunfullmäktige 2012-02-28 är område utpekat som stadsbebyggelse med följande beskrivning:

Riktlinjer för Västra Mark, Sandviksområdet. Räfte och Norremark

- Vi ska studera möjligheterna att successivt omvandla delar av områdena.
- Områdena bör kunna bli blandstad, exempelvis som kvartersbebyggelse med hus som har butiks- och verksamhetslokaler i bottenvåningen och bostäder på de övreplanen.
- Vi bör anlägga nya parker och grönstråk så att stadsdelarna får en god grönstandard.

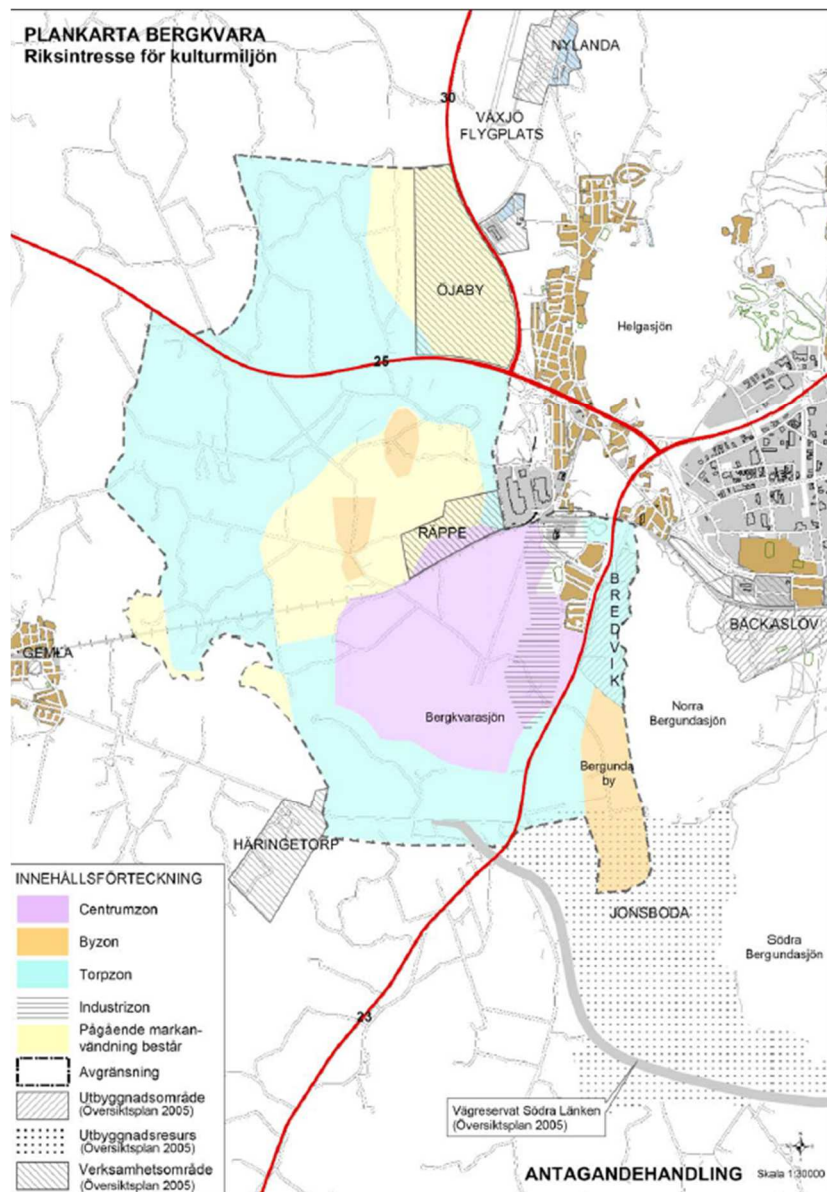
Fördjupad översiktsplan för Växjö stad

I den fördjupade översiktsplanen för Växjö stad antagen av kommunfullmäktige 2012-02-28, är Räfte markerat som ett omvandlings- och utredningsområde där syftet är att studera förutsättningarna för att på långsikt förvandla rena verksamhets- och handelsområden till blandad stadsbygd. En del är även att möjliggöra för butiks- och verksamhetslokaler i kvartersbebyggelsen botten plan och bostäder i övreplanen. Planområdet är också markerat i den fördjupade översiktsplanen för särskilt

hänsyns område för bevarandebestånden kulturmiljö Bergkvara- torpzon. Det innebär att området omfattas av Riksintresset Bergkvara gård.

Grönstrukturprogrammet

I grönstrukturprogrammet finns ett nytt grönstråk föreslaget från Råppe gölen och österut längsmed befintlig bussgata och sedan under väg 23 med anslutning till Bredviksområdet och koppling till Norra Bergundasjön.



Riksintressen

Planområdet ligger i inom riksintresset för Bergkvara gård. I den fördjupade översiktsplanen för Bergkvara gård, antagen av kommunfullmäktige 2007-04-17 § 93 är planområdet utpekade som torpzon, markerat med turkos färg och med följande beskrivning:

” Torpzonerna: Enstaka, ny bebyggelse, som återbefolkar och öppnar landskapet är positivt. Avstyckningar motsvarande de gamla torpens arealer kan prövas. Ny bebyggelse bör anpassas till äldre mönster med tanke på läge, storlek och antal. Även material, färg och takform bör anpassas till svensk tradition och hålla god arkitektonisk kvalitet. Det är angeläget att de torp som inte rivits och ingår i relativt välbevarade miljöer, t.ex. vid Bäckafälle,

Bild över Riksintresset Bergkvara

Då planområdet är i anspråkstaget och idag omfattas av främst skolbyggnader samt asfalterad markyta bedöms planförslaget inte påverka riksintresset för Bergkvaragård negativt.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och natur

Mark och vegetation

Marken inom området är till största del hårdgjord med mindre gröna partier då den används som

skolgård. Inom området finns också ett flertal större träd. Fastigheterna Snöflingan 12 resp. 13 är villa tomter med uppväxt grönska.

Biotopskydd

Enligt bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken Biotopskyddsområden som avses i 5§ omfattas lövträd som är planterade i enkel eller dubbel rad som minst består av fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i övrigt öppet landskap av biotopskydd. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.

Geotekniska förhållanden

Marken består utav sandig moig morän med inslag av isälvslagring i områdets västra del.

Förenad mark

Det finns inga kända föreningar inom planområdet enligt Länsstyrelsens MIFO- databas.

Radon

Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornminnen.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom planområdet består främst av skolbyggnader och bostäder ifrån varierade tidsepoker. Större delen av marken inom planområdet upptas av Bergundaskolan och Räfte gamla skola. I kommande stycke finns utdrag för dessa byggnader i från rapporten *Kulturhistorisk dokumentation av Bergundaskolan samt kulturhistorisk utredning av Räfte gamla skola, Smålandsmuseum 2016:13*

Räfte gamla skola

Under år 1923 byggs två skolbyggnader samt en lärarbostad i Räfte, vacker belägna mellan Norra Bergundasjön och den s.k. Räftegölen. Placeringen av husen kan liknas vid en herrgårdsmiljö med en huvudbyggnad och två längre liggande flyglar. Exteriör och utformning skiljer sig åt men samtliga är uppförda med timmer och utvändigt klädda med stående, rödfärgad panel. Foder, vindskivor och hörnbrädor är vitmålade.



Bild: Del av Räfte gamla skola

I det mittersta huset, huvudbyggnaden ordnades två klassrum med kapprum och materialrum. Norra flygeln fungerade som gymnastiksal med omklädningsrum samt provisorisk slöjdsal. I södra flygeln, lärarbostaden, inrättades två lägenheter av Klass A. Vid de besiktningar som utfördes 1961 konstaterades att vatten fanns indraget men toaletter och centralvärme saknades. Byggnaderna bedömdes dock vara i gott och välvårdat skick och istället för planerad rivning beslutades om fortsatt verksamhet. Klassrummen överläts till lågstadiet och en permanent träslöjdsal ordnades i gymnastikhuset. Trots vissa förändringar, varav flera estetiskt tveksamma, så är skolmiljön mycket välbevarad med höga byggnad- och arkitekturhistoriska värden. Här har bedrivits undervisning sedan 1923 varvid kontinuitets- identitets- och socialhistoriska värden måste vägas in. Dessutom ligger skolan inbäddad i en vacker naturmiljö med stora lövträd. Det är få av kommunens mindre landsorter vilka kan uppvisa en så samlad och välbevarad skolmiljö som ännu är i bruk.

Räppe gamla skola bestående av tre hus bör betraktas som särskilt värdefulla byggnader enligt Plan- och bygglagens 8 kap. 13 § och förses med skyddsbestämmelser vilka skyddar mot rivning och förvanskning av exteriören.

- Ingrepp som rubbar byggnadernas sammanhållna stil och form ska ej accepteras vilket innebär att tillbyggnader svårligen kan tillgodoses.
- Vid förtätning av området ska nyexploatering inte tillåtas i skolbyggnadens omedelbara närhet vilket skulle reducera dess monumentalitet och arkitektoniska formspråk. Lämpligt respektavstånd får prövas i samband med framtida lovarbeten och påverkas naturligtvis av våningshöjder, färgval och byggvolym.
- Vid framtida omläggning av taket ska tegel användas.
- Det är av stor vikt att tekniska installationer undviks på fasaden.
- Fönstren ska i första hand renoveras och lämpligen förses med lågmissionsglas på innerbågen. Inför ett eventuellt byte ska endast sidohängda träfönster med fast spröjs likt nuvarande indelning accepteras.
- Markiser ska undvikas
- Nuvarande ytterportar kan utifrån antikvariskt hänseende bytas men endast nya dörrblad av trä ska accepteras. Aluminiumdörrar är uteslutet.

Bergundaskolan

I juni 1967 anmäldes till kommunfullmäktige att högstadieskolan i Räppe blivit färdigställd och samtidigt anhölls om att byggkommittén måste befrias från sitt uppdrag. Nämnda kommitté tillsattes den 16 augusti 1960 och under 1960-talets första hälft bedrevs ett synnerligen intensivt arbete med att realisera en för Bergunda kommun mycket komplext byggprojekt. Till ordförande i kommittén utsågs lantbrukaren Arne Gunnarsson från Tunatorp, Helgevärme medan rektorn Mauritz Berggren, Öjaby, blev sekreterare. Det var ett stort ansvar som nu vilade på hemmansägare Gunnarsson. Uppdraget är signifikativt för tiden, i de små kommunerna behövde invånarna medverka i den kommunala verksamheten i större utsträckning för att den demokratiska processen skulle fungera.

Vid kommunreformen 1952 bildades Bergunda storkommun genom en sammanslagning av Bergunda, Öjaby och Öja landskommuner. År 1971 inlemmades området i Växjö kommun. Under hela 1950-talet diskuterades skolfrågan livligt och när riksdagen 1950 beslutar om den 9-åriga s.k. enhetsskolan. Reformarbetet resulterade 1962 i den obligatoriska grundskolan som skulle införas i hela landet. När enhetsskolan lanserades utsågs ett antal försökskommuner där upplägget skulle prövas, däribland Bergunda. Tankar om ett nytt högstadium växte fram och idéerna konkretiserades 1957 då bl.a. rektor Berggren drev frågan. Befolkningsunderlaget var dock för litet varför diskussioner fördes med intilliggande kommuner med syfte att låta deras elever placeras på den tilltänkta centralskolan i Räppe. Dialogen utföll väl och när underlaget sedermera presenterades för Länskolnämnden kunde denna statliga myndighet i oktober 1959 godkänna planerna på ett högstadium i Bergunda. Nu gällde det att agera snabbt. Arkitekt Anders Sjunnesson, verksam i Hultsfred, kontrakterades för att framställa nödvändigt ritningsmaterial. Snart började ytterligare kommuner höra av sig och elevupptagningsområdet växte, sommaren 1962 kunde elever från följande kommuner inräknas; Bergunda, Mellersta Kinnevalds, Lamnhults kommuner samt Ör och Ormesberga i Moheda kommun samt ytterligare elever från närliggande byar i Alvesta kommun. I maj 1962 valdes AB Armerad betong till huvudentreprenör och bollen var satt i rullning. Den bör tilläggas att redan 1958 uppfördes en friliggande skolpaviljong strax öster om gamla skolan då lokalbehovet var skriande. Paviljongen är riven sedan många år.

Konstnärliga värden

Bergundaskolan

De konstnärliga inslagen i dagens skolmiljö får betraktas som obefintliga, såväl exteriört som interiört. På en fondvägg innanför huvudentrén önskade dock byggherren ett fast konstverk. Konstnären Bengt Edenfalk presenterade ett mosaikverk men efter inrådan från arkitekten valdes istället Eric Elfwén från Nacka. Även han valde att använda mosaik. Konstverket blev uppskattat och var det första som mötte personal och elever när de klev in genom huvudentrén. Enligt uppgift började klåfingriga elever pilla bort bitar och slutligen täcktes tyvärr hela väggen med skivor.



Enligt protokollsutdrag avsågs även en staty/figur inskaffas till en mindre dammanläggning vilken anordnats vid huvudentrén. Denna har inte kunnat lokaliseras, ej heller fotografier som avbildar det aktuella verket.

Takarmaturen i matsalen och aulan är ytterst karaktärsskapande och förmodligen av betydande ekonomiskt värde. Dessa lampor måste tillvaratas.

Möjligtvis kan även korridorväggarnas råa tegelytor och klassrumsväggarnas ädelträfanerade spånskivor ges ett visst konstnärligt värde. Valet av dessa material var en tillkommande utgift med syfte att sätta en kvalitativ och tilltalande prägel på utrymmena. I övrigt råder en närmast total avsaknad av konstnärliga inslag i skolmiljön.

Kulturhistoriskt värde Bergundaskolan

En skola som i nästan 55 år huserat tiotusentals elever bär naturligtvis på ett kulturhistoriskt värde. Här finns höga identitets- och socialhistoriska värden kopplade till verksamhet, pedagogiska aspekter, minnen och igenkänningsfaktorer.

Rent byggnadsmässigt är skolmiljön av begränsat intresse. Lokalerna uppfördes i en rasande takt utan större arkitektonisk finess. Modulmått styrde utformningen där enplanlösningen var högst praktiskt i sammanhanget men skapade avlånga, monotona längor. Bergundaskolan kan sägas utgöra ett utmärkt exempel på 1960-talet produktionsanpassade projektering där färdiga element från Hultsfreds-Industrierna möjliggör den höga byggtakten.

En miljöskapande värde som flera anställda omnämner är den s.k. grönakullen på innergårdens mitt. Idag består den kuperade ytan av gräs, några imponerande tallar och rester av ett gångsystem. Platsen har delvis bevarat sin ursprungliga utformning som trädgårdsarkitekten skapade och under hela projekt- och byggfasen lades en skyddande hand över kullen. Kullen är en viktig och självklar del av skolans historia och verksamhet varvid platsen ska betraktas så värdefull av kultur- som naturhistoriska skäl att den bör bevaras och integreras i ett nytt sammanhang.

I samband med rivningen ska representant från Kulturparken erbjudas möjlighet att plocka ned skivmaterialet framför mosaikkonstverket vid huvudentrén för att kunna fotodokumentera väggen.

Gator och trafik

Planområdet angörs från väg 23 via Östra räppevägen och Örledsvägen alternativt via Östra Örbäcksvägen. Inom Planområdet finns en lokalgata Storegårdsvägen, övriga vägar inom området är mindre vägar som tillgodoser skolans behov. Då området idag används till skolverksamhet så finns det goda gång- och cykelanslutningar mot angränsande lokalgator och områden. Likaså finns det inom området idag goda parkerings möjligheter i anslutning till skolbyggnaden.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till det kommunala fjärrvärme, vatten- och avloppsnätet. I anslutning till befintlig skolbyggnad går en större kraftledning med ett flertal andra ledningar inom dess ledningsområde. Delar av ledningsområdet ligger inom planområdet.

Dagvatten

Planområdet omfattas till stor del av hårdgjord yta och dagvattnet inom området leds och rinner till Råppegölen via grönområden.

PLANFÖRSLAG

Detaljplanen möjliggöra en varierad typ av bostadsbebyggelse med skiftande våningshöjder och upplåtelseformer inom fastigheten Snöflingan 10 på den plats där Bergunda skolan ligger idag. Ytan planeras som storgårdskvarter där vägar och parkering skall lösas inom fastigheten. Det är viktigt att ny bebyggelses utformning och placering tar hänsyn till den äldre förskolans område och karaktär som ligger i fastighetens västra del, då den har höga kultur och bevarandevärden. Inom planområdet finns det också ett flertal äldre och större träd med höga värden som bevarandes när Bergunda skolan byggdes. Det är därför viktigt att merparten av träden bevaras och ny bebyggelses placering anpassas utifrån dem. Det är också viktigt att hänsyn tas i till de förutsättningar som finns på platsen med hänsyn till trädets rötter och grenar, men även också bra sol/ljusförhållanden.

Barnens friytor

Inom del av fastigheten Snöflingan 10 ligger Råppe gamla skola som är uppförd år 1923 och är än idag i bruk där det går ca.75 barn. Dessa har en tillgång på en friyta på cirka 38 m² per barn vilket mer än gällande rekommendationer. Då området är reglerat med kryssmark tillåts endast uthus och garage och planen bedöms därmed inte äventyra barnens tillgång till friyta.

Biotopskyddade alléer

Inom planområdet finns det en allé längsmed Örbäcksvägen som omfattas av biotopskydd enligt 7 kap Miljöblaken och enligt bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd. För att förtydliga detta har allén även skyddats i plankartan genom prickmark och planbestämmelsen *n₁- befintliga träd får inte tas ned eller skadas. Befintliga markhöjder runt träden får inte ändras. Marken får inte hårdgöras. Marklov krävs för ev. fällning av träd pga. sjukdom eller skada.*

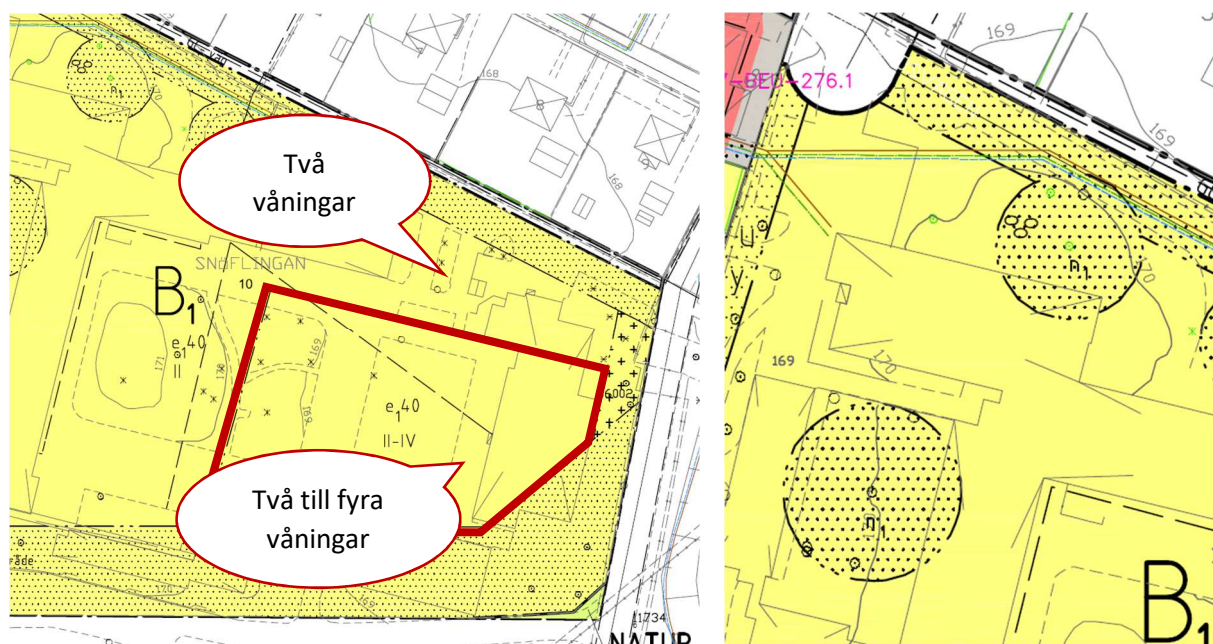
Storegårdsvägen

Vägen är en gata som ligger inom kvartersmark och har uppkommit för att tillgodose skolans behov av angöring och parkering. Då skolan rivs och bebyggs av bostäder försvinner gatans syfte. Endast en del av gatan kommer att finnas kvar som lokalgatan fram till fastigheten Snöflingan 14 och som gång- och cykel vidare ut till Örledsvägen. På plankartan längsmed Storegårdsvägen finns ett område reglerat med prickmark över den mark som idag används som gata, detta för att reglera så att kommande bebyggelse inte kommer för nära befintlig.

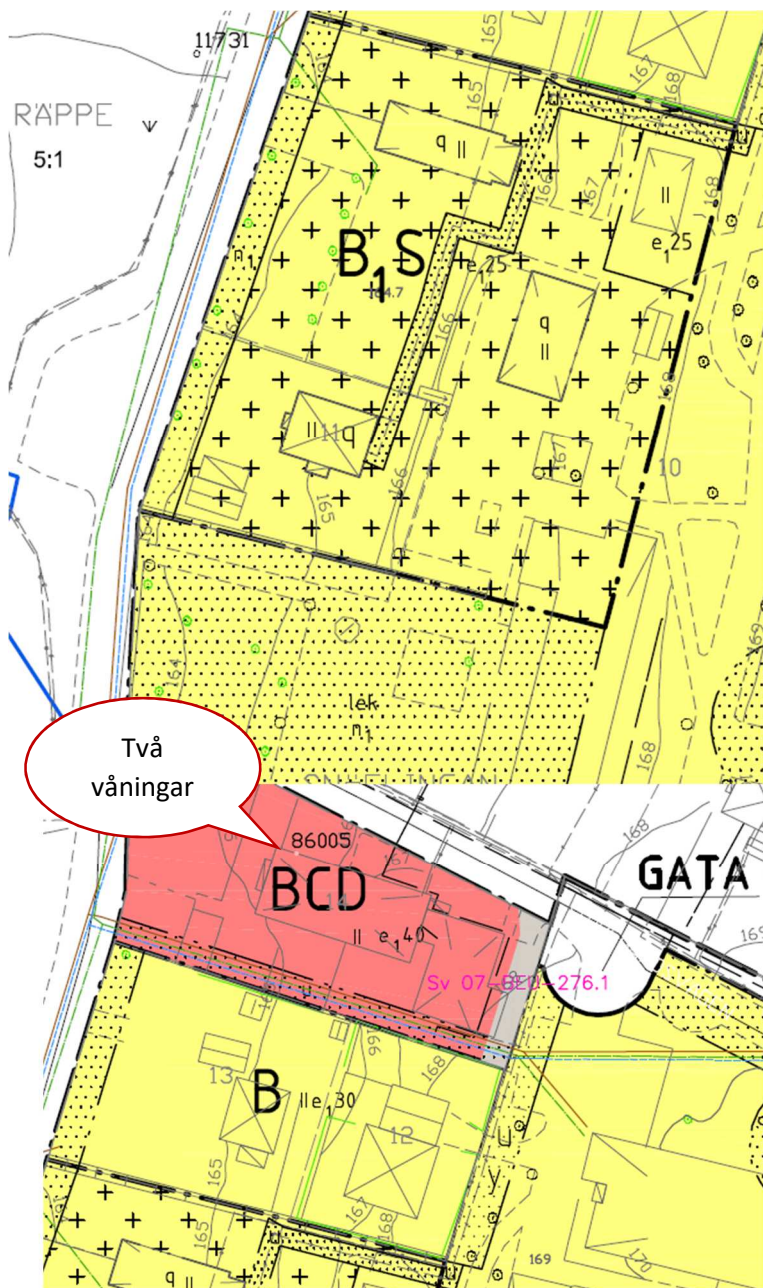
Plankartan

Markanvändningen regleras på plankartan till bostadsändamål där mindre områdesknutna verksamheter och service är tillåten med ett högsta våningsantal på två resp. fyra våningar. Största

tillåtna byggandsarea på 40% av fastighetsarean, markerat på plankartan med **B₁ II** resp. **II-IV** samt **e₁40**. I planområdet södra del går en kraftledning, ett skyddsområde för ledningen regleras också på plankartan med bestämmelsen **I – ledningsområde**. I anslutning till ledningsområdet finns två områden markerade som **NATUR** på plankartan syftet är att återställa det området med befintlig bussgata till natur för att tillgodose gällande skyddsavstånd ifrån kraftledningen. Inom planområdet finns det ett flertal större träd som har skyddats med planbestämmelsen bestämmelsen **n₁- befintliga träd får inte tas ned eller skadas. Befintliga markhöjder runt träden får inte ändras. Marken får inte hårdgöras. Marklov krävs för ev. fällning av träd pga. sjukdom eller skada.** Möjlighet för allmänheten att ta sig genom området från Storgårdsvägen ner till naturområdet i söder regleras med planbestämmelsen **x- marken skall vara tillgänglig för allmän gångväg**, dock bestämmer exploatören var den skal gå.



För fastigheten *Snöflingan 10* västra del och för fastigheten *Snöflingan 11* tillåts en markanvändning för bostad och skola där mindre områdesknutna verksamheter och service är tillåten med en högsta byggnadshöjd på två våningar, markerat med **B₁S** resp. **II** på plankartan. Byggnaderna inom detta

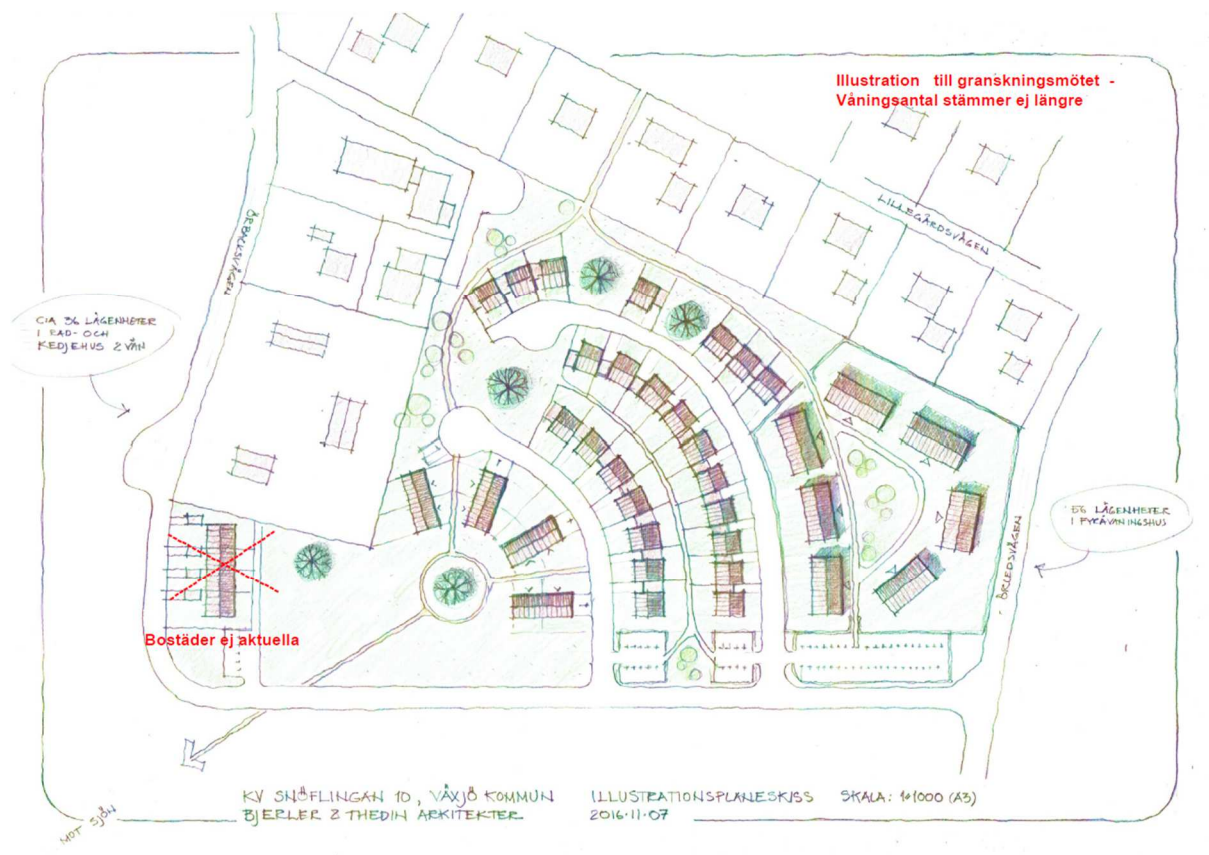


område har även reglerats med en varsamhetsbestämmelse **q** och kryss-mark för att behålla byggnadernas och områdets karaktär då de ha höga bevarandevärden. Inom detta område finns även ett u-område som säkerställer tillgängligheten för befintlig fjärrvärmeledning, markerat med **u** på plankartan. Söder om fastigheten *Snöflingan 11* har ett område reserverats för lek samt reglerats upp med prick-mark och planbestämmelsen **n₁** för att skydda befintliga träd.

För fastigheterna *Snöflingan 12* och *13* medges en markanvändning för bostadsändamål i två våningar med en största tillåtna byggnadsarea på 30% av fastighetsarean, markerat med **B II e₁30** på plankartan. Ett område på fastigheten *Snöflingan 10* är reglerat med prick-mark och planbestämmelsen **y- marken** för att säkerställa att befintlig tillfart till fastigheten *Snöflingan 12* kan behållas. Området har även planbestämmelsen **u** som syftar till att säkerställa tillgängligheten för befintlig fjärrvärmeledning.

Inom fastigheten *Snöflingan 14* tillåts en markanvändning för bostäder, centrum och vårdverksamhet i två våningar och med en största tillåtna byggnadsarea på 40 % av fastighetsarean. Markerat på plankartan med **BCD II e₁40**. Inom fastigheten finns också ett område markerat med **u** och prick-mark för att säkerställa tillgängligheten av befintliga ledningar som ligger inom detta område. Yta för en vändplats i slutet på Storegårdsvägen finns också reglerat på plankartan med markeringen **GATA**.

Illustration på hur området skulle kunna bebyggas



INVERKAN PÅ MILJÖN

Störningar

Luft

Förordning om miljö kvalitetsnormer för luft reglerar förekomst av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, för partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren i utomhusluft. Flertalet ämnen regleras via gränsvärdesnormer. Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljö kvalitetsnormerna. 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, Miljö- och hälsokontoret juli 2014”. Utifrån dessa mätningar drar Växjö kommun slutsatsen att planförslaget inte bidrar till att miljö kvalitetsnormerna för luft försämras i området.

Dagvatten

En vatten- och avlopps utredning har tagits fram för planområdet, där även påverkan på dagvattnet har studerats. I utredningen dras följande slutsats:

”Vid jämförelse av fastigheten Snöflingan 10 med aktuell skiss som underlag blir slutsatsen att hårdgörandegraden efter exploatering blir lägre än innan. Detta innebär att mängden dagvatten kommer att minska och dimension på befintligt utlopp är tillräckligt. Dock behöver rening av dagvatten från det exploaterade området garanteras. Takytor ska i så hög grad som möjligt släppas ut över mark med hjälp av utkastare och/eller anslutas till stenkistor. Parkeringsytor och gatuvatten släpps ut över gräsytor och/eller fördröjs och renas i regnbäddar. I så hög grad som möjligt ska endast dräneringsvatten anslutas till dagvattenservisen. Stor vikt bör också läggas vid höjdsättning av området för att garantera att inga instängda områden finns. Dagvatten ska vid katastrofregn kunna avledas på ytan utan att orsaka skada på byggnader och anläggningar.”

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster

Miljö kvalitetsnormerna för vatten anger vilken vattenstatus som ska uppnås vid en viss tidpunkt. Statusklassningen är i vattenförvaltningen ett sätt att beskriva vattnets kvalitet. Målet i vattenförvaltningen är att vattnet ska uppnå god status samt att inte försämra vattnets status, utgångspunkten är god status till år 2015. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara dessa mål. Dagvattnet bedöms även inte påverka vattenkvalitén i Norra Bergundasjön då planområdet lutar söder ut mot Råppegölen.

Sjö/Vattendrag	Nuvarande status	Förslag till MKN (Miljö kvalitetsnorm)
Råppegöl (Bergkvarasjön-Helgasjön)	Måttlig ekologisk Uppnår ej god: Kemisk	God ekologisk status 2021 God kemisk ytvattensstatus 2015

Risikanalyser för farligt gods

En riskanalys har tagits fram för detaljplanen, *Brand & Risk, Yttrande – Riskbedömning kv. Snöflingan 10, 2016-11-16* där följande slutsats görs:

Redovisning i detta yttrande visar att förutsättningar och resultat i befintlig riskanalys är mycket konservativa, och ger ändå en omfattande säkerhetsmarginal jämfört med acceptanskriterier i RIKTSAM. Sammanfattningsvis kan följande konstateras:

Persontäthet för ett kvadratkilometer stort område med aktuellt planområde i mitten uppgår rimligen till ca 2000 personer. Befintlig riskanalys har antagit en persontäthet på 4000 personer för bostadsbebyggelse samt 22 500 pers/km² för Bredvikskolan och uppfyller ändå acceptanskriterier enligt RIKTSAM.

- Utifrån det statistiska underlag som finns tillgängligt från MSB och Trafikanalys uppgår antal transporter med farligt gods på väg 23 till drygt 200 stycken om året. I befintlig riskanalys har 441 stycken antagits som dimensionerande scenario och i känslighetsanalys har 882 stycken förutsatts. I samband med aktuellt yttrande har även en känslighetsanalys genomförts med 1500 fordon per år.
- Aktuellt planområde placeras 70 meter ifrån väg 23, vilket enligt RIKTSAM innebär att inga vidare åtgärder eller riskutredningar egentligen krävs.
- Samtliga acceptanskriterier för individrisk uppfylls med god marginal, även för känslighetsanalys med 1500 fordon om året.
- Samtliga acceptanskriterier uppfylls för samhällsrisik med god marginal, även för känslighetsanalys med 1500 fordon om året.

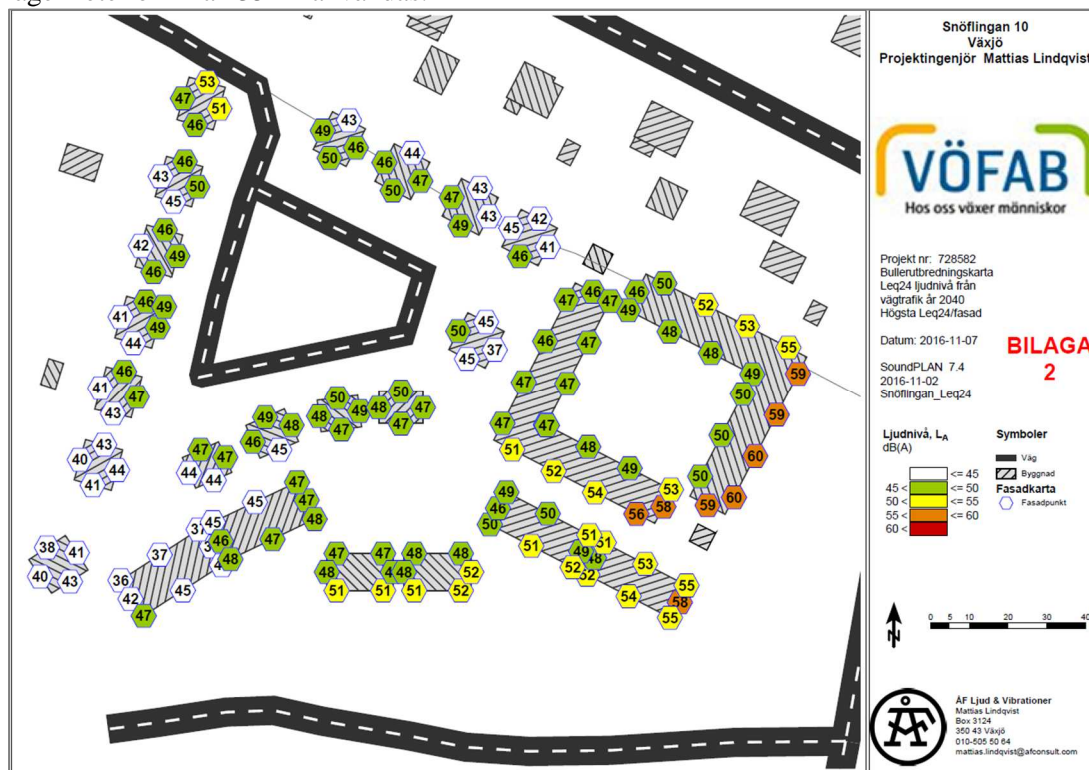
Den risk som uppstår för aktuellt planområde i samband med transporter av farligt gods på väg 23 är obestridligen på acceptabel nivå. Riskreducerande åtgärder för aktuellt planområde är uppenbart obehövligt. Ovanstående slutsats förutsätter att aktuellt planområde tillåter bostäder i form av småhus och flerbostadshus med 2-4 våningsplan. Avstånd mellan väg 23 och småhus skall vara minst 70 meter och avstånd mellan flerbostadshus skall vara minst 80 meter.

Buller

Enligt 4kap 33a§ PBL ska planbeskrivningen till en detaljplan som avser en eller flera bostadsbyggnader, om det anses obehövligt, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller. En bullerutredning har tagits fram för området (*ÅF, Bullerutredning Snöflingan 10, 2016-11-11*) där de beräknade värdena utgår i från illustrationskiss daterad 2016-01-26 och beräknad trafik 2040. Nedan redovisas resultatet:

Dygnsekvivalent ljudnivå

Beräknat ljudtryck utomhus vid fasad överskrider dygnsekvivalent nivå 55 dBA på åtta fasader placerade enligt illustrationsskiss. Det gäller fasader åt öster, se bilaga 2. För dessa bostäder (där den ekvivalent ljudnivån överskrider 55 dBA) behöver man försäkra sig om att minst hälften av lägenhetens/bostadens bostadsrum är vända mot ljuddämpad sida. Alternativt kan enkelsidiga lägenheter om max 35 m² användas.

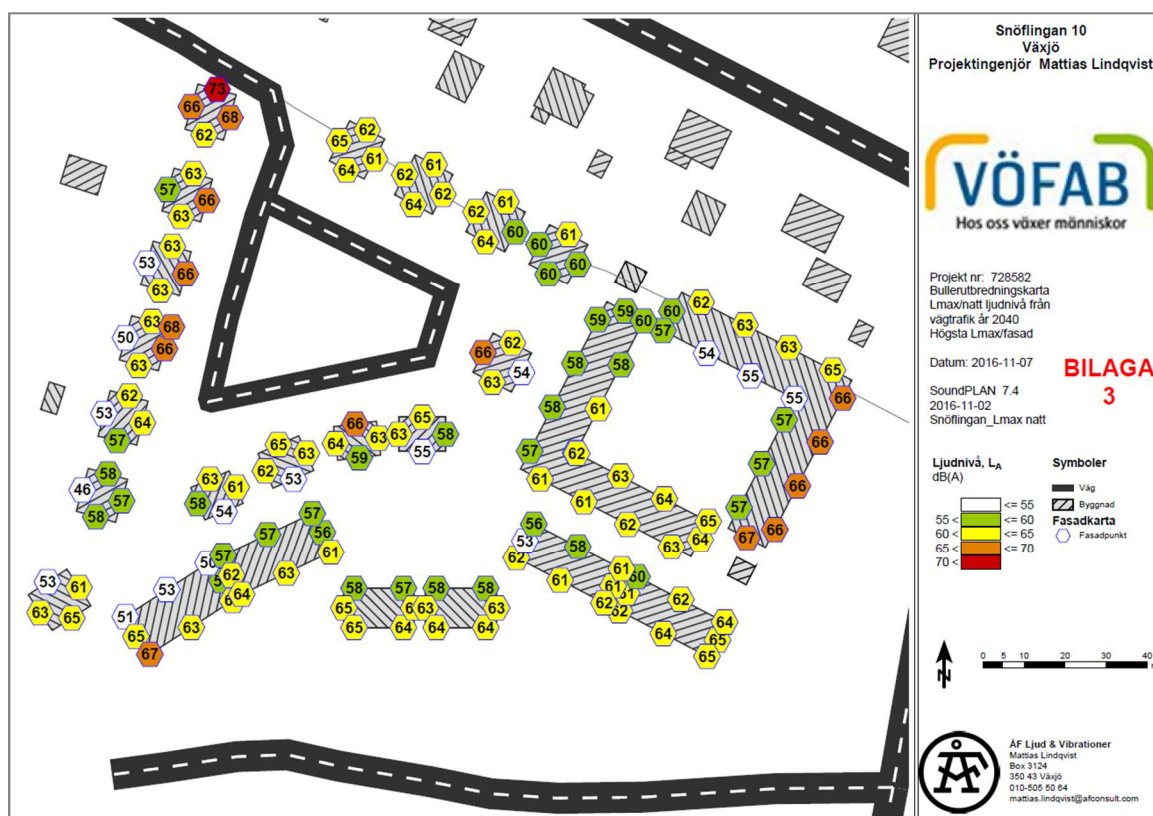


Maximal ljudnivå dagtid

Maximal ljudnivå dagtid överskrider L_{max} 70 dBA, dock sker det endast en passage per varannan timme och därmed anses bullerriktvärdet uppfyllt.

Maximal ljudnivå natt

Maximal ljudnivå nattetid överskrider L_{max} 70 dBA vid en fasad (längst upp till vänster på bilaga 3). För denna bostad behöver man tänka på att minst hälften av bostadsrummen vänds mot en annan fasad.



Kraftledning

I samband med framtagandet av detaljplanen för Bredvik togs en magnetsfältberäkning fram. Denna visar att godtagbara värden fås 35 meter ifrån stolpmitt vilket ger ett 70 meter brett ledningsområde, markerat med "l" plankartan. Befintlig bussgata som ligger idag inom allmänplatsmark NATUR skall återställas till naturmark för att säkerställa att gällande riktlinjer om skyddsavstånd ifrån kraftledningen uppfylls.

Översvämning

Vid ett 100 års regn kan mindre mängd vatten samla sig på innegården inom planområdet. Då området är till största del hårdgjord idag men planeras för bostadsbebyggelse bedöms risken för skador som liten då det vid förändring av området tillskapas mer grönytor.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Planområde har god tillgänglighet, då området ligger i direkt anslutning till väg 23. Tillgängligheten för räddningstjänsten skall beaktas och behandlas vidare i bygglov.

Konsekvenser av planens genomförande

Förslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 § bedöms därför inte vara nödvändig.

Växjö kommuns miljömål

I Växjö kommuns miljöprogram (antaget av kommunfullmäktige 2014) anges en miljöpolicy och mål inom tre profilmråden; 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 infiltreras på befintliga grönytor och/eller fördröjas och renas i regnbäddar för att motverka att sjöar, vattendrag och natur påverkas negativt.

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.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Detaljplanen handläggs genom standard planförfarande och målet är att den ska antas senast våren 2017.

Genomförande tid

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

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen innefattar i sin helhet fastigheterna Snöflingan 10-14 samt del av Råppe 5:1. Vid ett genomförande av detaljplanen ska delar av Snöflingan 10 som är reglerade i detaljplan som gata och gc-väg genom fastighetsreglering överföras till angränsande kommunal allmänplatsfastighet Råppe 5:1. Servitut för utfart ska bildas inom y-område på fastigheten Snöflingan 10 till förmån för fastigheten Snöflingan 12. För att trygga rätten att behålla allmänna underjordiska ledningar inom u-område på Snöflingan 14 skall ledningsrätt bildas.

Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser på fastighetsnivå.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Snöflingan 10	Ja	Ja, genom fastighetsreglering för vändplats och gc-väg	Ja, verkställa område för vändplats och gc-väg som löses in som allmänplats och bekostas av kommunen
Snöflingan 11	Nej	Nej	Nej
Snöflingan 12	Nej	Ja, befintligt officialservitut som belastar Snöflingan 14 skall upphävas och ett nytt skapas för området markerat med y på fastigheten Snöflingan 10. Åtgärderna initieras	Nej

		och bekostas av exploatören	
Snöflingan 13	Nej	Nej	Nej
Snöflingan 14	Nej	Ja	Nej
Utanför planomr.			
Räppe 5:1	Ja	Ja	Ja

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

Kommen kommer ha utgifter i samband med att ta fram detaljplanen och kommer därmed att ta ut planavgift inom området i samband med bygglov. Genomförandet av planen bekostas av exploatören/fastighetsägaren. Eventuell flytt av ledningar ska bekostas av exploatören/fastighetsägaren.

TEKNISKA FRÅGOR

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

STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Ivansson
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Bedömning av miljöpåverkan

Plan: Snöflingan 10.

Dnr 2016BN0069

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Miljö						
Miljö kvalitetsnormer			x			
Miljömål			x			
Hållbar utveckling	x					I anspråkstagen mark återanvänds
Riksintressen						
Naturvård					x	
Rörligt friluftsliv					x	
Kulturmiljö				x		Riksintresse Bergkvaragård
Annat						
Kulturmiljö o landskapsbild						
Stads- landskapsbild				x		
Fornminnen					x	
Kulturmiljöprogram					x	
Kulturhistorisk miljö			x			Äldre förskola inom området
Annat						
Naturvårdsintressen						
Naturresevat					x	
Natura 2000					x	
Växt och djurliv				x		
Biotopskydd					x	
Annat						
Påverkan på vatten						
Strandskydd					x	
Dagvatten			x			Dagvattenhanteringen förbättras
Grundvatten				x		
Annat						
Markförhållanden/föroreningar						
Förorenad mark					x	
Grundläggning					x	
Annat						
Hushållning med resurser						
Befintlig infrastruktur			x			Befintliga vägar används
Vatten						
Mark						
Alstrande av avfall						
Under byggskedet			x			
Avfallssortering			x			
Hälsa						
Buller			x			Större delen bebyggelse klarar gällande riktvärden. Resterande klarar om hänsyn tas vid utformning av bostäder.
Luftkvalitet			x			
Lukt			x			
Radon				x		
Strålning				x		
Risker och Säkerhet						
Trafik			x			En riskanalys har tagits fram
Explosion				x		
Översvämning			x			området klarar ett 100-årsregn bättre efter ett genomförande av planen
Ras o skred				x		
Farligt gods			x			En riskanalys har tagits fram
Annat						
Social bedömning						
Integration				x		
Funktionsblandning				x		
Offentliga platser				x		
Hälsa			x			
Tillgänglighet			x			
Trygghet			x			

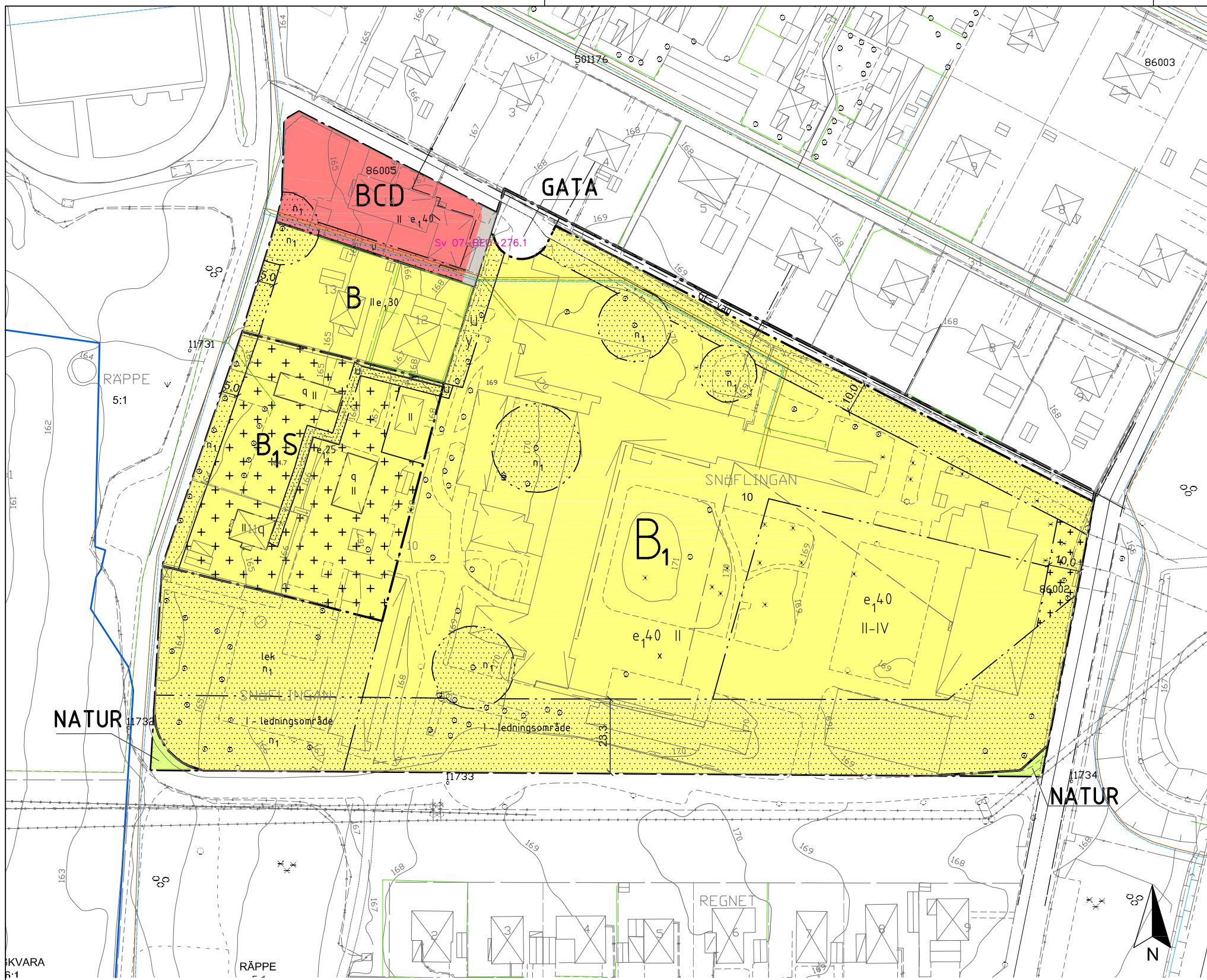
Barnperspektiv			x		
Flexibilitet			x		
Demokrati			x		
Transportstrategimål					
Bilresor			x		
Cykeltransporter			x		
Gångtrafik			x		
Kollektivtrafik			x		
Planens influensområde					
ÖP			x		
Gällande planer			x		
Pågående planläggning			x		
Mellankommunala intressen				x	

Kommunens bedömning			Handläggare: Kerstin Ivansson
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan			Datum: 2016-12-05
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan		x	
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan			
Andra lokaliseringalternativ bör utredas			

MKB behövs inte

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 4 kap PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 §§ bedöms därför inte vara nödvändig.



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**
- GATA Lokaltrafik
 - GC-VÄG Gång och cykelväg
 - NATUR Natur
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
- B Bostäder
 - B₁ Bostäder, mindre områdesknutna verksamheter och service är tillåtna
 - S Skola, förskola
 - C Centrumverksamhet
 - D Vård, tandläkare
- EGENSKAPSBESTÄMMELSER**
- Utnyttjandegrad
e₁ 00 Största byggnadsarea (BYA) i % av fastighetsarea
- Begränsning av markens bebyggande
- Byggnad får inte uppföras
 - Marken får endast byggas med komplementbyggnad
 - I Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga luftledning
 - u Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar
 - y Marken skall vara tillgänglig för utfart från angränsande fastighet
 - x Marken skall vara tillgänglig för allmän gångväg
- Markens anordnande**
- n₁ Befintliga träd får inte tas ned eller skadas. Befintliga markhöjder runt träd får inte ändras. Marken får inte hårdgöras. Marklov krävs för ev. fällning av träd pga. sjukdom eller skada
 - Lek Lekplats får finnas
- Utformning**
- II-IV Lägsta respektive högsta tillåtna antal våningar
 - II Högsta tillåtna våningsantal
- Skyddsbestämmelser**
- q Värdefull miljö, ändring av byggnad får inte förvanska dess karaktär. Nybebyggelse skall utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart. Smålands museum rapport 2016:13
- Ny bebyggelse skall utföras så att ljudnivån från trafikbuller inom- och utomhus ej överskrider kraven för gällande riktvärden
- Dagvatten skall kunna tas omhand inom kvartersmark

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden går ut 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Antagen av Byggnadsnämnden
2017-02-22 § 31
Byggnadsnämndens sekr.....

Laga kraft 2017-11-23
Byggnadsnämndens sekr.....

Beteckningar

- Gräns för fastighet, samfällighet och sänjledningsområde samt gräns för kvartersstrakt
- Traktgräns, alternativt gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
- Traktgräns, osäker i sjö (tolkad enl. bil 1:5)
- Gräns för fiskesamfällighet
- Servitutsgräns
- 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
- Slätt
- Nivåkurva
- Avvägd markhöjd
- Polygonpunkt
- Reglaterbeteckning på fastighet
- Trakttext
- S:1 gac1
- Sv Lr
- Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning
- Servitut resp. ledningsrätt
- Servitut (punkt, linje resp. yta)
- Ledningsrätt (punkt, linje resp. yta)
- Gemensamhetsanläggning (punkt, linje resp. yta)
- Formrinne
- Fjärrvärmeledning
- Spillvattenledning
- Vattenledning
- Dagvattenledning
- Högsänplingsledning i mark
- Högsänplingsledning i luft
- Teleledning i mark
- Optokabel
- Strandskydd

Grundkarta över SNÖFLINGAN 10 m.fl. Växjö kommun

Upprättad 2016-12-09

Emil Ingansson, måttavläsning
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun
URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD

PLANSYSTEM SIVREF 99 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	AREALNÄMNING 16MKO134
-------------------------------	----------------------	--------------------------

SKALA 1:1 000

0780K P17/15	Dnr. 2016 BN0069
Detaljplan för: Snöflingan 10 m.fl. Räppe Växjö kommun	
Stadsbyggnadskontoret 2017-01-30	
Kerstin Ivansson Planarkitekt	