

# Detaljplan

## PORTVAKTEN 4, ÖSTER Växjö kommun

Växjö  
kommun

*Europas grönaste stad*

Samrådsförslag

Dnr 2016BN1531

2018-05-16

Stadsbyggnadskontoret



**Samråd t.o.m. 2018-07-09**



Handläggare  
Marina S. Martinsson  
0470-436 76

Dnr 2016BN1531 Dpl 214

## Detaljplan PORTVAKTEN 4, ÖSTER, Växjö kommun

### PLANBESKRIVNING

#### PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att möjliggöra bostads- och centrumändamål inom planområdet.

Fastighetsägaren till Portvakten 4, Växjöbostäder AB, har ansökt om planändring för del av fastigheten. Avsikten är att bebygga området med flerbostadshus i varierande höjder och utformning, som ska ansluta till de redan uppförda bostadshusen inom den vänstra delen av samma fastighet.



#### HANDLINGAR

Detaljplanen innefattar plankarta, planbeskrivning och behovsbedömning.

#### PLANDATA

##### Läge och areal

Planområdet, som omfattar den östra delen av fastigheten Portvakten 4, är beläget i stadsdelen Öster, sydöst om Växjö centrum. Planområdets areal är knappt 1,3 ha, vilket är lite mindre än hälften av fastigheten.

##### Markägoförhållanden

Fastigheten ägs av Växjöbostäder AB.

#### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

##### Översiktsplanen

I Växjö kommuns översiktsplan (antagen i februari 2012), ingår det föreslagna planområdet i "Den blandade stadsbygden – Stadsbebyggelse, förtätning". I huvudsak är

användningen i den blandade stadsbygden bostäder, handel, kontor och annan icke störande verksamhet.

Planområdet ligger i utkanten av Sigfridsområdet som är utpekad som ett av Växjö's friliggande karaktärsområden (de andra är universitetsområdet och regementsstaden). I riktlinjerna för karaktärsområden står bl.a. att kompletterande bebyggelse ska anpassa sin form och skala till befintlig bebyggelse och att "hus-i-park-känslan" i området ska bevaras. Dessutom ska de gamla alléerna i området bevaras. Viktigt att påpeka är dock att den befintliga bebyggelsen varierar mycket. De tidigaste byggnaderna har uppförts på 1800-talet och de nyaste inslagen är från 2000-talet och då de alla speglar sin tid är utformning och arkitektur väldigt blandad.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

### Riksintressen

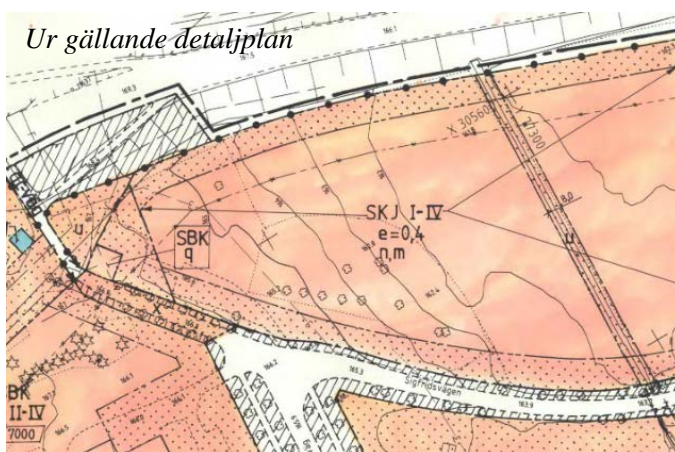
Cirka 50 meter norr om planområdet går kust till kustbanan som är av riksintresse för kommunikationer.

### Detaljplaner

Området är sedan tidigare detaljplanerat och gällande plan är "Sigfridsområdet, västra delen" (0780K-P03/21) från 2003.

Marken är planlagd för universitet, kontor, icke störande småindustri och hantverk i upp till 4 våningar. Högst 40 % av fastighetsarean får bebyggas och även en bestämmelse om skydd av större träd finns.

Genomförandetiden för "Sigfridsområdet, västra delen" upphörde 2008-12-31.



### Grönstrukturprogrammet

Planområdet har inventerats under arbetet med kommunens grönstrukturprogram (Kommunstyrelsen 2013-04-09) och det framkom då att det i en del av området finns höga naturvärden. Upplevelsevärdena däremot är låga och området bedöms inte användas för rekreation. Kommunens ekolog har varit på platsen och identifierat en trädrad som kan vara biotopskyddad och då inte får tas ner utan dispens.

Det utpekade grönstråk som går längs med den södra plangränsen avses inte påverkas av planläggningen. Enligt grönstrukturprogrammets analys av avstånd till grönområden, ligger området också inom rekommenderade avstånd till mindre och större grönytor.

Då naturvärden såsom trädraden avses bevaras, bedöms förslaget vara förenligt med kommunens grönstrukturprogram.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Befintlig bebyggelse



Planområdet är idag obebyggt. I de centrala delarna har det funnits byggnader, men de revs på 1960-talet.

Närmaste bebyggelse utanför planområdet finns väster om området, på samma fastighet, där det nyligen uppförts flerbostadshus. Strax nordväst om planområdet, även den på samma fastighet, ligger en villa, ”Portvaksstuga”, byggd på 1930-talet. I gällande detaljplan är huset q-märkt, vilket innebär att byggnadens karaktär inte får förvanskas.

### Planförslaget



Ovan: Sökandens skiss över möjlig utformning av området. Nere i det vänstra hörnet syns ett av de befintliga flerbostadshusen på samma fastighet.

Hela området är idag planlagt som SKJ (universitetsändamål, kontor, icke störande småindustri, hantverk) med fyra som högsta våningsantal. 40 % av ytan får bebyggas och det finns även skydd av grövre träd inskrivet i planbestämmelserna.

Området föreslås planläggas för bostäder (B) och centrumändamål (C). Högsta tillåtna våningshöjd blir åtta våningar i större delen av planområdet, med möjlighet att bygga ett punkthus i upp till sexton våningar i områdets sydöstra del.

Sökanden har i sin ansökan bifogat illustrationer på en möjlig utformning, med sammanbyggda huskroppar i u-form och i varierande höjder. Färgskalan föreslås matcha den nyligen uppförda bostadsbebyggelsen i väst. I mitten av området föreslår sökanden ett mindre flerbostadshus, men då det området visat sig innehålla fler biotopskyddade träd, prickas marken för att undvika byggnation och skydda träden.

### Offentlig och kommersiell service

Förskolor och grundskolor finns på gång- och cykelavstånd i stadsdelen Öster. Flera vårdcentraler finns nära, bl.a. i stadsdelarna Öster, Teleborg, Centrum och Söder. Närmaste dagligvaruhandel ligger ca 450 meter söder om planområdet.

Planområdet ligger också nära Växjö centrum och dess servicefunktioner.

### **Tillgänglighet**

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

### **Natur**

#### **Mark och vegetation**

I norr och söder kantas planområdet av träd och buskar. En (enkel) trädrad som avses bevaras, finns centralt i planområdet. Ungefär hälften av området har använts för parkering och upplag och resten av marken är bevuxen med gräs och lägre buskar/sly.



*T.v. den östra delen av planområdet. T.h. bild tagen från Sigfridsvägen, flerbostadsbebyggelse på samma fastighet skymtas till vänster.*

### **Radon**

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

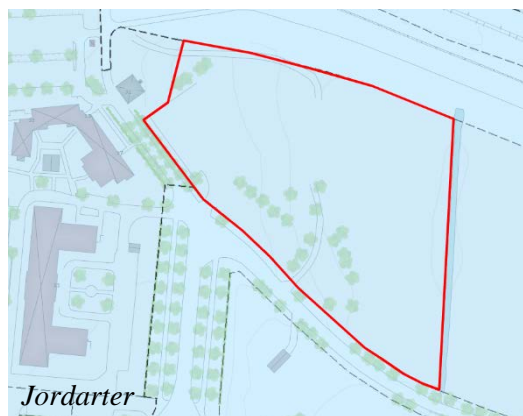
### **Geotekniska förhållanden**

Marken inom planområdet utgörs av normalblockig, sandig/moig morän, illustrerat med ljusblå färg på kartan till höger.

### **Förorenad mark**

Inga kända markföroreningar finns i området.

Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.



### **Fornlämningar**

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § Kulturmiljölagen).

## **Kulturmiljö**

Planområdet är den del av Sigfridsområdet i Växjö. I mars 2017 gjorde Tyréns en antikvarisk förundersökning åt Region Kronoberg som har sin psykiatriska verksamhet i Sigfridsområdet. Syftet var att ge en översiktlig kunskap om de kulturhistoriska värdena då området står inför en förändringsprocess.

På den aktuella platsen finns inga byggnadsminnen, men det hus som står strax nordväst om planområdet, omnämns som en portvaxtsstuga, byggd på 1930-talet. Andra byggnader som funnits på fastigheten revs på 1960-talet. Den s.k. portvaxtsstugan ligger utanför planområdet och ska inte påverkas av planläggningen.

En annan viktig del av Sigfridsområdets karaktär är alléerna som också är biotopskyddade. Alléträd som finns inom planområdet ska bevaras.

Enligt sökandens förslag på utformning av området är det tänkt att den ”hus-i-park-känsla” som utmärker Sigfridsområdet ska bevaras genom att ha kvar delar av den gröna miljön och den planerade bebyggelsens färgskala är tänkt att matcha den nyligen uppförda bostadsbebyggelsen i väst.

## **Friytor**

### **Lek och rekreation**

Det finns möjlighet att skapa en stor grön gård/gemensam uteplats mellan de planerade huskropparna, där det idag finns höga naturvärden.

I kommunens grönstrukturprogram har närheten till små, medelstora och stora grönytor analyserats och vad gäller planområdet anses det att det finns god tillgång till grönområden i närheten.

## **Gator och trafik**

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

Området avses angöras från Sigfridsvägen. Förlängningen i norr av Sigfridsvägen som idag ligger på kvartersmark, föreslås övergå till allmänplatsmark (gata). I övrigt innebär planförslaget inte någon förändring av det befintliga gatunätet. Gång- och cykelvägnätet är utbyggt i området, vilket gör det lätt att ta sig till olika målpunkter även utan bil.

### **Kollektivtrafik**

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik. De två närmaste busshållplatserna (*Simhallen* och *Kampen*) ligger längs med Teleborgsvägen, nordväst och nordöst om området och trafikeras av flera stadsbusslinjer (linjedragning 2018).

Växjö resecentrum ligger knappt 1,5 km nordöst om planområdet.

## **Parkering**

Gatumarksparkering får enligt riktlinjerna (antagna av byggnadsnämnden 2009) inte tillgodoräknas för att tillgodose parkeringsbehovet, utan parkering ska ske på den egna fastigheten. Utemiljön och gröna gårdar ska prioriteras framför parkeringar. Parkeringsbehovet och hur detta löses, hanteras i bygglovet.

## **Störningar**

### **Buller**

Enligt 4 kap 33a § PBL ska planbeskrivningen till en detaljplan som avser en eller flera bostadsbyggnader, om det inte anses obehövligt, innehålla en redovisning av beräknade

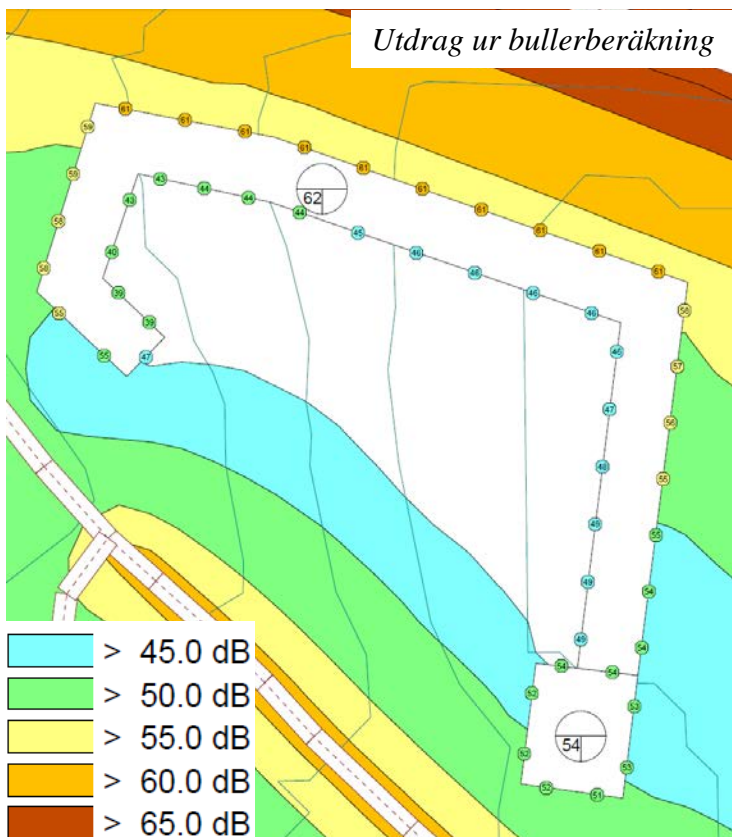
värden för omgivningsbuller (buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar):

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

#### Riktvärden för trafikbuller

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

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



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

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

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

Det har tagits fram en trafikprognos (trafikavdelningen 2018-02-07) och en bullerberäkning (miljö- och hälsoskyddsförvaltningen 2018-03-13) där Tingsrydsvägen, Sigfridsvägen och Teleborgsvägen tagits med i beräkningarna. Beräkningarna visar att buller når området främst norrifrån, från Tingsrydsvägen. Byggs det på det sätt som sökande föreslår når man på den norra fasaden ekvivalenta nivåer på högst 62 dBA, dock är det möjligt att skapa en tyst sida mot söder och en tyst innegård där bullervärdena ligger under 50 dBA.

Bestämmelse skrivs in om att minst hälften av alla bostadsrum ska vara vända mot ljuddämpad sida, om bostaden är större än 35 m<sup>2</sup>.

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

#### Luft

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



## **Teknisk försörjning**

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

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

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmarken i ett trögt system, vilket t.ex. innebär att det ska anläggas grönytor/gröna gårdar i samband med bostadsbyggnationen för att underlätta omhändertagande av dagvatten. Vatten från tak och hårdgjorda ytor ska avledas över gräsytor och mark där infiltration är möjlig, så att vattnet fördröjs och renas innan det når recipienten.

### **Värme**

Fjärrvärme finns utbyggt i närområdet och fastigheten kan anslutas till det befintliga nätet. Växjö kommuns energiplan förordar fjärrvärme för att det anses viktigt att värna om en uppvärmningsform med minsta möjliga primärenergiindex och möjligheten att öka tillgången till förnybar el.

### **El**

Området ska anslutas till det kommunala elnätet.

### **Barnperspektivet**

Det är nära till förskolor och skolor. Gator i närområdet är lokalgator med låg hastighet. Gång- och cykelvägar i och i anslutning till planområdet ger möjlighet att på ett trafiksäkert sätt ta sig till olika målpunkter. Närheten till mindre och större grönområden ger goda förutsättningar för lek.

### **Räddningstjänstens tillgänglighet**

Räddningstjänstens utryckningsfordon ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten. Det finns en brandpost ca 75 meter väster om planområdet och en ca 95 meter söder om.

Tillgängligheten för räddningstjänsten ska beaktas och behandlas vidare i bygglov.

### **Avfall**

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

### **Posthantering**

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

### **Konsekvenser och behovsbedömning**

En översiktlig behovsbedömning biläggs planhandlingarna.

De förändringar som följer med planförslaget bedöms inte vara av sådan art att särskild miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas.

### **Nationella miljömål**

Planförslaget bedöms inte motverka de nationella miljömålen.

## Växjö kommuns miljömål

I Växjö kommuns reviderade miljöprogram (antaget av kommunfullmäktige 2014-06-17) anges en miljöpolicy och mål inom tre områden; Leva livet (konsumtion och avfall), Vår natur (natur, biologisk mångfald, sjöar) och Fossilbränslefritt Växjö (energi och transporter).

### *Leva livet*

Matavfallet ska samlas in i planområdet för att tillverka biogas, vilket leder till minskad miljöpåverkan. Eventuella miljöhus ska placeras så att onödiga transporter undviks.

### *Vår natur*

Dagvatten ska omhändertas i ett trögt system samt i befintlig vattenanläggning för att motverka att vatten och natur påverkas negativt. Värdefulla träd i området skyddas i detaljplanen.

### *Fossilbränslefritt Växjö*

Gång- och cykelnätet är väl utbyggt och god möjlighet finns att gå och cykla i området. Hållplatser för kollektivtrafiken finns i närområdet. Fjärrvärme finns utbyggd i närliggande bebyggelseområden och möjlighet ska ges för bebyggelsen att ansluta till nätet.

## Miljö kvalitetsnormer (MKN)

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

### *Luft*

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

### *Vatten*

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och ekologisk status (bottenfauna, fisk m.m.). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). Recipient för dagvatten i området är Växjösjön.

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

Kommunen har under flera år arbetat intensivt med att förbättra Växjösjöns vattenkvalitet och den anses idag vara en lämplig badsjö. Den bedöms dock fortfarande vara övergödd och en åtgärdsstrategi är framtagen för att fortsätta förbättra kvaliteten. Utgångspunkten för MKN vad gäller Växjösjön är att god ekologisk ytvattenstatus ska uppnås senast år 2027.

För att minska belastningen på Växjösjön ska bl. a. fördröjning av dagvatten ske inom området, för att vattnet ska nå en högre reningsgrad innan det når recipienten.

Genomförande av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara bestämmelserna.

## PLANENS GENOMFÖRANDE

### Handläggning och tidplan

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

### Genomförandetid

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

### Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatören. Planområdet omfattar ingen allmänplatsmark. Kommunen ansvarar för allmänplatsmark som gränsar till området.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning m.m.

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer och styr inte fastighetsindelningen. Möjlighet finns att förändra fastighetsbildning genom exempelvis avstyckning. Fastighetsägaren ansöker till lantmäterimyndigheten om fastighetsbildning. Om området delas i flera fastigheter kan det behövas gemensamhetsanläggningar för till exempel utfart, dagvattenhantering, lektyta etc.

- Ledningsrätt 0780K-05/62.2 (vatten och spillvatten) lämnas opåverkad av planläggningen.
- Ledningsrätt 0780K-05/62.3 (fjärrvärme) lämnas opåverkad av planläggningen.
- Ledningsrätt 0780K-05/62.4 (högspänningsledning). Ledningen planeras, enligt uppgift från fastighetsägaren, att flyttas från sitt nuvarande läge till att gå längs med den östra fastighetsgränsen. Ledningsrätten kommer då att ombildas.

### Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
<b>Inom planområdet</b>			
<b>Portvakten 4</b> Ägare: Växjöbostäder AB	Fastigheten får ändrad användning och ändrad byggrätt. Fastighetsbildning, flytt eller utbyggnad av ledningar o. dyl. bekostas av exploatören.	Eventuell fastighetsbildning bekostas av exploatören.	Lösningar för fördröjning av dagvatten behövs.
<b>Utanför planområdet</b>			
<b>Växjö 10:6</b> Ägare: Växjö kommun	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
<b>Växjö 11:40</b> Ägare: Kronobergs Läns Landsting	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte

## EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga kostnader för plangenomförandet belastar exploitören.

Flytt eller utbyggnad av ledningar ska bekostas av exploitören.

STADSBYGGNADSKONTORET

2018-05-16

Marina S. Martinsson

Planarkitekt

## Behovsbedömning - Checklista för detaljplan PORTVAKTEN 4, Öster, Växjö kommun

Vid upprättande av en detaljplan ska en bedömning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), en så kallad behovsbedömning. Om så är fallet avgränsar behovsbedömningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande miljöbedömning (MKB). Behovsbedömningens syfte är att främja hållbar utveckling genom att identifiera miljöfrågor som behöver hanteras i den fortsatta detaljplaneprocessen, även i de fall planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen omfattar effekter både inom och utanför detaljplanens planområde och sker utifrån bedömningskriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Dnr: 16BN1531

Kommentarer:	
<b>1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4.</b>	
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a § miljöbalken?	1.1 Nej
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i MKB-förordningen (1998:905) 3 § eller bilaga 3?	1.2 Nej
<b>2. Platsen</b>	
2.1. Markanvändning	2.1 Marken inom planområdet är planlagd för universitet, kontor, icke störande småindustri och hantverk i upptill 4 våningar. Högst 40 % av fastighetsarean får bebyggas och även en bestämmelse om skydd av större träd finns. Området föreslås planläggas för bostäder (B) och centrumändamål (C). Högsta tillåtna våningshöjd blir åtta våningar i större delen av planområdet, med möjlighet att bygga ett punkthus i upp till sexton våningar i områdets sydöstra del.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	2.2. Området är idag obebyggt. I de centrala delarna har det funnits byggnader men de revs på 1960-talet. I norr och söder kantas planområdet av träd och buskar. En (enkel) trädrad som avses bevaras, finns centralt i planområdet. Ungefär hälften av området har använts för parkering och upplag och resten av marken är bevuxen med gräs och lägre buskar/sly.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer (MKN)	2.3. Genomförande av planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer överskrids. Dagvatten ska fördröjas inom området för att nå en högre reningsgrad innan det når recipienten. Enligt kommunens luftkvalitetsberäkningar ligger partikel- och föroreningsvärden på godtagbara nivåer under gällande MKN.
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	2.4. Planområdet ligger i utkanten av Sigfridsområdet som är utpekad som ett av Växjös friliggande karaktärsområden. I riktlinjerna står bl.a. att kompletterande bebyggelse ska anpassa sin form och skala till befintlig bebyggelse och att "hus-i-park-känslan" i området ska bevaras. Dessutom ska de gamla alléerna i området bevaras. På den aktuella platsen finns inga byggnadsminnen, men det hus som står strax nordväst om planområdet, omnämns som en portvaktstuga, byggd på 1930-talet. Andra byggnader som funnits på fastigheten revs på 1960-talet. Den s.k. portvaktstugan ligger utanför planområdet och ska inte påverkas av planläggningen.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	2.5. Skyddsvärda träd centralt i området skyddas i detaljplanen.
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	2.6. Cirka 50 meter norr om planområdet går kust till kustbanan som är av riksintresse för kommunikationer.

3. Planen	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	3.1. Området planläggs förutom för bostadsändamål, också för centrumändamål.
3.2. Andra planers miljöpåverkan	3.2. Ingen påverkan.
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	3.3. Planförslaget bedöms inte hindra nationella eller lokala miljömål att uppnås. Området ligger centralt och har goda kommunikationsmöjligheter. Dagvatten ska omhändertas och fördröjas. Bullerutredning finns framtagen som visar att det går att bygga bostäder enligt gällande krav. Värdefulla råd bevaras med planbestämmelser.
3.4. Miljöproblem	3.4. Den planerade byggnationen bedöms inte skapa miljöproblem. Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmarken, innan det leds vidare till recipienten. Kommunens luftkvalitetsberäkningar visar att partikel- och föroreningsvärden ligger på godtagbara nivåer under gällande MKN. Värdefulla träd bevaras med bestämmelse i plankartan. Området som skyddas kan möjliggöra för lek och rekreation i området, samt bidrar till dagvattenomhändertagande. Matavfall ska samlas in för biogastillverkning, fjärrvärme finns utbyggt i närområdet och bostäderna planeras centralt med goda kommunikationer.
3.5. EG:s miljölagstiftning	3.5. Bedöms inte motverkas genom genomförande av planen.

4. Påverkan	
4.1. Storlek och fysisk omfattning	4.1. Planområdet är ca 1,3 ha stort och obebyggt. Den planerade bebyggelsen består främst av flerbostadshus i upp till åtta (i större delen av området) och sexton våningar (i den sydöstra delen). Även centrumändamål möjliggörs.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	4.2. Planförslaget bedöms vara förenligt med Växjö kommuns översiktsplan, samt med andra angränsande planer.
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	4.3. Bullerutredning har tagits fram som visar att planerade bostäder klarar bullerkraven. Kommunens luftkvalitetsberäkning visar att MKN för luft klaras. Dagvatten ska fördröjas och nå en högre reningsgrad innan det når recipienten.
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	4.4. Planförslaget bedöms inte leda till negativ påverkan.

5. Kommunens sammanvägda bedömning	
5.1. Finns risk för BMP?	5.1. Nej
5.2. Behövs MKB?	5.2. Nej

**Handläggare:** Marina S. Martinsson  
**Datum:** 2018-05-16

# PLANBESTÄMMELSER

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

## GRÄNSER

Planområdesgräns  
Egenskapsgräns

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder  
C Centrum

## EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK

XVI Högsta antal tillåtna våningar  
v<sub>1</sub> Vind får inte inredas ovan angivet våningsantal  
e<sub>1</sub> 0% Största byggnadsarea i procent av område inom egenskapsgräns  
n<sub>1</sub> Marklov krävs för trädällning. Marken får inte hårdgöras. Marknivå får inte ändras.

Byggnad får inte uppföras

Körbar förbindelse får inte finnas

Minst hälften av bostadsrummen, i varje lägenhet vänd mot Tingsrydsvägen, ska orienteras mot ljuddämpad sida, om bostaden är större än 35 m<sup>2</sup>.

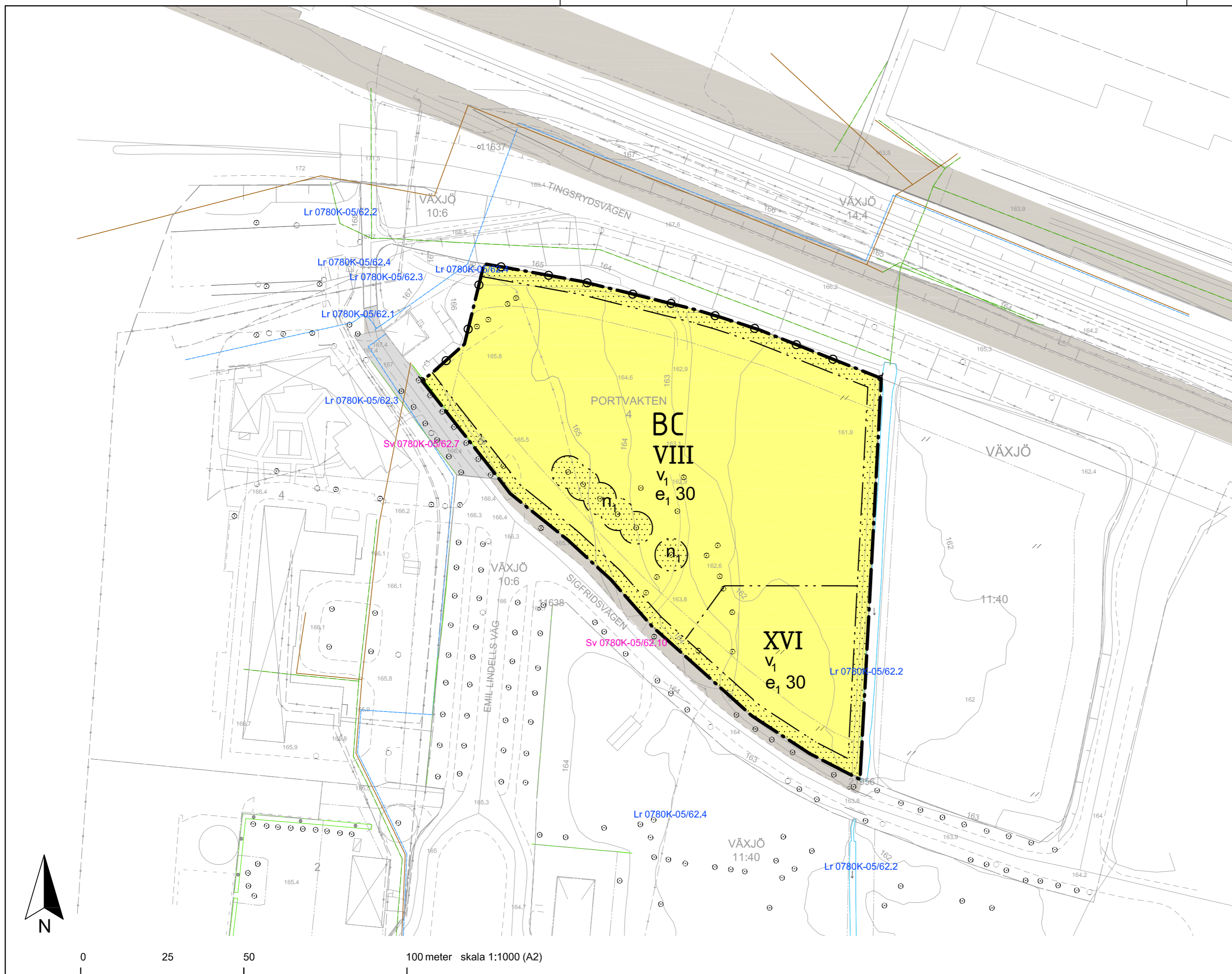
Genomförandetiden går ut 5 år efter det att planen fått laga kraft.

## UPPLYSNINGAR

Träd inom området kan omfattas av biotopskydd. Samråd bör ske med länsstyrelsen innan nedtagning av träd.

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

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



**SAMRÅD t.o.m. 2018-07-09**

## Beteckningar

---	Gräns för fastighet, samfällighet och samsjälingsområde samt gräns för kvartersstrakt	177,1	Avvägd markhöjd
- · - · -	Traktgräns, alternativ gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn	10/100	Polygonpunkt
---	Servitutsgräns	1 1:1	Registerbeteckning på fastighet
---	Egenskapsgräns	VÄXJÖ	Trakttext
⊠ ⊠	Bostadshus karaterat efter husliv resp. tak	S:1 ga:1	Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning
⊠ ⊠	Uthus karaterat efter husliv resp. tak	Sv Lr	Servitut resp. ledningsrätt
⊠ ⊠	Övrig byggnad karaterat efter husliv resp. tak	*	Servitut (punkt, linje resp. yta)
⊠	Transformatorbyggnad	*	Ledningsrätt (punkt, linje resp. yta)
— — —	Häck, stenvmur	—	Ledning för fjärrvärme
— — —	Staket, stödmur	—	Spillvattenledning
— — —	Väg	—	Vattenledning
— — —	Slänt	—	Dagvattenledning
— — —	Nivåkurva	—	Högspänningsledning i mark
		—	Teleledning i mark
		—	Optokabel

<b>Grundkarta över PORTVAKTEN 4, Öster Växjö kommun</b>		
Upprättad 2017-12-13		
Emil Ingvarsson, mättningsingenjör Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun		
URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD		
PLANSYSTEM SWEREF99 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	ÄRENDENUMMER 17MK0317
SKALA 1:1 000		

Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2017-12-14

Samrådshandling	Dnr. 16BN1531
Detaljplan för: <b>Portvakten 4</b> <b>Öster Växjö kommun</b>	
Stadsbyggnadskontoret 2018-05-16	
Marina S. Martinsson, Planarkitekt	