

Handläggare
Kerstin Ivansson
Planarkitekt
0470- 436 67

LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2016-11-11 Dnr 2015BN0647 Dpl 214

Kommunfullmäktige antog detaljplan för Kvasten 1, 2016-10-18 § 242

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft 2016-11-08



Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

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

Detaljplan för KVASTEN 1, VÄSTRA MARK, Växjö kommun

Växjö
kommun

Europas grönaste stad

Plannummer 0780K-16/15

Upprättad: 2016-05-16

Dnr: 2015BN0647

Stadsbyggnadskontoret



Laga kraft
2016-11-08

2016-04-29

Kerstin Ivansson
Planarkitekt
Tel. 0470- 436 67

2015BN0647

UTLÅTANDE

Kvasten 1, Västra mark i Växjö kommun

Syftet med detaljplanen är att utreda möjligheten att expandera verksamheten på Kvasten 1 norrut.

Detaljplanen har under perioden 2016-04-01 till och med 2016-04-20 varit utställd enligt 5 kap PBL för granskning. Underrättelse om granskning har skickats till sakägare samt statliga och kommunala förvaltningar. Under granskningstiden har handlingar funnits tillgängliga på Växjö kommuns kontaktcenter (receptionen Björnen) samt på stadsbiblioteket i Växjö. Planhandlingarna har även funnits tillgängliga digitalt på Växjö kommuns hemsida.

Yttrande utan synpunkter
Länsstyrelsen
Kommunstyrelsen

Ändringar av planförslaget efter granskning
Inga ändringar har skett.

Kvarstående synpunkter från samråd och/eller granskningsskedet som ej, eller endast delvis blivit tillgodosedda
Inga kvarstående synpunkter finns.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Byggnadsnämnden godkänner detaljplaneförslaget upprättat 2016-03-27 och överlämnar det till Kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kapitlet plan- och bygglagen.

Med hänvisning till utlåtande 2016-04-29 ska framförda synpunkter inte föranleda till ändring av planförslaget.

STADSBYGGNADSKONTORET

2016-04-29


Kerstin Ivansson
Planarkitekt



Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

STADSBYGGNADSKONTORET

Handläggare
Kerstin Ivansson
0470- 436 67

PLANBESKRIVNING Antagandehandling

Upprättad 2016-03-07

Dnr 2015BN0647 Dpl 214

Detaljplan för KVASTEN 1, Västra Mark, Växjö kommun

PLANENS SYFTE

Handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Bedömning av miljöpåverkan
- Planbeskrivning med redovisning av planens genomförande

Syfte

Detaljplanens syfte är att utreda möjligheten att expandera verksamheten i norr för att kunna tillskapa en lagerbyggnad.

Plandata

Läge och areal

Planområdet är beläget inom västra delen av Växjö stad, i norra delen av Västra Mark mellan Norrleden och Araby golfbana. Området omfattar en areal på cirka 0,2 ha mark.

Markägoförhållande

Fastigheten Kvasten 1 är i privat ägo. Marken i norra delen av planområdet som berör fastigheten Växjö 6:2 ägs av kommunen.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Växjö stad är planområdet till största del utmarkerat som omvandlings- och utredningsområde med syftet att pröva förutsättningarna för att förtäta befintligt verksamhetsområde samt skapa blandstad i Västra Mark. Ytan inom planområdet som idag är naturmark är markerat i översiktsplanen tillsammans med Araby naturreservat och golfbana som område för parker, naturmark och område för rekreation och friluftaktiviteter.

Motivering till avsteg ifrån översiktsplanen: Ett av kommunfullmäktiges verksamhetsmål för 2016 är att förtäta befintliga verksamhetsområde samt tillskapa mer verksamhetsmark. Planområdet är en begränsad yta och ligger mellan cykelvägen och befintlig verksamhet och bedöms därmed som ett mindre intressant område för friluftsliv. Hänsyn har tagits till befintlig cykelväg genom ett skyddsavstånd på 10 meter. Hänsyn har

även tagits till större lövträd genom att utesluta dem ifrån planområdet. Därmed bedöms området som lämpligt för utveckling av befintlig verksamhet och avsteg ifrån gällande översiktsplan gällande området för natur och rekreation motiverat.

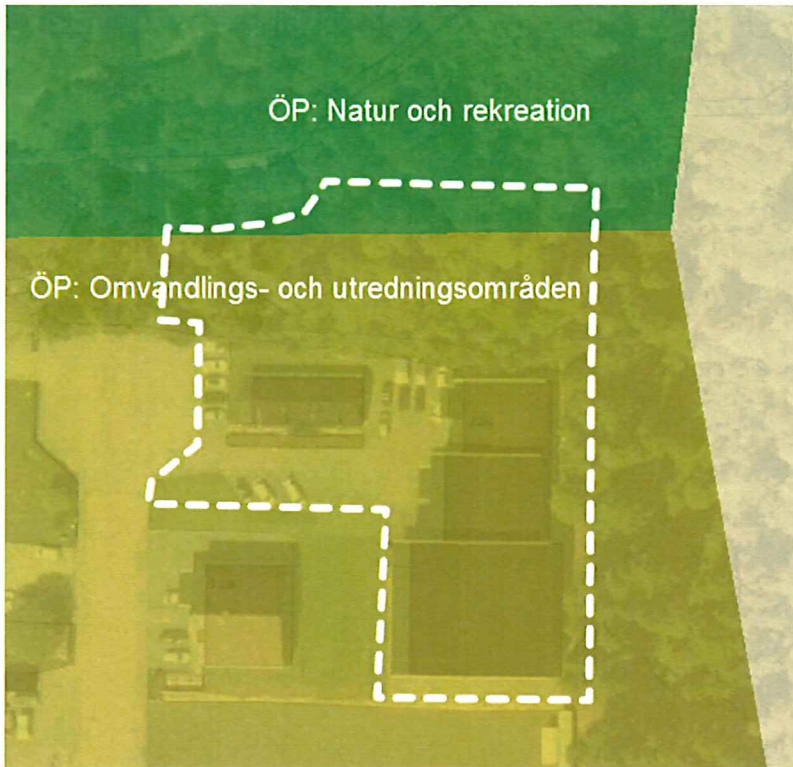


Bild: Planområdet markerat med vit linje och markanvändning i översiktsplan markerat

Grönstrukturprogrammet

Inga restriktioner finns för planområdet.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

Detaljplaner

Inom planområdet finns två gällande planer. Stadsplan 0780K – P87/2 som medger en markanvändning för ej störande industri- och handelsändamål med en högsta tillåtna byggnadshöjd på 9,0 meter, fastställd 1987-02-02. Detaljplan 0780K-P06/55 där markanvändningen inom planområdet medger naturområde. Denna detaljplan har genomförandetid till och med 2016-12-22.

Angränsande detaljplan som berör planområdet är stadsplan 0780K- 553, fastställd 1971-04-14 som för området ut mot norrleden medger markanvändning för park eller

plantering och för verksamhetsområdet område för handel med en högsta byggnads-
höjd på 9,0 meter.

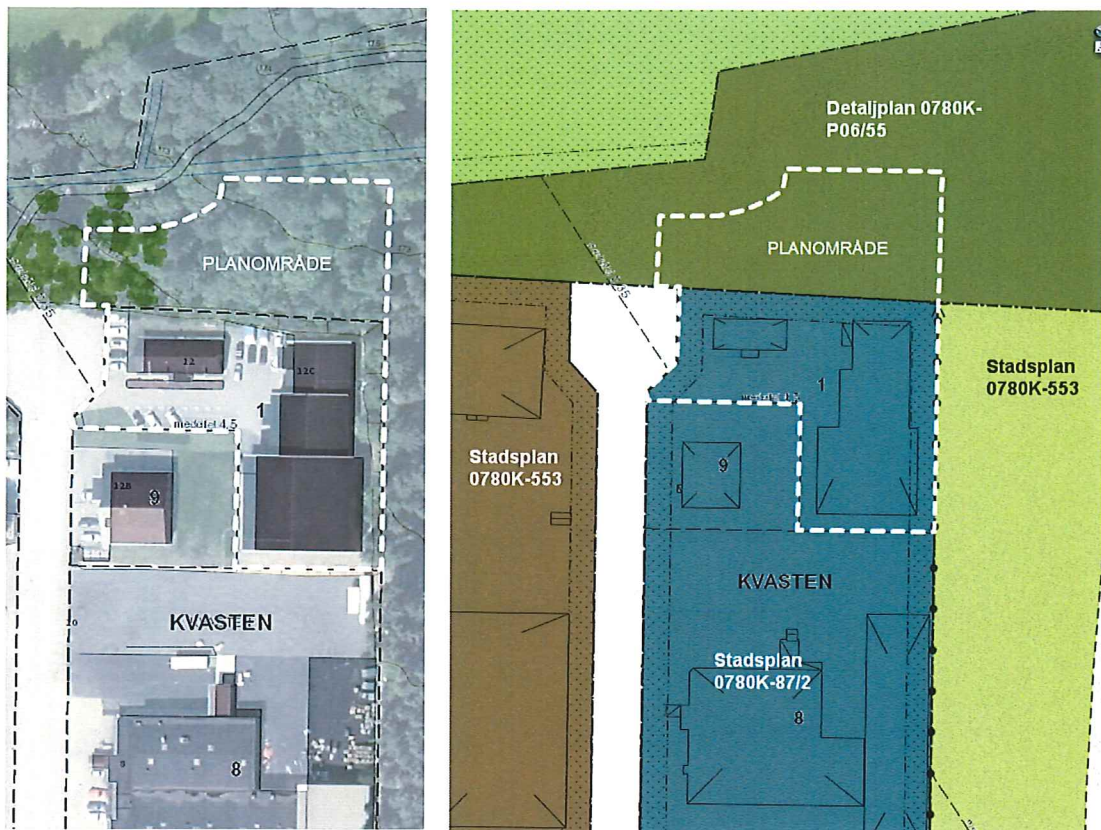


Bild över gällande detaljplaner och området idag

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och natur

Mark och vegetation

Planområdet består till största del av ianspråktagen mark för verksamheter med asfalterad markyta. Resterande område omfattas av blandad vegetation med enstaka ekar.

Geotekniska förhållanden

Marken består utav sandig-moig morän med en normalblockig mark.

Dagvatten

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom kvartersmark och då på ett sådant sätt att risken för dagvattenföroreningar direkt till systemet minimeras.

Förenad mark

Inga registrerade föroreningar finns inom planområdet enligt Länsstyrelsens MIFO-databas.

Radon

Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornminnen.

Bebyggelse

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet ligger inom ett befintligt verksamhetsområde som består av varierade typer av verksamheter där storlek på bebyggelsen och ålder varierar.

Gator och trafik

Gatunät och anslutning

Planområdet ligger anslutet till Arabygatan och Norrleden genom Systratorpsvägen. Planområdet angörs via lokalgatan Annavägen och befintlig infart.

Gång- och cykeltrafik

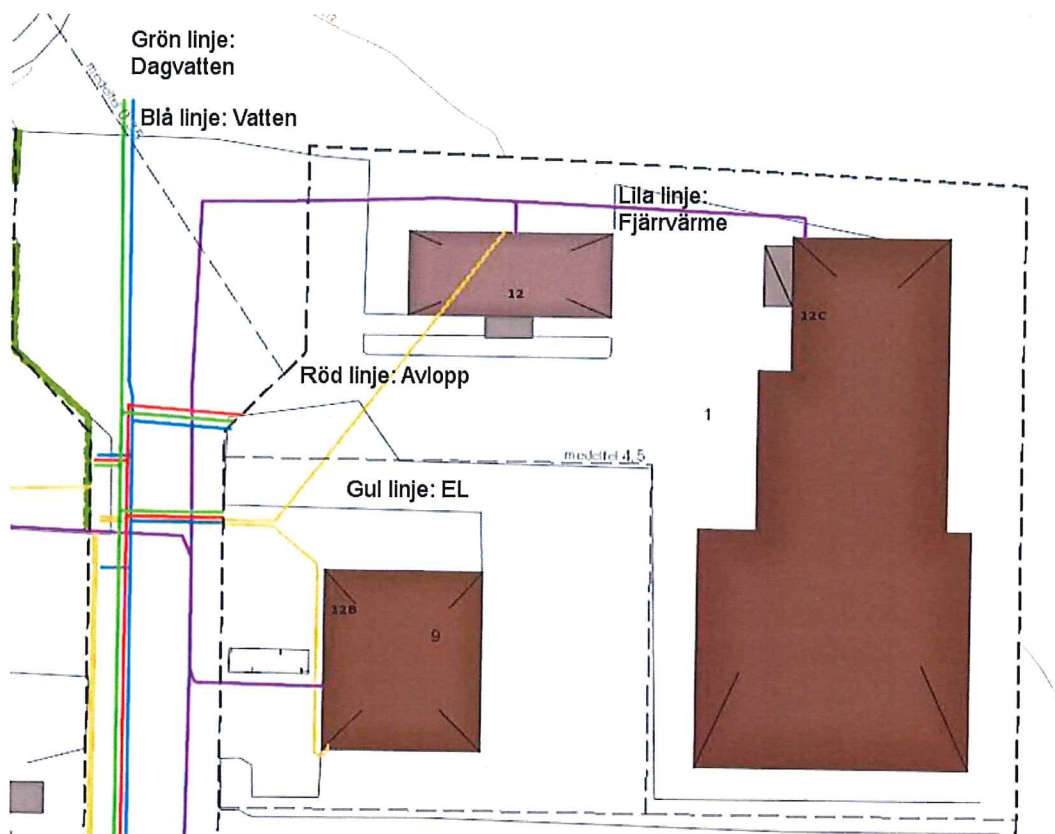
Goda möjligheter finns att ta sig till planområdet med cykel eller till fots. Från Arabygatans gång- och cykelväg går en grusad cykelväg mellan golfbanan och verksamhetsområdet som leder vidare till Bastanäs koloniområde. Vägen är även en del i cykelleden *Växjö runt*.

Parkering

All parkering löses inom den egna fastigheten.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till det kommunala fjärrvärme-, vatten- och avloppsnätet samt dagvattenledning och lågspännings el-ledning. Befintliga servisledningar finns nerlagda i området, se karta nästa sida.



Planförslag

Planen skapar en utökad byggrätt för fastigheten Kvasten 1, vilket innebär att befintligt naturområde mellan golfbanan och verksamhetsområdet minskas. Gällande utfartsförbud och prick-mark tas även bort då utfarten regleras av angränsande detaljplaner och prick-markens funktion behövs ej längre.

Tillåten markanvändning inom planområdet är verksamheter för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, handel med skrymmande varor och andra verksamheter av likartad karaktär som ej är störande för omgivningen, markerat med bokstaven Z på plankartan. Högsta tillåtna byggandshöjd är 9,0 meter.

Planen bedöms inte påverka befintligt gatunät negativt. Angränsade gång- och cykelvägsträckning kan bevaras med ett avstånd på 10 meter till verksamheten på Kvasten 1.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Störningar

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för 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” Utiifrån dessa mätningar drar Växjö kommun slutsatsen att planförslaget inte bidrar till att miljö kvalitetsnormerna för luft försämras i området.

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 medföra att miljö kvalitetsnormerna försämras då dagvattnet skall i första hand tas om på den egna fastigheten alternativt tas om hand i befintligt ledningssystem.

	<i>Satus idag</i>	<i>Miljö kvalitetsnormer (nuvarande)</i>	<i>Miljö kvalitetsnormer (föreslagna)</i>
Ekologisk	Måttlig	God 2015	God 2021
Kemisk	Ej god	God kemiskytvattenstatus 2009	God kemiskytvattenstatus

Buller

Gällande plan för verksamhetsområdet medger markanvändning för ej störande industri- och handelsändamål.

Översvämning

Vid ett 100 årsregn kan en begränsad mängd vatten samla sig på parkeringen inom planområdet. Området angränsar till fler gröna ytor och risken för skador bedöms liten.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Planområdet har god tillgänglighet, då området ligger i direkt anslutning till Norrleden.

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.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Detaljplanen handläggs genom standard planförfarande och målet är att den ska antas av Kommunfullmäktige hösten 2016.

Genomförandetid

I samband med att förslag till detaljplan vinner laga kraft ersätts del av gällande detaljplan 0780K-P06/55 med genomförande fram till 2016-12-22 och reglerad markanvändning för naturområde mot markanvändning för verksamheter, markerat med Z på plankartan.

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.

Avtal

Plankostmadsavtal

Ett plankostnadsavtal har tecknas mellan fastighetsägaren till Kvasten 1 och kommunen för att reglera omkostnader av planläggningen, där fastighetsägaren till Kvasten 1 bekostar planläggningen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Detaljplanen innefattar fastigheten Kvasten 1 i sin helhet.

Del av fastigheten Växjö 6:2 ska genom fastighetsreglering överföras till fastigheten Kvasten 1.

Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser på fastighetsnivå.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Kvasten 1	Ja, inköp av mark.	Fastighetsreglering av inköpt mark från Växjö 6:2.	Ja, servisledningar kan behövas flyttas vid en byggnation.
Växjö 6:2	Ja, försäljning av mark till Kvasten 1.	Fastighetsreglering av såld mark.	Nej
Utanför planomr.			
Kvasten 9	Nej	Nej	Nej
Kvasten 3	Nej	Nej	Nej

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

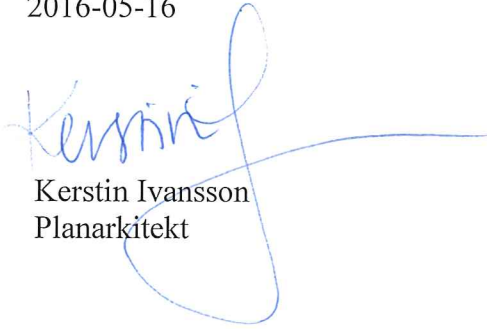
Kommunens utgifter beräknas inte överstiga intäkterna.

TEKNISKA FRÅGOR

Området ansluts till befintligt kommunalt VA-nät.

STADSBYGGNADSKONTORET

2016-05-16

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kerstin', with a long horizontal stroke extending to the right.

Kerstin Ivansson
Planarkitekt

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lars', with a long horizontal stroke extending to the right.

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Bedömning av miljöpåverkan

Plan: Kvasten 1

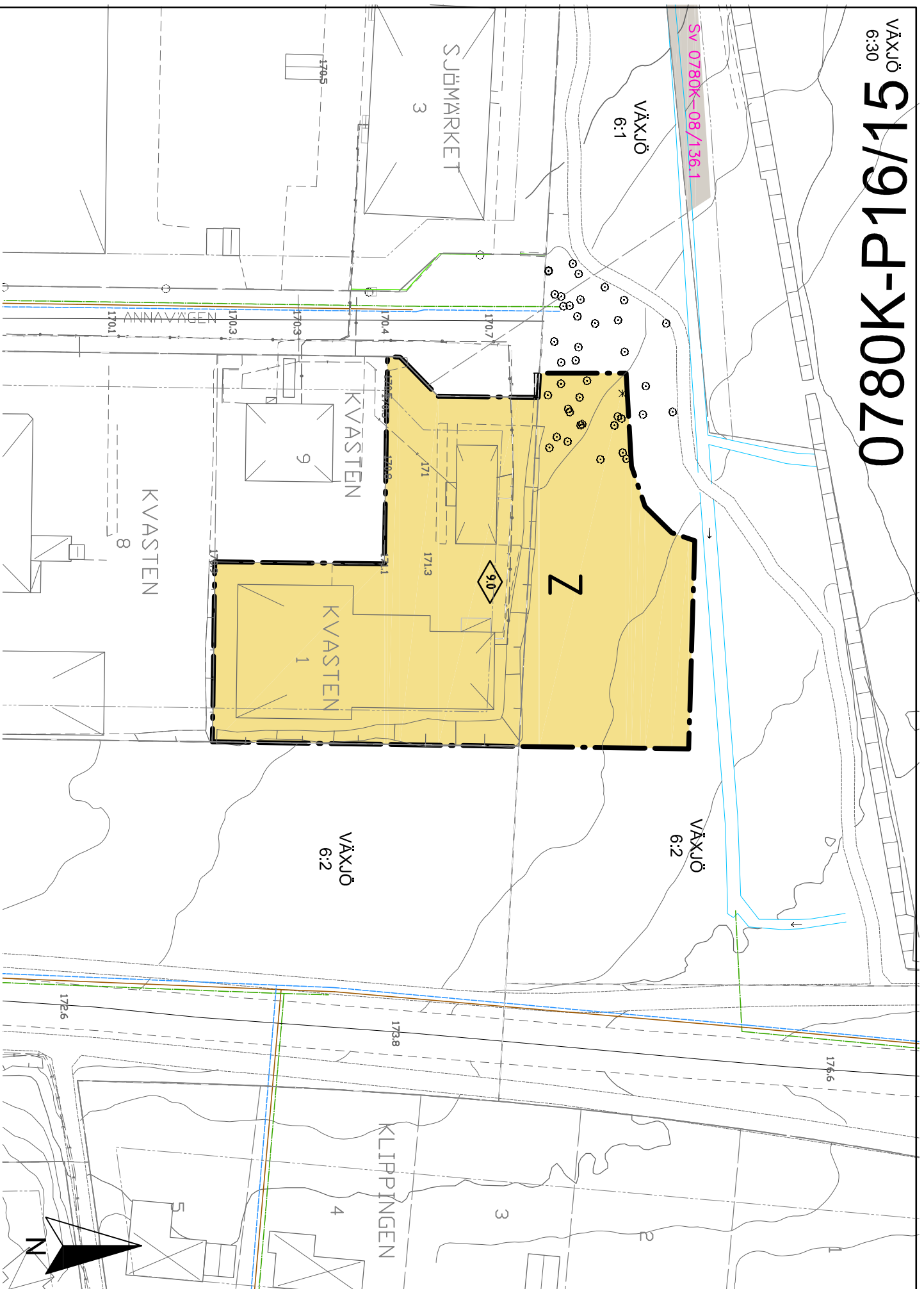
Dnr	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Miljö						
Miljökvalitetsnormer			X			
Miljömål			X			
Hållbar utveckling			X			Planförslaget innebär en förtätning av området
Riksintressen						
Naturvård					X	
Rörligt friluftsliv					X	
Kulturmiljö					X	
Annat					X	
Kulturmiljö o landskapsbild						
Stads- landskapsbild			X			Expansionen norr ut av befintlig område bedöms som liten eftersom kommande byggnad kommer skyddas av en befintlig trädråd och bedöms därmed påverka landskapsbilden från golfbanan som liten.
Fornminnen					X	
Kulturmiljöprogram					X	
Kulturhistorisk miljö					X	
Annat					X	
Naturvårdsintressen						
Naturresevat					X	
Natura 2000					X	
Växt och djurliv					X	
Biotopskydd					X	
Annat					X	
Påverkan på vatten						
Strandskydd					X	
Dagvatten					X	
Grundvatten					X	
Annat					X	
Markförhållanden/föroreningar						
Förorenad mark					X	
Grundläggning					X	
Annat					X	
Hushållning med resurser						
Befintlig infrastruktur			X			Befintlig infrastruktur kommer att nyttjas då planen möjliggör en expansion av en befintlig verksamhet
Vatten					X	
Mark					X	
Alstrande av avfall						
Under byggskedet						
Avfallssortering						
Hälsa						
Buller			X			Tillåten verksamhet inom området får ej vara störande för angränsande bebyggelse.
Luftkvalitet			X			Försämrar inte då transporter till verksamheterna blir de samma.
Lukt					X	
Radon					X	
Strålning					X	
Risker och Säkerhet						
Trafik						
Explosion					X	
Översvämning					X	
Ras o skred					X	

Farligt gods					X	
Annat					X	
Social bedömning						
Integration					X	Området är ett verksamhetsområde
Funktionsblandning					X	
Offentliga platser					X	
Hälsa					X	
Tillgänglighet					X	
Trygghet					X	
Barnperspektiv					X	
Flexibilitet					X	
Demokrati					X	
Transportstrategimål						
Bilresor			X			Bedöms att ej ge en ökad utan behålla dagens mängd.
Cykeltransporter			X			kommande bebyggelse kommer att ligga närmare befintlig väg, men bedöms inte utgöra ett hinder för nyttjande av den.
Gångtrafik			X			
Kollektivtrafik					X	
Planens influensområde						
ÖP						Är i enlighet med gällande ÖP
Gällande planer			X			En del av gällande plan kommer att ersättas trots att den fortfarande har genomförandetid eftersom området är natur och i kommunal ägo finns inga ersättningsgrunder.
Pågående planläggning					X	
Mellankommunala intressen					X	

Kommunens bedömning		Handläggare: Kerstin Ivansson
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan	X	 Datum: 2016-03-07
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan		
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.



Skala 1:1000
A3

Beteckningar

	Gräns för fastighet, samfällighet och sänjodelingsområde samt gräns för kvarterstråk		Häck, stennur
	Traktgräns, alternativt gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn		Staket, stödmur
	Traktgräns, osäker i stö (lokald ent. jst 1:5)		Väg
	Gräns för fiskesamfällighet		Slätt
	Servitutsgräns		Nivåkurva
	Egenskapsgräns		Avvägd markhöjd
	Beståndshus karaktär efter husliv resp. tsk		Polygonpunkt
	Utnus karaktär efter husliv resp. tsk		Registretäckning på fastighet
	Övrig byggnad karaktär efter husliv resp. tsk		Trakttext
	Transformatorbyggnad		Samfällighet resp. gemensamtillsättning
			Sv Lr
			Sv Lr
			Sv Lr

Grundkarta över KVASTEN 1 Växjö kommun		
Upprättad 2016-02-23	Måttat: Begynn, måttingsgräns	
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun		
Utsättning: PLANSTÄLLNINGSAKTEN		
Förhandsplan med fotografisk metod		
Färdkomplettering med		
PLANSTÄLLNING SV 0780K-08/136.1	HÖRSNING SV 2015-03-07	KÄRNING SV 15/16/15

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

GRÄNSER
 Planområdesgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
 Verksamheter, ej störande

PLACERING
 Högststa byggnadshöjd i meter
 Högststa byggnadshöjd i meter

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Antagen av Kommunfullmäktige 2016-10-18 § 242
 Byggnadsnämndens sekr

Laga kraft 2016-11-08
 Byggnadsnämndens sekr

PLANNAVTAL

Detailplan för:
Kvasten 1
 Västra Mark
 Växjö kommun

Stadsbyggnadskontoret 2016-03-07

Kerstin Ivansson, Planarkitekt
 Dnr.2015 BN0647