

Handläggare
Djana Micanovic
Planchef
0470 - 436 22

Laga kraftbevis

Datum 2019-03-25 Dnr 2016BN1065 Dpl 214

Byggnadsnämnden (BN) antog 2018-06-25 § 172 detaljplan för
VÄBELN 8 m.fl. Väster, Växjö kommun

Länsstyrelsen beslutade 2018-06-27 enligt 11 kap 10 § Plan och bygglagen (PBL) att inte överpröva kommunens beslut om antagande av detaljplanen.

- BN beslut överklagades till Mark- och miljödomstolen
- Mark- och miljödomstolen avslog överklagan 2019-02-22

Beslutet har vunnit laga kraft 2019-03-15

Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

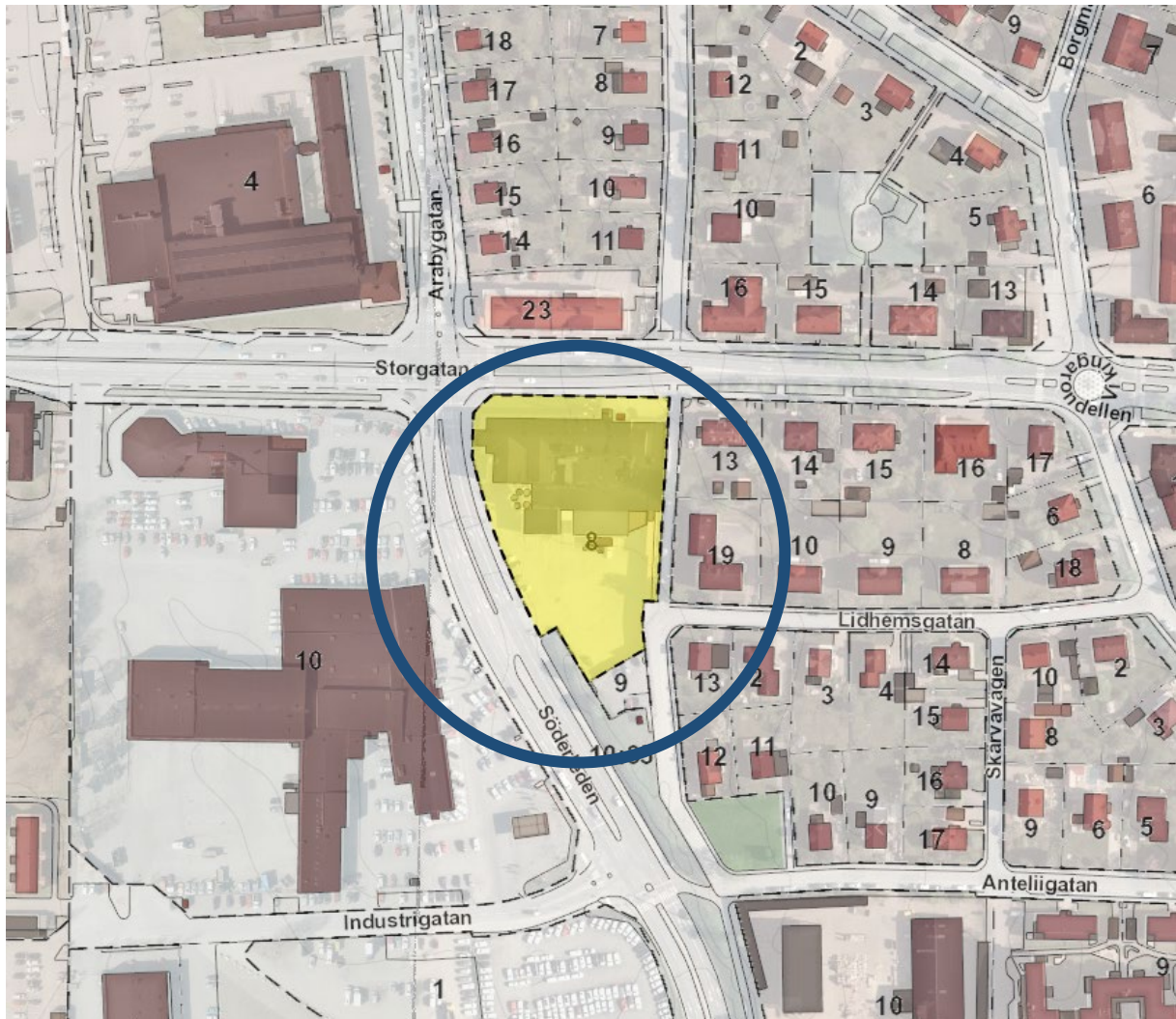
För kännedom till:
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten
Sökande/berörda

Detaljplan

VÄBELN 8 m.fl. Väster i Växjö
Växjö kommun

Växjö 
kommun
Europas grönaste stad

2018-03-02
Dnr: 2016BN1065
Stadsbyggnadskontoret



Planhandlingar inkl. alla utredningar i ärendet finns tillgängliga på kommunens hemsida:
www.vaxjo.se/detaljplaner

Laga krafthandling

Handläggare
Djana Micanovic
0470 - 436 22

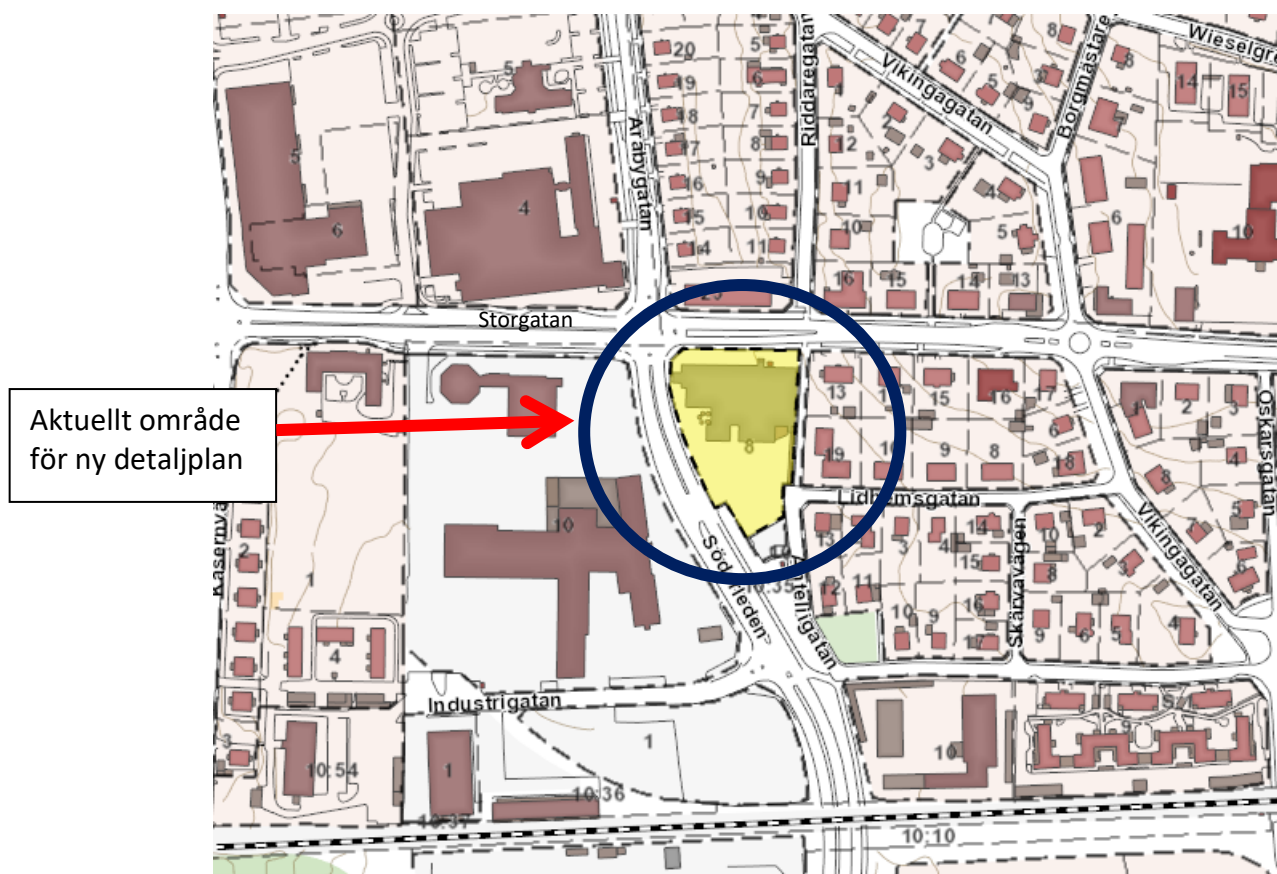
Dnr 2016BN1065 Dpl 214

Detaljplan Väbeln 8 m.fl. (f.d. Växjöbagarn), Väster i Växjö

Syfte

Syftet med ny detaljplan för fastigheten Väbeln 8 m.fl. på Väster i Växjö är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse. Möjlighet ges även till centrumändamål inom planområdet med hänsyn till markens läge i staden och längs med Storgatan. Detaljplanen tar också hänsyn till en framtida rondell i korsningen Storgatan/Söderleden och berörd del av Väbeln 8 säkerställs med allmän plats på plankartan.

Den aktuella fastigheten inrymmer idag industriell verksamhet (ett bageri/f.d. Växjöbagarn) men fastighetsägaren vill riva befintlig industribyggnad och istället bygga flerbostadshus i kvartersform och med en varierad byggnadshöjd (från 3-5 våningar). Ca 100 bostäder kan få plats inom området.



Gällande plan för området togs fram 1997 och medger bageri med tillhörande kontor och handel.

Läget i staden – Det är ca 800 meter till Storgatan/Oxtorget från det aktuella planområdet. Många arbetsplatser, service, fritids-/handels-/bostadsområden (både befintliga samt nya som planeras och ska byggas inom Arenastaden, Bäckaslövsområdet) ligger inom gångavstånd.



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplan (ÖP) för Växjö stad (antagen av kommunfullmäktige KF 2012-02-28) redovisar den aktuella marken som ”**Omvandlingsområden längs järnvägen, Centrum - Bäckaslöv**” med användning ”*Den blandade stadsbygden – stadsbebyggelse som i huvudsak används för bostäder, handel, kontor eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder i närheten.*”

DETALJPLAN

Handläggs med s.k. ”standardförfarande” enligt senaste ändringar i PBL ”*En enklare planprocess*” som gäller efter den 1 januari 2015. Motiv som ska uppfyllas vid val av standardförfarandet enligt nedan:

- Planförslaget följer översiktsplanen
- Planförslaget har begränsat intresse för allmänhet
- Planförslagets genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan

Standardförfarande innebär en kortare granskningstid efter samrådet vilket kan korta den totala handläggningen av detaljplanen, vilket var syftet med lagändringen 2015.

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

Utredningar

Bullerutredning, december 2016; uppdaterad mars 2017; uppdaterad 2018 05 28 (Soundcon AB)

Luftberäkning, MoH 2017

Dagvattenutredning, Vatten och samhällsteknik 2017 06 09

Trafik och kapacitetsanalys av Storgatan i Växjö, Rapport från Tyréns 2017 08 18

PLANOMRÅDE - Plandata

Areal – Planområdet omfattar en yta på ca 0,6 hektar

Markägare inom planområdet:

Väbeln 8 - GBJ Bostad Väbeln AB

Väbeln 9 – Fastighetsbolaget Kanslern 19 i Växjö AB

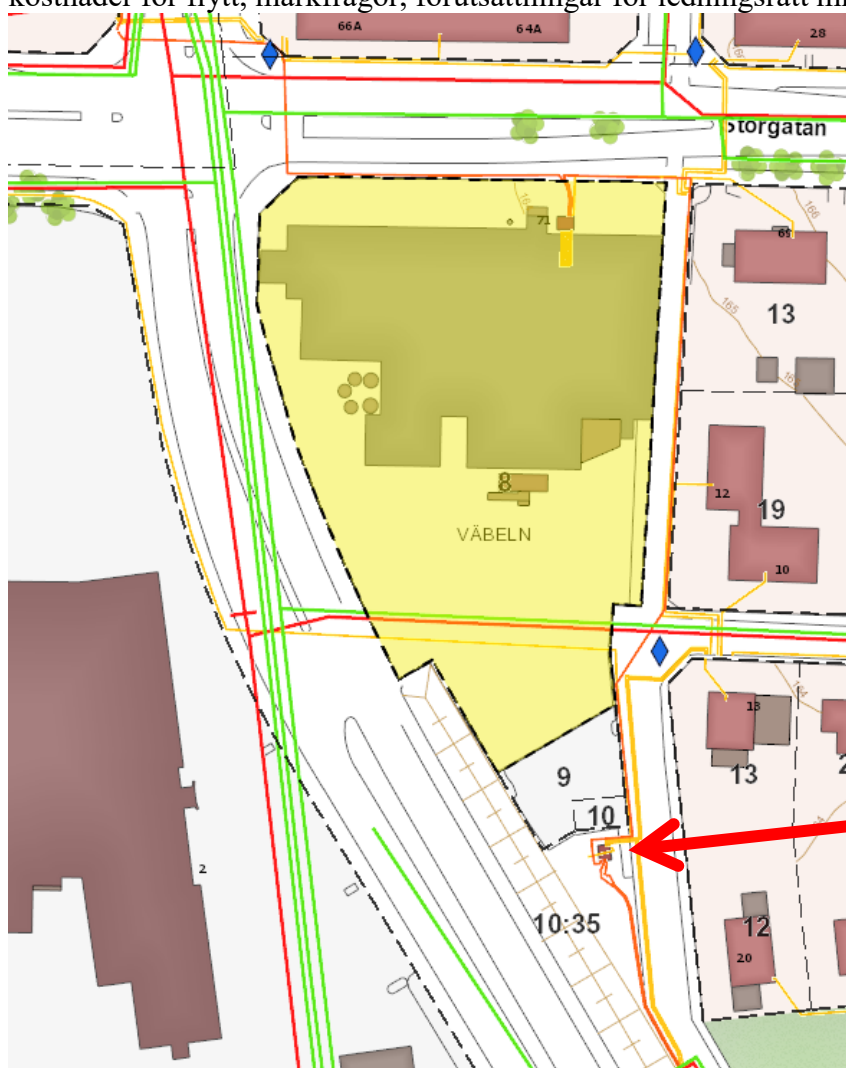
Väbeln 10 och en mindre del av Växjö 10:35 – Växjö kommun

Gällande planer inom planområdet

0780K- P 97/19 Detaljplan för kv Väbeln, fastställd 1997-04-30

Befintliga ledningar - Det finns en del ledningar inom planområdet. Bild nedan redovisar var de ligger idag. De befintliga kommunala va-ledningar som korsar fastigheten inte får byggas över utan måste säkras med ledningsrätt (om de ska ligga kvar i nuvarande läge).

Befintlig transformatorstation vid Storgatan planeras avvecklas då station vid Lidhemsgatan räcker för att försörja området med el. Transformatorstation vid Lidhemsgatan planeras dock flyttas i ett annat läge inom planområdet. Avtal mellan sökande, markägare och Veab ska reglera kostnader för flytt, markfrågor, förutsättningar för ledningsrätt mm.

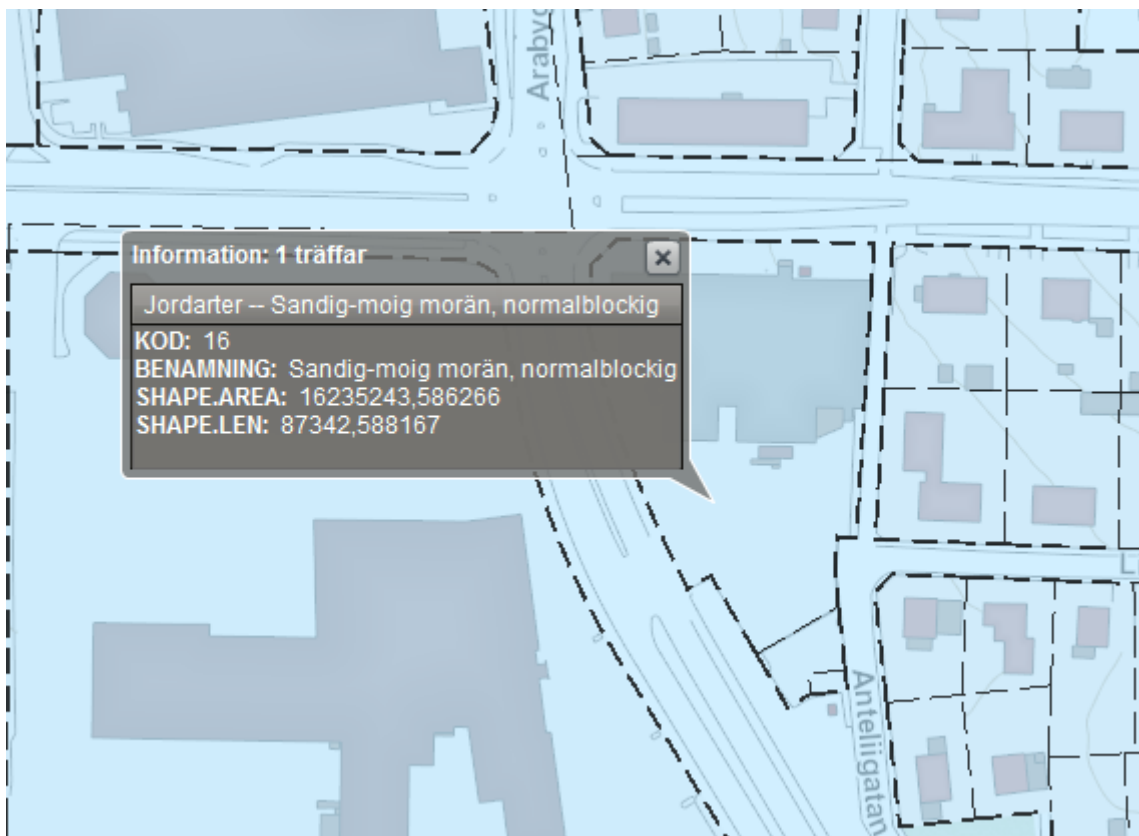


Transformatorstation vid Lidhemsgatan planeras flyttas till annat läge inom planområdet

Befintlig verksamhet/näringsliv – En förutsättning för att kunna bygga bostäder (och genomföra detaljplanen) är att befintlig verksamhet (bageriet) flyttas från området. När detta kan ske regleras inte med en detaljplan, utan frågan regleras mellan berörda parter – fastighetsägaren och dess hyresgäst.

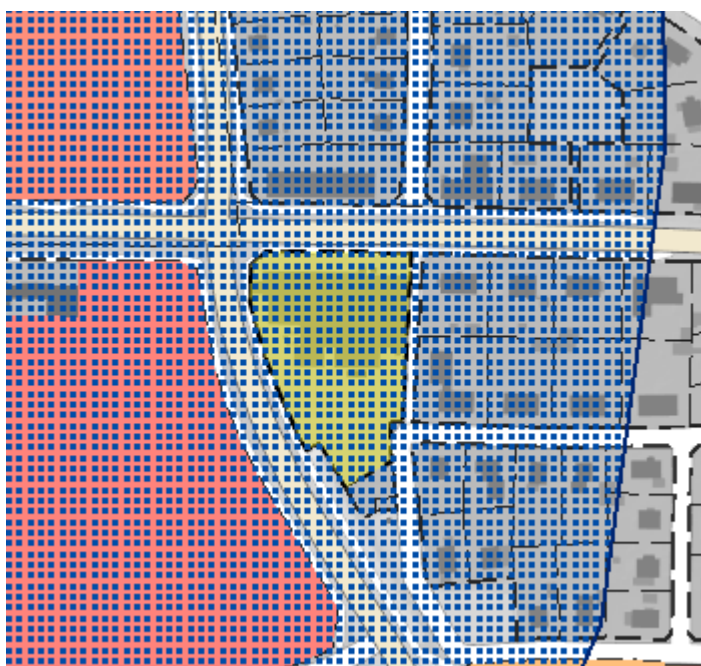
Det är också fastighetsägaren som avgör när byggnation ska ske, dvs. genom att söka bygglov efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Geotekniska förhållanden - Marken inom bl.a. det aktuella planområde består av sandig-moig morän (bild nedan). Upplysning – det kan finnas spår av markföroreningar (dieseltank) sedan 90-talet (uppgift från miljö- och hälsoskyddsförvaltningen).



Grönstrukturprogram

I grönstrukturprogrammet för Växjö stad redovisas inga natur-/kultur-/rekreation eller biologiska värden för det aktuella området. Översvämningsrisk finns dock i det kommunala ledningsnätet (bild nedan från grönstrukturprogrammet).



Grönstrukturprogrammet

Grönstruktur Växjö 2013 Grönstruktur orter 2016

Introduktion till [grönstrukturprogrammet](#) för Växjö stad. Välj ett av programmets perspektiv så visas relevanta lager. Ibland finns kompletterande speciallager som inte redovisas i rapporten.

Rekreat... Biologi... Klimatu... Kulturhi... Odling

Länk till [Klimatutvärdering](#) för Växjö stad.

Framtida dagvattenhantering

- Definitiva dagvattenmagasin i gröna områden
- Möjligt lågstråk för dagvattenhantering som bör utredas vidare.
- Möjlig placering av underjordiskt magasin för dagvattenhantering som bör utredas vidare.
- Möjlig placering av öppet magasin för dagvattenhantering som bör utredas vidare.

Hänsyn

- Översvämningsrisk för sjöar enligt FOP 2012. Strandområden som ligger inom beräknade högsta dimensionerande flöden ska i första hand lämnas som park- eller naturmark.
- Översvämningsrisk ledningsnätet enligt FÖP 2012. Inom områden med översvämningsrisk på ledningsnätet ska vi undvika att bebygga befintliga gröna ytor. Om ytterligare bebyggelse ska de kompenseras men vi ska också dimensionera så att framtida behov av utjämning tillgodoseas.

PLANFÖRSLAG

Detaljplanen medger byggrätt för bostäder (som huvudanvändning) men centrumverksamhet medges också med tanke på läget i staden och längs med Storgatan. Det är lämpligt att vid byggnation ta höjd för högre bottenvåningar som vid behov enkelt kan ändras till verksamhetslokaler, men det är inget krav.

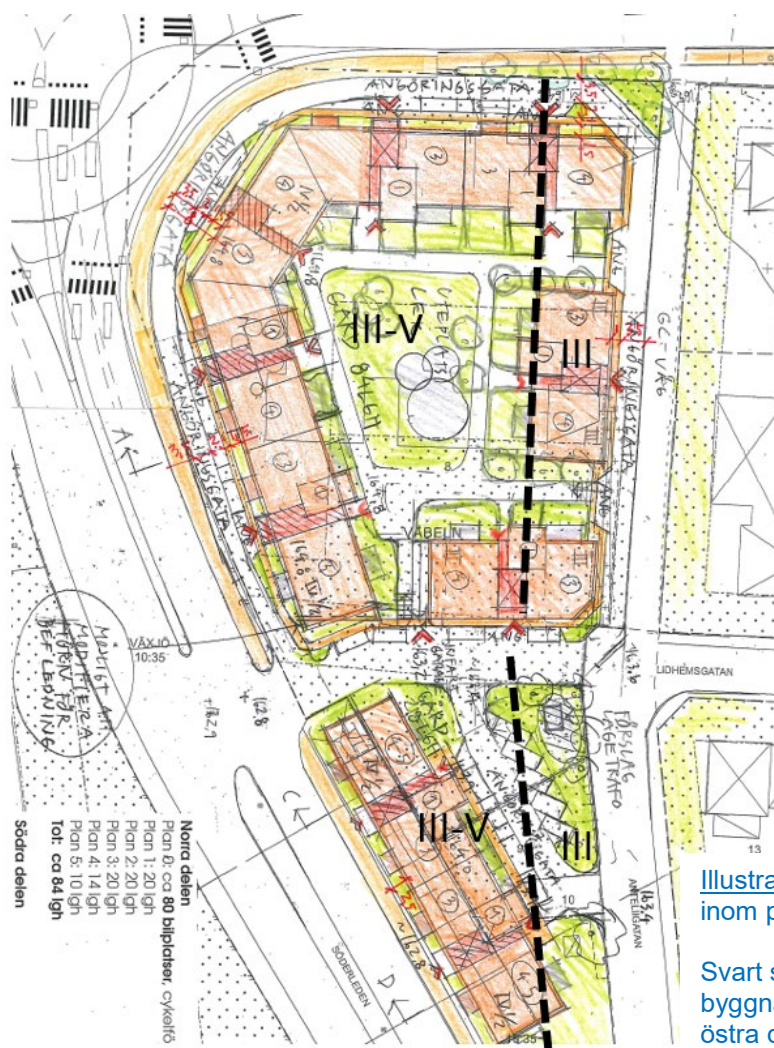
Bebyggelsen medges en varierad höjd, mellan 3 och 5 våningar. Byggrätten på marken begränsas till att max. 40 % av tomtytan får bebyggas (BYA-byggnadsarea) med hus/byggnader.

Planerad bebyggelse ligger nära Växjö centrum, med bra gång-/cykel-/ kollektivtrafikförbindelser till city och övriga delar av staden. Inom gångavstånd från planområdet ligger många arbetsplatser, skolor/förskolor, handel, restauranger, rekreationsområden, idrottsarenor mm.

Planillustration - Ny bebyggelse planeras längs med Storgatan/Söderleden i en kvartersform (illustrationer på s 5-8) som bl.a. skapar bra ljudnivå och en gemensam, välvårdad och buller-skyddad innegård för de boende. Under gården i källarplan planeras garage, med förråd samt plats för bilar och cyklar. Byggnadshöjder inom området varierar, med lägre höjd mot befintlig bebyggelse på Väster (upp till 3 våningar) och som högst 5 våningar mot Storgatan/Söderleden. Planillustrationer redovisar ca 100 bostäder i olika byggnadskroppar.

Plan- och bygglagens PBL 2 kap § 2:2–2:8 samt 8 kap § 8:1–8:12 (som skall bevakas också under bygglovskedet) ställer ytterligare krav på mark och ny bebyggelse som ska uppfyllas för att kunna säkerställa "en god helhetsverkan" – 2 kap § 2:6 PBL.

Planillustrationer redovisar en möjlig disponering av bebyggelsen inom planområdet. Slutlig lösning och utformning prövas i bygglovskedet.



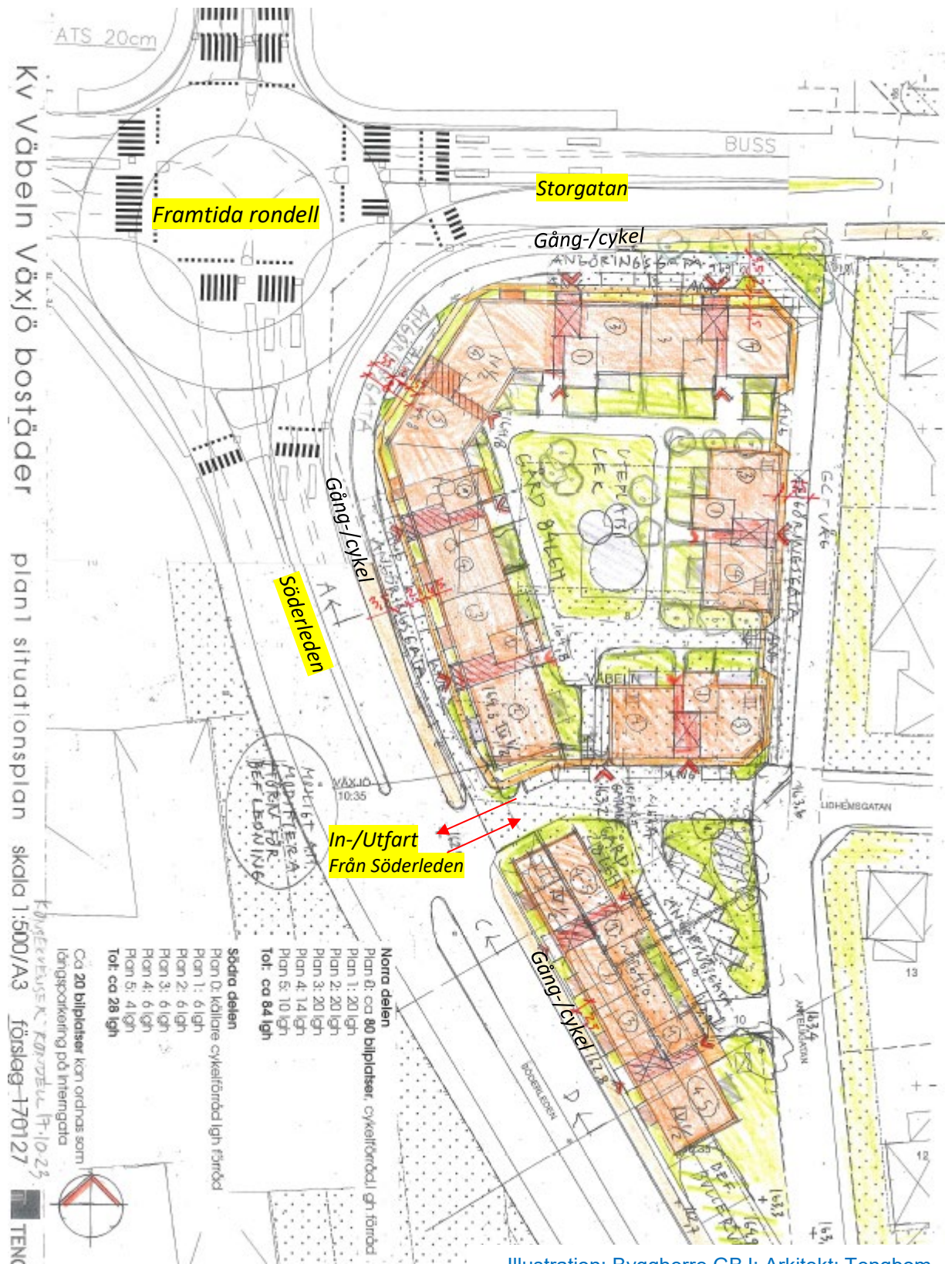
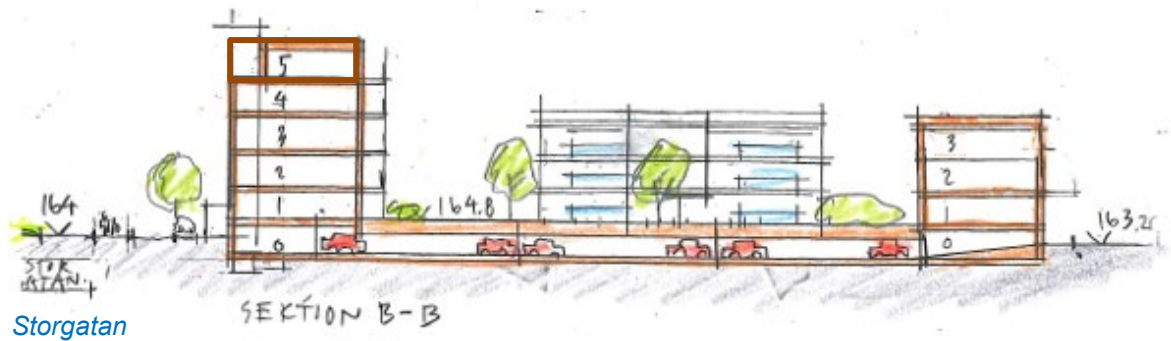
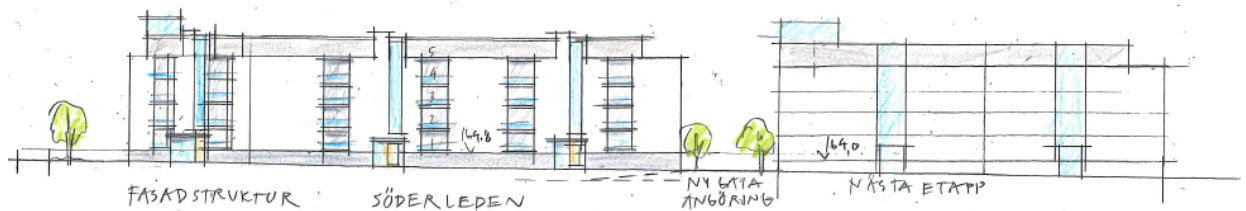
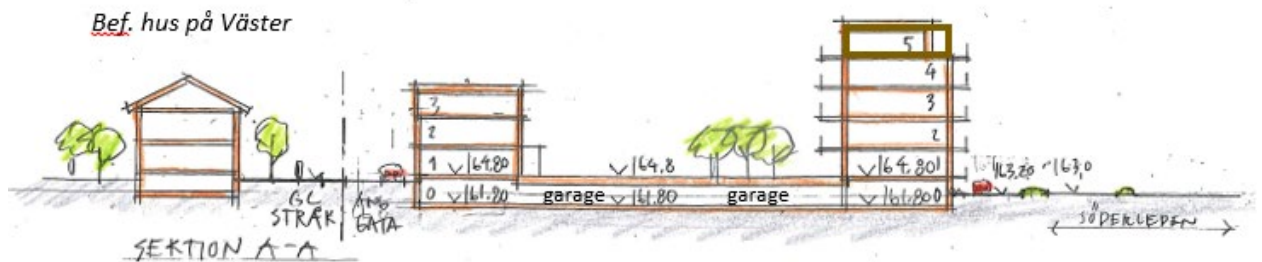


Illustration: Byggherre GBJ; Arkitekt: Tengbom

Ny bebyggelse anpassas också nu till en framtida trafiklösning (rondell) i korsningen Storgatan/Söderleden. Områdets utsatthet för buller har också format/påverkat bebyggelsens form, med delvis sluten bebyggelse. Eventuella störningar från närliggande verksamheter (Atteviks) undviks också med bebyggelsens utformning, styrd av nya bullerregler. Lägenhetslösningar ska också anpassas så att bullerkrav och bullerförordningen kan uppfyllas. Planens intentioner och bestämmelser följs upp och bevakas under bygglov.



Storgatan



Fasad mot Söderleden

Parkering - Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov inom Växjö kommun kommer att tillämpas (just nu pågår en översyn av riktlinjerna från 2009). Parkeringsbehovet bedöms dock i varje enskilt fall utifrån verksamhetens-/områdets behov och med utgångspunkt från plan-/och bygglagen (PBL).

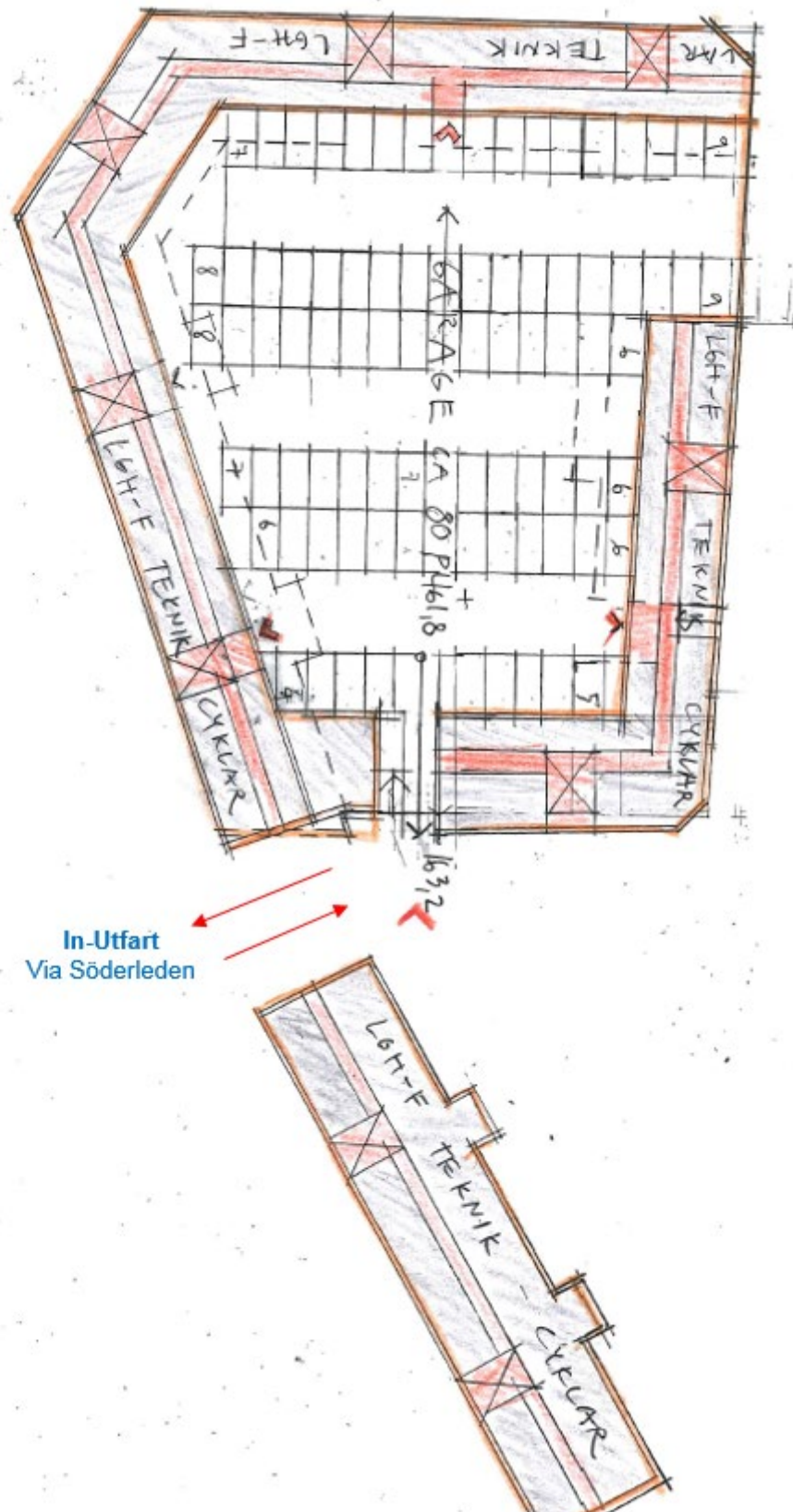
Boendeparkering – Planillustrationer redovisar parkeringslösning i ett garage under marken. Om fastighetsägaren/byggherren vill skapa fler p-platser än normen kräver ska de platserna inte minska yta för gröna gårdar/uteplatser för boende eller verksamma inom området. Utemiljön och gröna gårdar ska prioriteras framför parkeringsönskemål i kvarteret. Parkeringsbehovet och dess lösningar hanteras i bygglovskedet. Området ligger längs med vältrafikerat kollektivtrafikstråk, samt många arbetsplatser, handel, naturområden mm finns inom gångavstånd. Eventuella lösningar med bilpool kan beaktas/prövas under bygglov.

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

Kollektivtrafik är välutbyggd idag och frekvent passerar planområdet i norr (Storgatan).

Illustration nedan - GBJ (garage/källarplan)

Arkitekt: Tengbom



Angöring



Illustration - Angöring till/från planområdet för biltrafik
Stadsbyggnadskontoret

Teknisk försörjning

Vatten/dagvatten/avlopp (allmänt)

På Väbeln 8 finns risk för marköversvämning vid kraftiga regn. Viadukten under järnvägen är emellanåt fylld med vatten och bostadshus precis i närheten har haft källaröversvämning. Ledningsnätet för både spill och dagvatten är överbelastat, vilket innebär att spill- och dagvatten från källarplan (garage) måste pumpas till huvudledning i gatan. De befintliga kommunala ledningar som korsar fastigheten inte får byggas över utan måste säkras med ledningsrätt. Önskemål finns från byggherrens sida att kommunala va-ledningar flyttas för att underlätta byggnationen. Eventuell flytt av ledningar måste ske i samråd med tekniska. Finansiering av flytt måste regleras i avtal mellan berörda parter, innan planen antas.

Dagvattenutredning (delar av den redovisas i stycket nedan)

Planförslaget medger minskad belastning på dagvattensystem jämfört med dagsläget. Takyte- och hårdgörandegraden minskar från 86 % till 65 % vilket anses vara normalt eller bättre än normalt för innerstadsmiljö. Det kommunala dagvattensystemet belastas mindre i framtiden samt vidare förväntas den översvämningensrisk som finns idag försvinna i samband med att topografien på fastigheten förändras vid nybyggnad (långt liggande lastficka byggs bort där lågpunkt ligger idag). Dagvattenhanteringen förväntas kunna utföras med självfall fränsett dagvatten från garaget som måste pumpas till dagvattenservisen. Nedfarten till garage skall särskilt studeras och utformas så att regnvatten inte kan rinna in.

Uppvärmning - Fjärrvärme och fjärrkyla från den miljövänliga anläggningen Sandviksverket kan erbjudas i området. Växjö kommun (genom dess energiplan) förordar att nya hus ansluts till fjärrvärme.

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

Tillgänglighet - Utemiljön och byggnader ska uppfylla tillgänglighetskrav för bl.a. rörelsehindrade, synskadade. I kommande bygglov granskas tillgänglighetskrav.

Service – Handel, flera skolor/förskolor mm ligger inom eller med gångavstånd från planområdet (Växjö centrum är ca 0,8 km från planområdet).

Barnperspektiv - Det finns flera skolor och förskolor i närheten och inom gång och cykelavstånd från planområdet. Ytor för spontanidrott finns också inom cirka 800 m från planområdet (Arenastaden med flera anläggningar ligger ännu närmare). Behov av fler lektytor inom kvarteret för framtida boende och mindre barn beaktas under bygglovet.

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

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



Bensinstation - Befintlig bensinstation inom fastigheten Väpnaren 10 ligger inom acceptabla säkerhetsavstånd till planerad bostadsbyggelse, enligt myndigheten för samhällsskydd och beredskaps handbok om bensinstationer (dvs. till påfyllning CPF, mätarskåp, pejlförskruvning och cisternavluftningens mynning, enligt svar från räddningstjänsten).

INVERKAN PÅ MILJÖN

Buller - Från och med den 2 januari 2015 gäller ändringar i plan- och bygglagen PBL (SFS 2014:902 och SFS 2014:901) och i miljöbalken (MB) vad det gäller hanteringen av buller i plan- och bygglovsärenden. Lagändringarna syftar till ett mer samordnat regelverk och tillämpning av bullerfrågor mellan PBL och MB. Avsikten är att tillämpningen ska bli mer tydlig och förutsägbar samt att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i bullerutsatta områden utan att riskera påverkan på människors hälsa.

Enligt 4 kap 33 a§ PBL ska planbeskrivningen till detaljplan 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

Trafikbuller

Nya riktvärden för trafikbuller - Den 11 maj 2017, har regeringen beslutat om en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spår- och vägtrafik. För bostäder upp till 35 kvm läggs nivån nu på 65 dBA i stället för det tidigare 60 dBA. För bostäder större än 35 kvm höjs riktvärdet till 60 dBA mot det tidigare 55 dBA.

En höjning av bullerriktvärdena enligt regeringens beslut innebär inte ändrade krav för ljudmiljön inomhus. Regeringen höjer riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spårtrafik och vägar 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.

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

Redovisning av beräknade bullervärden vid fasad för väg och tågtrafik

Trafiksida (mot omgivande gator) – prognos 2030/2040

- Som högst 64 dB(A) ekvivalent ljudnivå mot Storgatan med beräknad hastighet 40 km/t
- Som högst 63 dB(A) ekvivalent ljudnivå mot Söderleden med beräknad hastighet 40 km/t

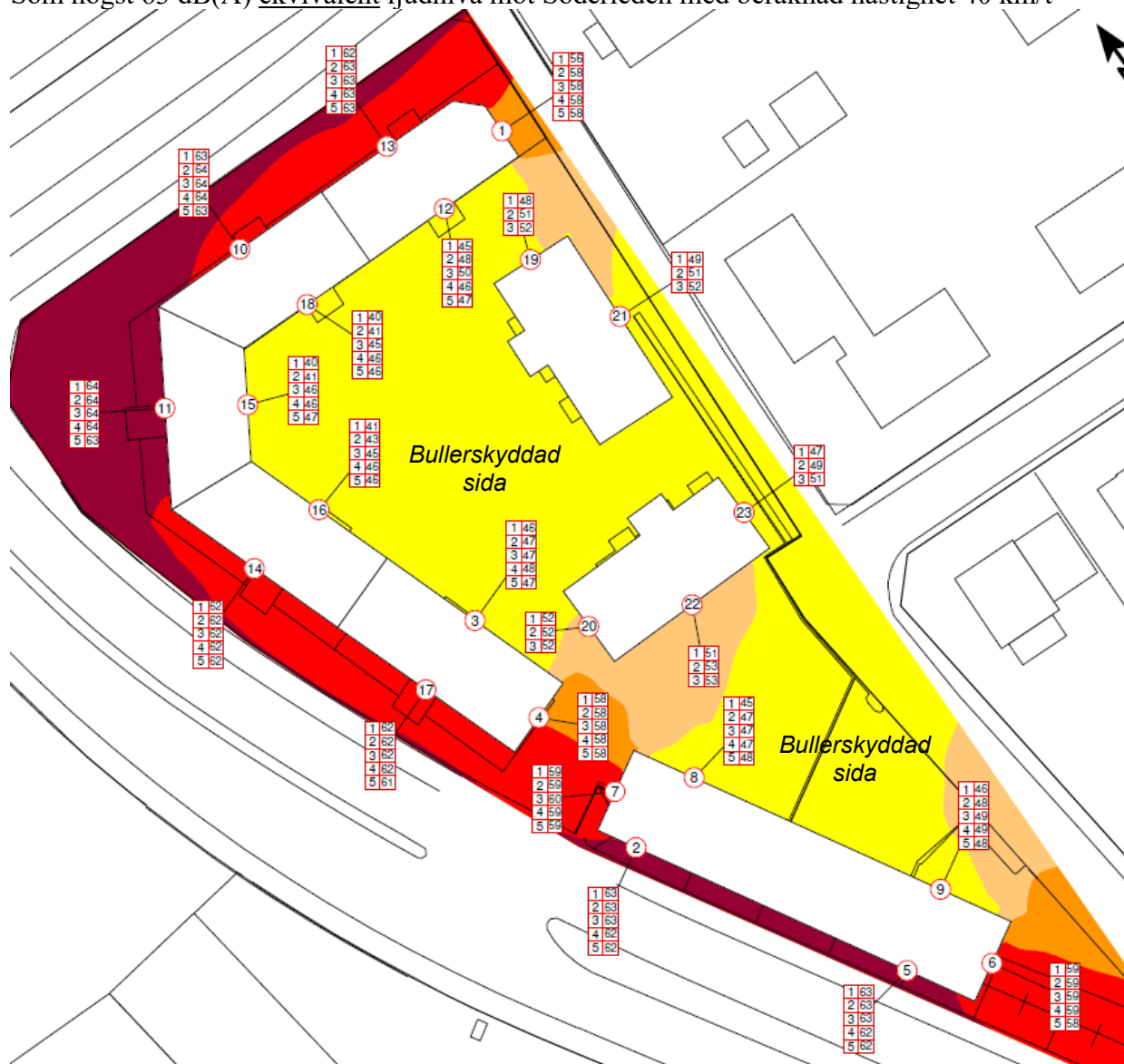


Illustration - Bullerberäkning framtagen av Soundcon 2018 05 28 (Ekv. ljudnivå)

Illustration ovan redovisar bullervärden för framtida vägtrafik 2030 och tågtrafik 2040 (ekv. ljudnivå) som inte bör överstiga 55 dBA på den skyddade sidan, vilket uppfylls enligt illustrationen ovan

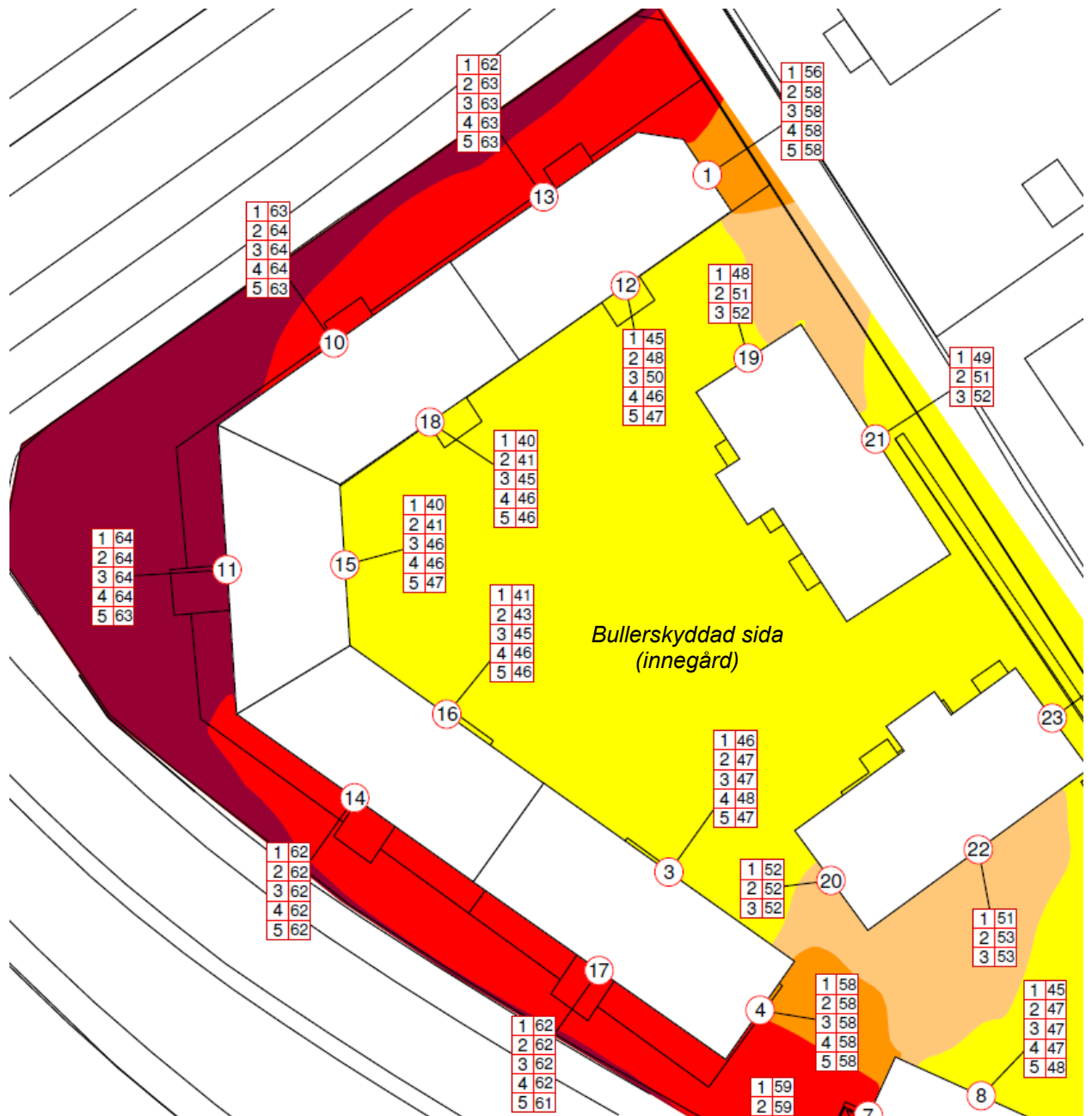


Illustration - Bullerberäkning framtagen av Soundcon 2018 05 28 (Ekv. ljudnivå)

Illustration ovan redovisar framtida vägtrafik 2030 och tågtrafik 2040 (ekv. ljudnivå) som inte bör överstiga 50 dBA för uteplats, vilket uppfylls enligt illustrationen ovan

Förordningen om trafikbuller anger att om riktvärdet 60 dBA ekvivalent ljudnivå överskrids bör minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en skyddad sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids vid fasaden. Av framtagen bullerutredning (och illustrationer i planhandlingar) framgår att de byggnader som har ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA har på den motsatta, skyddade sidan, ljudnivåer som uppfyller riktvärden för buller.

Med genomgående lägenheter och bra planlösningar kan förordningen uppfyllas för samtliga bostäder. Bostadsbyggnation styrs också med planbestämmelse "b".

Utemiljö - Förordningen innehåller även riktvärden för uteplatser där den ekvivalenta ljudnivån ej bör överstiga 50 dBA och den maximala ljudnivån 70 dBA. De bostäder som inte uppfyller detta i direkt anslutning till den egna bostaden kan erbjudas gemensamma uteplatser inom området där riktvärden uppfylls.

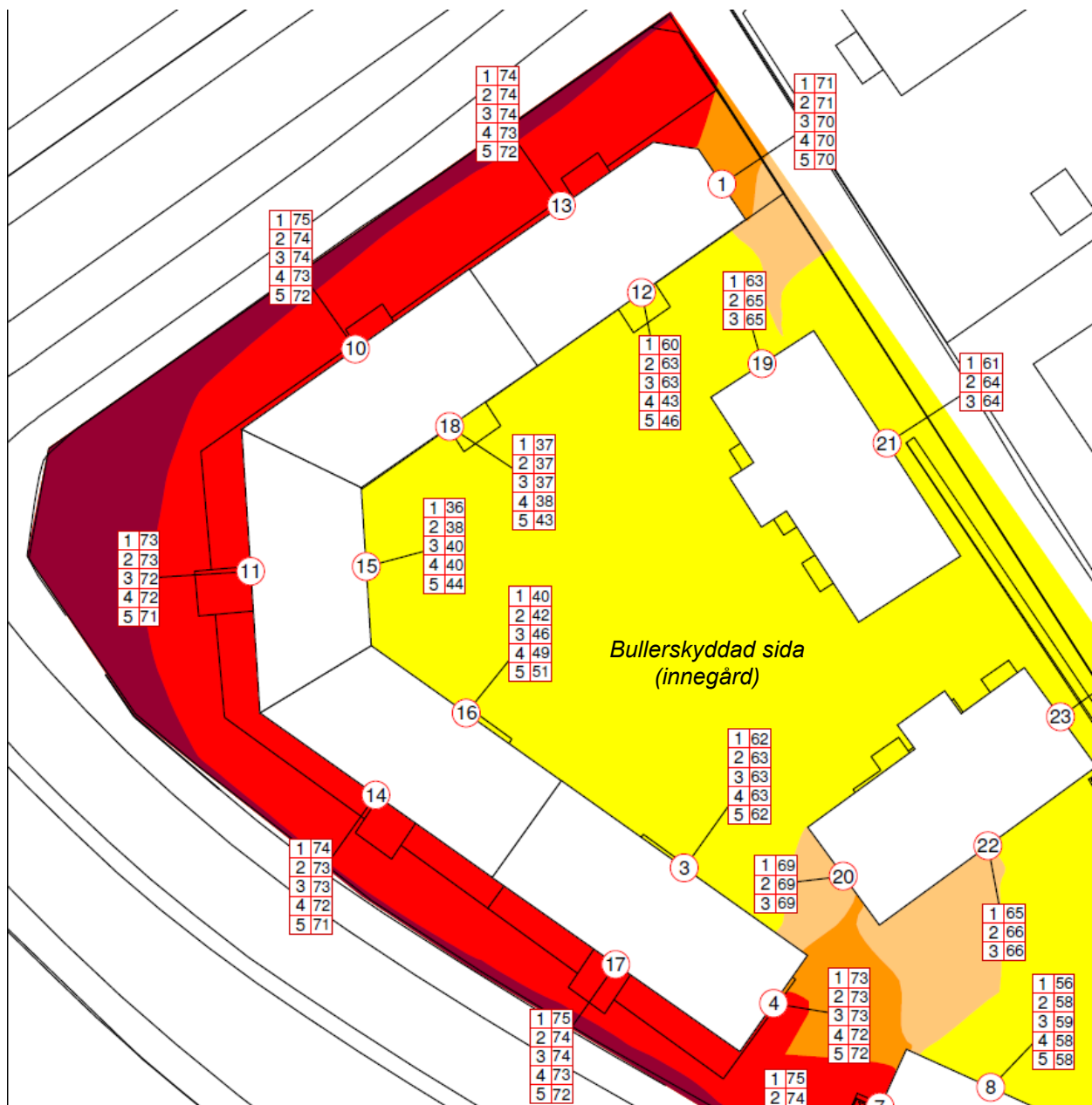


Illustration - Bullerberäkning framtagen av Soundcon 2018 05 28 (Max. ljudnivå)

Illustration ovan redovisar framtida vägtrafik 2030 (max. ljudnivå) som inte bör överstiga 70 dBA vid fasad, vilket uppfylls enligt illustrationen ovan mot innegården (gavlarna får högre värden och måste utformas med hänsyn till förhöjda bullervärden)

Bullerutredning framtagen 2018 05 28 av Soundcon, tillhörande planhandlingar, illustrerar utförligt i text och bild framtida bullervärden för väg- och tågtrafik samt bullerpåverkan från närliggande verksamhet inom Väpnaren 10. Den kan användas som underlag i kommande bygglovsprövning. Kompletterande bullerberäkningar kan krävas i bygglovsskedet för att kunna säkerställa bostadslösningar som uppfyller gällande bullerregler. Slutlig lösning prövas i bygglovsskedet då bl.a. god utemiljö för boende, anpassning till omgivningen och marken med lämpliga lösningar, god tillgänglighet till området/bebyggelsen, parkeringsbehov mm prövas.

Buller från industriell verksamhet



Inom fastigheten Väpnaren 10 bedriver främst Atteviks sin verksamhet. I öster närmast Väbeln finns lokaler för bl. a personbilsförsäljning. I fastighetens västra område finns lokaler för bl. a lastbilsverkstad. I fastighetens norra del finns lokaler för bl. a personbilsförsäljning samt bilvård/ tvätthall. I områdets sydöstra del finns en tankstation. Verksamheten vid Atteviks bedrivs i huvudsak under dag och kväll samt jourverksamhet under hela dygnet. De ljudkällor som finns inom området och främst påverkar ljudnivåerna österut är fläktar på taket, portar in till bilverkstad, transporter, tankstation samt tvätthall. Transporter med lastbilar sker dock endast på motsatt sida av byggnaden.

Framtagen bullerutredning visar att den externa ljudnivån vid full verksamheten inom Väpnaren 10 ej överskrider ekvivalent ljudnivå 45 dBA inom planområdet. Således uppfyller man riktvärdena för nya bostäder inom planområdet under dag såväl som kväll och natt.

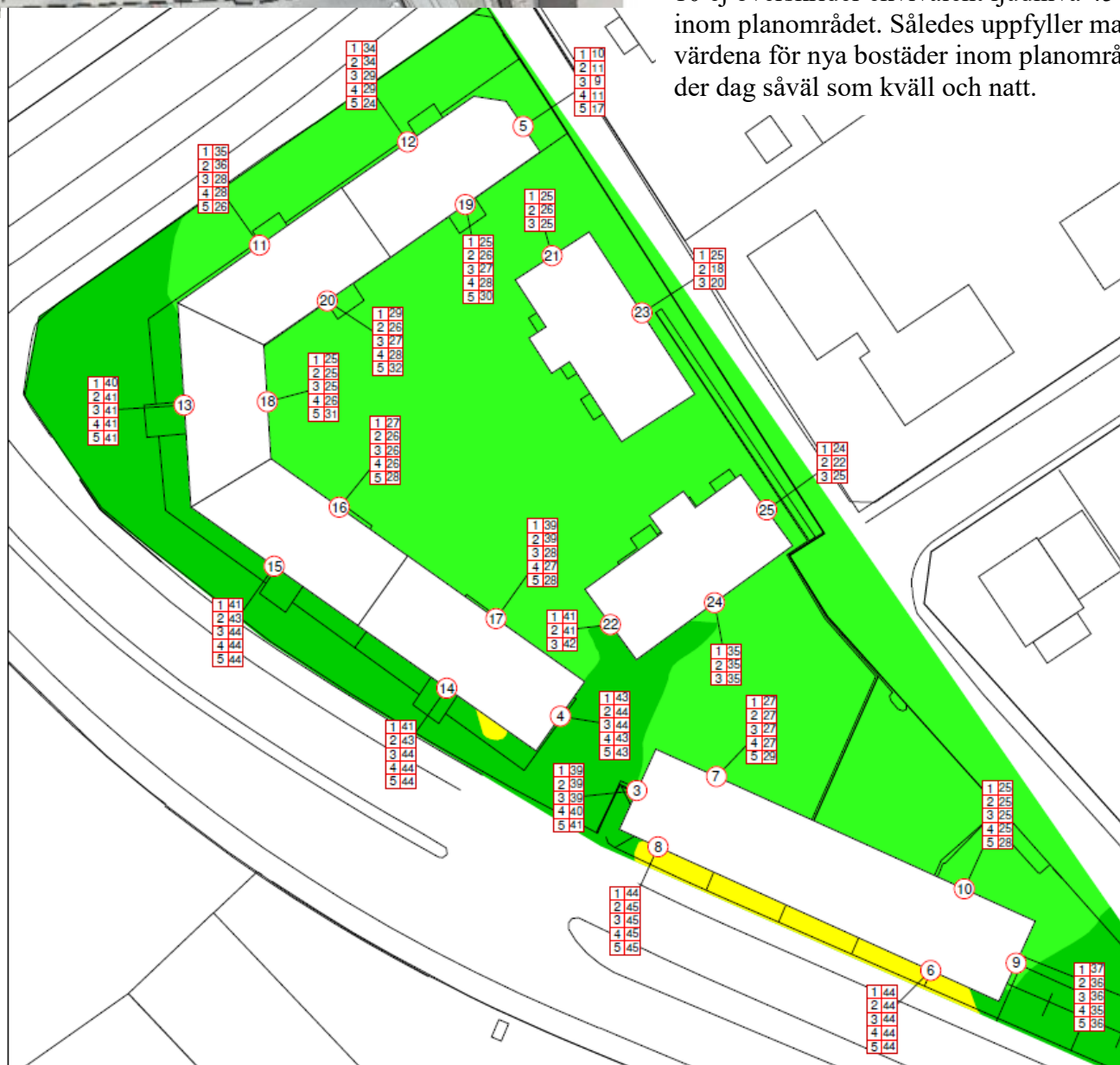


Illustration - Bullerberäkning framtagen av Soundcon 2018 05 28

Bild/klipp ovan från bullerberäkningen illustrerar verksamhetsbuller från Väpnaren 10

Miljökvalitetsnormer (MKN)

Luft – En luftutredning/beräkning har tagits fram i ärendet (uppdaterad i februari 2017).

Beräkningarna indikerar att miljökvalitetsnormer (MKN) avseende partiklar PM10, kvävedioxid och bensen följs med tänkt byggnation och trafikmängd. För kvävedioxid beräknas även miljömålet nås. För bensen visar beräkningarna att beslutade miljömål kommer överskridas under 2015, men klaras 2030. Den variabel som oftast är svårast att nå i svenska tätorter är partiklar PM10. Där visar beräkningarna av både dygns- och årsmedelvärden halter över gällande miljömål 2015 och 2030. Årsmedelvärde i $\mu\text{g}/\text{m}^3$ redovisas för 2015 och 2030 i nedanstående tabell för alla variabler. För kvävedioxid redovisas även 98-percentil av dygnsmedelvärde, vilket innebär att 98 % av dygnen har halter under redovisat värde. På samma sätt redovisas 90-percentil för dygnsmedelvärde av partiklar PM10, vilket innebär att 90 % av antalet dygnsmedelvärden har halter under redovisat värde.

Planens genomförande bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

Vatten – Planförslagets genomförande äventyrar inte att MKN för vatten (bl.a. stadssjöarnas vattenkvalité) inte kan uppnås. Planbeskrivning redovisar hur bl.a. dagvattenfråga kan hanteras så att sjöarnas vattenkvalité inte försämras, även om nya hus byggs (se avsnitt Teknisk försörjning/dagvatten).

Sjö	Läget 2014 (arb. material)	MKN för vatten
Södra Bergundasjön	Dålig ekologisk status	God ekologisk status 2027
	Uppnår ej god kemisk status	God kemisk ytvattenstatus 2021

I övrigt arbetar Växjö kommun intensivt med att förbättra vattenkvalitén i Växjösjöarna och har tagit fram en åtgärdsstrategi för det fortsatta arbetet med att förbättra miljöförhållandena i sjöarna.

PLANENS GENOMFÖRANDE

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

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan - Detaljplanen, som handläggs med standard planförfarande, planeras ställas ut till granskning under våren 2018 för att kunna antas i byggnadsnämnden under sommaren 2018.

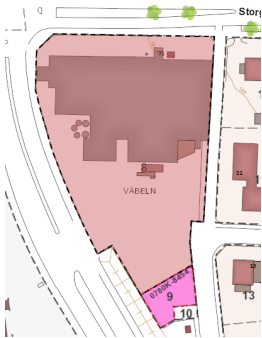
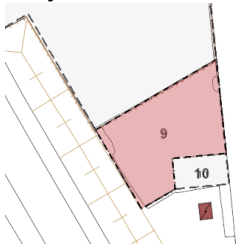
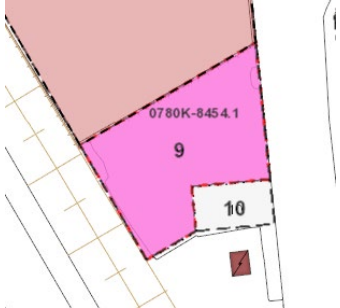

Genomförandetid


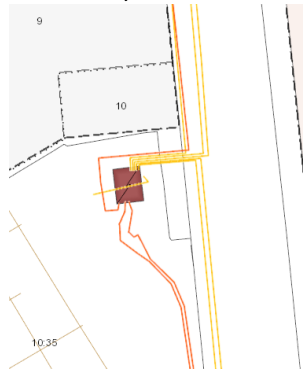
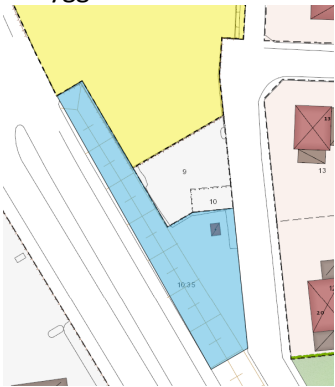
Enligt 4 kap. 4:21 § PBL (Plan och bygglagen) ”ska detaljplanen ange en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.”

Genomförandetiden för Väbeln 8 m.fl. slutar 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare rätt att bygga enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplan att gälla tills den ändras eller upphävs. Genomförandetiden är inte densamma som byggtid.

KONSEKVENSER PÅ FASTIGHETSNIVÅ

Inom planområdet

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
<p>Väbeln 8 Ägare: GBJ Bostad Väbeln AB</p> 	<p>Ändrad markanvändning: från industri till bostäder och centrumändamål.</p> <p>Tekniska krav på bostadsbebyggelse med hänsyn till buller</p> <p>Byggherre ansvarar för kostnader för ev. flytt av ledningar (el-/tele-/data mm) inom området.</p>	<p>Ledningsägare (flera st. inom området) ansvarar själva att säkerställa sina ledningar på annans mark. Rättighet prövas av KLM.</p> <p>Ledningshavare ansvarar för ev. ersättning till markägare för den skadan/restriktion ledningar medför för marken.</p> <p>Planens genomförande medför nya fastighetsbildningar-/regleringar. Markägare/byggherre ansvarar för fast. rättsliga kostnader.</p>	<p>Tekniska krav på bostadsbebyggelse med hänsyn till buller, grundläggning mm</p> <p>Fördröjning av dagvattnen; markplanering</p>
<p>Väbeln 9 Ägare: Fastighetsbolaget Kanslern 19 i Växjö AB</p> 	<p>Ändrad markanvändning: från parkering utan bygg rätt till byggbar yta.</p> <p>Tekniska krav på bostadsbebyggelse med hänsyn till buller. Krav på gestaltning av mötet mellan byggbar mark och trottoaren längs med Söderleden.</p>	<p>Befintligt servitut (0780K-8454.1) måste upphävas</p>  <p>Befintligt servitut (rosa ytan ovan) för parkeringsplatser inom Väbeln 9 till förmån för Kanslern 19 måste upphävas genom fastighetsreglering. Ersättningsfrågan för dess upphävande kräver en lösning. Nya parkeringsplatser kan lösas genom att bilda gemensamhetsanläggning för parkering i garage för Väbeln 8 och Kanslern 19</p>	<p>Tekniska krav på bostadsbebyggelse med hänsyn till buller, grundläggning mm</p> <p>Fördröjning av dagvattnen</p> <p>Markplanering</p>
<p>Väbeln 10 Ägare: Växjö kommun</p> 	<p>Högre markvärde då mark avsedd för teknisk anläggning omvandlas till bostadsändamål (tranf.station byggdes utanför den avsedda platsen).</p>	<p>Väbeln 10 bör läggas till den fastigheten som ska exploateras/ bebyggas med bostäder.</p> <p>Frågan regleras genom avtal mellan berörda markägare</p>	

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
<p>Del av Växjö 10:35 Ägare: Växjö kommun</p> 	<p>Högre markvärde då en mindre del av marken får byggrätt.</p> <p>Kostnad för ev. flytt av transf. station regleras mellan berörda parter (markägare, byggherre och VEAB)</p> 	<p>Delar av Växjö 10:35 (blå yta nedan) bör läggas till den fastigheten som ska exploateras/bebyggas med bostäder.</p>  <p>Ledningsägare (VEAB) ansvarar att säkerställa sina ledningar och tranf. station på annans mark, med ledningsrätt. Rättighet prövas av KLM.</p>	

STADSBYGGNADSKONTORET
 2018-03-02

Djana Micanovic
 Planchef

Behovsbedömning - Checklista för detaljplan **VÄBELN 8 m.fl. (f.d. Växjöbagarn) Väster i Växjö, 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: 2016BN1065

Kommentarer:	
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4.	
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a § miljöbalken?	1.1. Nej
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i MKB-förordningen (1998:905) 3 § eller bilaga 3?	1.2. Nej

Kommentarer:	
2. Platsen	
2.1. Markanvändning/ nuläget	2.1. Idag är området bebyggt med verksamhetslokaler (f.d. bageri)
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	2.2. Befintlig mark omvandlas till annan användning som ligger i linje med stadens utveckling och översiktsplan. Förändringen tillgodoser också viktigt samhällsintresse – att fler bostäder i den växande staden. Marken utnyttjas mer effektivt.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer (MKN)	2.3. MKN påverkas inte - förutsättningar för dagvattenfrågan redovisas i planbeskrivningen; Luftberäkningen visar att inga MKN för luft överskrids.
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	2.4. Påverkas inte
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	2.5. Påverkas inte
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	2.6. Påverkas inte

Kommentarer	
3. Planen	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	3.1. Planens bestämmelser ger viss flexibilitet för markens användning (bostäder och centrumändamål). Cirka 100 bostäder kan byggas inom området.
3.2. Andra planers miljöpåverkan	3.2. Ingen
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	3.3. Planförslaget hindrar inte att nationella eller lokala miljömål inte kan uppnås. Byggnation i lägen som detta, med närhet till stadens olika funktioner, natur mm minskar miljöpåverkan, framförallt genom minskat behov att resa med bil – många funktioner man behöver i sin vardag finns i närheten.
3.4. Miljöproblem	3.4. Planerad byggnation planeras inte skapa miljöproblem
3.5. EG:s miljölagstiftning	3.5. Påverkas inte

4. Påverkan

4.1. Storlek och fysisk omfattning	4.1. Omfattningen av planerad byggnation inom området kommer inte att ge större påverkan på mark, vatten och andra resurser
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	4.2. Planerad byggnation ligger i linje med bl.a. ÖP och regionplaner (lösa bostadsbrist).
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	4.3. Byggnadstekniskt och utformningsmässigt går det att bygga bostäder/lokaler så att hälsan inte ska påverkas negativt pga. bullerstörningar. Dpl bestämmelse reglerar också frågan enligt nya riktvärden för trafikbuller (ny förordning som kan tillämpas även i detta ärende). Närheten till stadens många funktioner ger möjlighet till fler gång/cykelresor, vilket främjar hälsan, genom ökad rörlighet, och ger upphov till färre/kortare bilresor vilket är bra för hållbara transporter och färre utsläpp från trafiken
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	4.4. Ej relevant/troligt (se 4.1.)

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:

5. Kommunens sammanvägda bedömning

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

Handläggare: Djana Micanovic, Stadsbyggnadskontoret

Datum: 2018-03-02

2018-05-30

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Utlåtande

Dnr **2016BN1065** Dpl **214**

Detaljplan

Väbeln 8 m.fl. (f.d. Växjöbagarn) Väster i Växjö

Detaljplan för Väbeln 8 m.fl. på Väster i Växjö har varit utställt för granskning enligt 5 kap PBL 5:18 § under tiden 2018 03 16 – 2018 04 13.

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse.

Möjlighet ges även till centrumändamål. Den aktuella fastigheten inrymmer idag industriell verksamhet (ett bageri). Fastighetsägaren och byggherre (GBJ AB) vill riva befintliga byggnader och istället bygga flerbostadshus; ca 100 bostäder kan rymmas i förslaget som tagits fram av sökande/fastighetsägaren. Den nya bebyggelsen inom Väbeln 8 m.fl. avgränsas också med hänsyn till framtida trafiklösning (rondell) i korsningen Söderleden/Storgatan. Berörd del av rondellen (tillhörande Väbeln 8) säkerställs nu genom detaljplan, som allmän platsmark.

Yttranden **utan erinran eller synpunkter** har inkommit från:

- Polismyndigheten

Yttranden **med erinran eller synpunkter** har inkommit från:

- Länsstyrelsen
- Kommunstyrelsen
- Miljö och hälsoskyddsnämnden
- Kommunala lantmäterimyndigheten
- Fastighetsägare till Fogden 13
- Originalbagarn AB

Länsstyrelsen (LS)

Länsstyrelsen skriver följande i sitt yttrande:

LS påtalade i samrådet att underlaget för flera frågor behövde bearbetas ytterligare för att skapa helhetssyn. Vad gäller ev. markföreningar, detaljplanens koppling till grönstruktur och barnperspektiv är detta tydligare redovisat i planbeskrivningen.

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

LS är positiv till att plats för en framtida rondell i korsningen Storgatan/Söderleden har säkerställts inom planområdet och att detaljplanens byggrätt har preciserats, både på plankartan samt i planbeskrivningen.

Prövningsgrunder enl. 11 kap 10 § PBL

MKN enl. 5 kap MB; MKN vatten och dagvattenhanteringen

I planhandlingarna har resultat från en ny dagvattenutredning redovisats i planbeskrivningen.

LS har inga kvarstående synpunkter.

MKV luft – LS konstaterar att kommunen bemött LS synpunkter till samrådshandlingen.

Översvämning/klimatanpassning – Av planbeskrivningen framgår att det finns risk för översvämning i det kommunala ledningsnätet.

Buller – Den tidigare bullerutredningen har uppdaterats med nya beräkningar efter samrådet. Hänsyn har tagits till ny bullerförordning som gäller fr.o.m. den 1 juli 2017. Planbestämmelse ”b” (med krav på genomgående lägenheter större än 35 m²) har införts på kartan.

LS har inga synpunkter

Närliggande bensinstation – LS konstaterar att säkerhetsavstånd till bensinstation har kontrollerats med räddningstjänsten, som meddelat att dessa är uppfyllda.

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret noterar att LS är nöjd med detaljplanens utformning.

Kommunstyrelsen (KS)

Kommunstyrelsen är positiv till detaljplanen Väbeln 8 samt framför nedanstående synpunkter:

Synpunkter som framfördes under samrådet har i stort tillgodosetts.

Kvarstår gör att kvarteret inte har tillgång till park- eller naturområde större en 1 hektar inom 300 meter. Planeringskontoret har i uppdrag att ta fram ett förslag till hur gröna miljöer kan skapas alternativt kompenseras inom områden där boende idag inte har tillgång till tillräckliga gröna miljöer inom 300 meter.

Kvarstår gör också synpunkten med att detaljplanen bör redovisa vilka konsekvenser detaljplanen kan medföra på närliggande verksamheter på Väpnaren 10.

Kommentar: Syftet med detaljplanen för Väbeln 8 m.fl. är att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse. Detaljplanens utformning med dess reglering ligger i linje med BN beslut 2016 10 27 § 259 ”byggnadsnämnden ger stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom fastigheten Väbeln 8 m.fl.” Möjlighet ges även till centrumändamål inom planområdet. Bebyggelsen inom Väbeln 8 avgränsas nu också med hänsyn till framtida trafiklösning (rondell) i korsningen Söderleden/Storgatan. Det aktuella planförslaget ligger i linje med ÖP intentioner om att skapa förutsättningar för ”den blandade

2018-05-30

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

stadsbygden” där bl.a. verksamheter/arbetsplatser och bostäder kan ligga sida vid sida. Planens bestämmelser med krav på bl.a. genomgående lägenheter säkerställer att bra boende miljö kan skapas trots att både trafik och industriell verksamhet (Atteviks) finns i närheten. Planhandlingar har kompletterats med redovisningen av verksamhetsbuller.

Stadsbyggnadskontoret konstaterar också att det finns inga kommunala beslut, tagna av ansvariga nämnder (KS, TN eller BN) som syftar till att det ska skapas en allmän park eller naturområde inom eller utanför det aktuella planområdet.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden (MoH)

Miljö- och hälsoskyddsnämnden kan inte tillstyrka detaljplanen i sin nuvarande utformning. Nämnden har följande synpunkter på förslaget till detaljplan:

• I planbeskrivningen anges att "*Enligt 4 kap 33 a§ PBL ska planbeskrivningen till detaljplan 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."

Nämnden påpekade i sitt samrådsyttrande att handlingarna bör kompletteras med en utvärdering av risken för störningar från Väpnaren 10. Länsstyrelsen skrev i sitt yttrande att bullerutredningen behöver kompletteras med buller från spårtrafik. Det saknas dock fortfarande redovisning över beräknade bullernivåer från industriell verksamhet (Väpnaren 10) och en utvärdering av risken för störning samt en redovisning av beräknade värden från spårtrafik.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden konstaterar att bullerberäkningen har uppdaterats efter samrådet, men inte efter att plats har reserverats för GATA i det nordvästra hörnet av planområdet för en framtida rondell. I samrådsredogörelsen görs bedömningen att beräkningen ändå kan vara relevant. Nämnden anser att när ljudnivåerna från trafiken ligger så nära det översta riktvärdet 65 dBA bör den slutliga detaljplanen grunda sig på så noggranna prognoser som möjligt. En uppdaterad utredning av vägtrafikbuller kan med fördel göras i ett sammanhang, ihop med utredning av bullret från spårtrafik och industriell verksamhet.

• Nämnden noterar att en planbestämmelse har lagts till om ljuddämpad sida för bostäder större än 35 m². Nämnden vidhåller att även krav på ekvivalent ljudnivå 50 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA på uteplatser bör skrivas in i planbestämmelserna.

• Planbeskrivningen har kompletterats med en upplysning om risk för markförorening från dieseltankplats, vilket är bra.

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Nämnden håller inte med om att det lågfrekventa ljudet från stadsbussarna kan avfärdas som ett övergående problem eftersom bussarna kommer att rulla fram till juni 2023. Information om lågfrekvent buller från stadsbussarna bör skrivas in i planbeskrivningen, så att en kommande byggherre är medveten om att fasader mot Storgatan kan komma att behöva anpassas för att dämpa det speciella lågfrekventa bullret.

Kommentar: Bullerberäkning har uppdaterats enligt MoH önskemål. Soundcon AB har tagit fram en utredning där en samlad bild/bullerpåverkan redovisas, med väg-/tågtrafik- och industribuller från närliggande verksamhet inom Väpnaren 10.

Sammanfattningsvis kan konstateras att illustrerad byggnation kommer att uppfylla riktvärden för trafik- och industriellbuller. Planhandlingar med dess bestämmelser säkerställer också att bostäder, som uppfyller riktvärden för buller (även för uteplatser), kan byggas inom planområdet.

Vad det gäller störningar med lågfrekventbuller från nuvarande biogasbussar, vidhåller stadsbyggnadskontoret det som ett temporärt och övergående problem. Lågfrekventbuller är en inomhusmiljöfråga som regleras med 8 kap. § 4 PBL samt BBR 2011:6 (del 7 om Bullerskydd) och 3 kap. 13§ plan- och byggförordningen (2011:338 PBF). Detaljplanen styr inte tidpunkt för byggnation och frågan (eventuella störningar från biogasdrivna stadsbussar) kan hanteras först vid tidpunkten för byggnation, dvs. under bygglovsprövning och byggprocess. Inomhus bullervärden har inte ändrats och ska uppfyllas.

Kommunala lantmäterimyndigheten (KLM)

Parkering för Kanslern 19 sker idag genom servitut på Väbeln 9. Ska rättigheten upphävas sker detta genom fastighetsreglering samt att ersättningsfrågan för servitut uppkommer och kräver en lösning. Nya parkeringsplatser kan lösas genom att tex. Bilda gemensamhetsanläggning för parkering i garage för Väbeln 8 och Kanslern 19.

Kommentar: Synpunkterna från KLM förtydligas ytterligare i planbeskrivningen under rubriken "Planens genomförande/konsekvenser på fastighetsnivå". Fastighetsägare ansvarar för planens genomförande, bl.a. genom ansökan hos KLM om fastighetsreglering där bl.a. parkeringsfrågan ska säkerställas.

Fastighetsägare till Fogden 13

Parkeringssituationen – Vi anser fortfarande att parkeringssituationen inte kommer att bli godtagbar på Lidhemsgatan och Anteliigatan. Elva nuvarande p-platserna på Väbeln 9 tas bort och cirka 14 p-platserna försvinner som idag finns tillgängliga utmed gatan på det nya området som kommer att byggas på

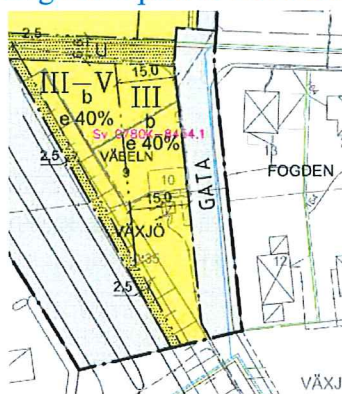
2018-05-30

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Anteliigatan 7. Där kommer man att anlägga egna p-platser för det nya bostadsområdet. När de som redan bor i det befintliga området i början av Anteliigatan inte längre kan parkera sina bilar där så kommer det inte att finnas tillräckligt med plats för alla bilar i området. För de boende i det redan befintliga området räcker inte p-platserna till utan ett stort antal av dem måste redan idag ställa sina bilar på de kringliggande gatorna som tex. Skärvavägen. Så bara detta innebär att 25 p-platser kommer att saknas jämfört med idag. De nya fastigheterna på Anteliigatan 7 och Väbeln 8 m.fl. kommer knappast att förbättra denna situation, att deras p-platser ska kunna svälja detta utöver sina egna boende. Snarare kommer ytterligare p-platser att behövas. Det är inte rimligt att tro att man i Väbeln 8 kommer att få så många egna p-platser över att man i sitt garage kommer att få plats ens till de 11 platser som försvinner från Väbeln 9.

Höjd på fastigheterna – I det befintliga området i början av Anteliigatan som blev klart för kanske 3 år sedan byggdes fastigheterna närmast Anteliigatan med 2 våningar. I området som ska byggas vid Anteliigatan kommer det att bli 3 våningar. Vi vill att den gräns som påverkarantalet tillåtna våningar utökas så att eventuell kommande fastighet på Väbeln 9 och 10 endast kan bli 3 våningar högt. Ett högra hus skulle försämra situationen mycket för oss på fastigheten Fogden 13. Ett femvåningshus skulle skymma solen en stor del under kvällstid då vår tomt skulle hamna i skugga. Högst tre våningar på den fastigheten skulle också minska behovet av p-platser som kommer att bli ett stort problem.

Kommentar: Parkeringssituation: Varje fastighetsägare ansvarar för "sina behov" av p-platser. I den nu aktuella detaljplanen redovisas tydligt hur p-behovet avses lösas, både för nya boende men också de befintliga (med servitut) som berörs. Parkering på gatan regleras inte med detaljplan, utan det är en fråga för tekniska nämnden (TN). I de delar av staden där kommunen inte vill tillåta eller vill reglera/begränsa parkering på gatan, har detta tydligt reglerats, med bl.a. P-förbud/-avgifter och begränsad parkeringstid. Om det ska bli aktuellt att reglera parkering på samma sätt på Anteliigatan eller närliggande gator är det en fråga som prövas och beslutas av TN.



Byggnadshöjder - Detaljplanen (plankarta och planbeskrivning) har preciserat byggrätten inom planområdet. Det är en mindre del av marken där planen tillåter byggnadshöjd 3-5 våningar. Närmast Fogden 13 är det tre våningar som medges i planen.

I flera fastigheter runt om pågår en omvandling och förtätning, oftast från industriverksamhet till bostäder, vilket är en utveckling som Växjö kommun stödjer, bl.a. i sin översiktsplan: "vi bör sträva mot blandade boendeformer i stadsbygden, dvs. småhus och flerfamiljshus, av olika storlekar

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

och ägandeform. Vi kan tex. Behöva komplettera befintliga småhusområden med flerfamiljshus”.

Med hänsyn till att industrimark omvandlas till ett stadskvarter är det en utveckling som ligger i linje med bl.a. miljömålet ”God bebyggd miljö”, där mark i stadens centrala delar används mer effektivt. Dessutom skapas förutsättningar för fler boende som har nära till många av stadens viktiga funktioner.

Originalbagarn AB

Originalbagarn, som hyresgäst inom Väbeln 8 har via sitt juridiska ombud lämnat följande synpunkter:

Originalbagarn anser, av skäl som medges nedan, att detaljplan inte kan antas. I vart fall inte med mindre än att ett antal åtgärder och utredningar vidtas.

Inledande kommentarer - Det aktuella planförslag är, även efter de justeringar som vidtagits efter samrådet, en s.k. flexibel plan. Detta innebär att kommunen undviker i stor utsträckning att införa regleringar i detaljplanen och skjuter istället detta till bygglovsskedet. Ett sådant förfarande är visserligen inte i strid med PBL men bör inte tillämpas i planer där det är mer ändamålsenligt och kanske tom nödvändigt att ha förhållandevis detaljerade regleringar i detaljplanen. I det aktuella fallet är det fråga om ett planområde med både mycket ansträngd trafiksituation, kraftiga bullerstörningar och översvämningsrisker, varför det är synnerligen lämpligt att redan i detaljplanen noga reglera förutsättningar för den kommande byggnation.

Trafik – Det kan konstateras att planen inte på ett tillfredsställande sätt reglerar eller behandlar trafiksituationen. Redan idag är trafiksituationen på både Storgatan och framförallt Söderleden ansträngd med periodvis stora köer som följd. Planen kommer onekligen att medföra en kraftig ökning av trafik i och omkring planområdet. Originalbagarn anser därför att en trafikanalys måste göras för att studera trafiken i och omkring planområdet för att undersöka vilken påverkan den får på omgivande vägar. Den bristfälliga hanteringen av trafiksituationen i planen uppmärksammas även av både LS och Region Kronoberg som båda efterlyser utredningar och tydliga analyser.

Trafiksituationen påverkar även buller, miljöfrågan och barnperspektivet.

En detaljplan måste stå på egna ben – Som framgår av planhandlingarna och som också påpekas av LS och Region Kronoberg inom ramen för redan genomfört samråd, behöver det tydliggöras vilka effekter ett plangenomförande kan få på trafiken. Såvitt Originalbagarn kan utläsa av planbeskrivningen är en förutsättning för att det ska vara möjligt att lösa trafiksituationen att en rondell anläggs i korsningen Storgatan/Söderleden. Dock omfattar inte planen en sådan rondell och det kan konstateras att trafiksituationen därmed inte hanteras på ett tillfredsställande sätt i planförslaget. Originalbagarn får härvid erinra om att en

2018-05-30

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

detaljplan måste kunna fungera självständigt på ett sådant sätt att det ska framgå av detaljplanen att olika behov som den genererar kan lösas och genomföras (hänvisning till rättsfall P 1584–13). Det är med andra ord inte möjligt att anta detaljplanen innan ett genomförande av samtliga nödvändiga trafiklösningar kan garanteras vilket enligt Originalbagarns uppfattning kan ske först sedan en fullständig trafikutredning genomförs. Kommunens föreslagna alternativ att ta fram flexibel detaljplan är inte ett acceptabelt alternativ för en så pass nödvändig förutsättning, för inte bara nu aktuellt detaljplaneområde, utan även för hela området kring Storgatan och Söderleden.

Buller –Länsstyrelsen har inom ramen för samrådet på ett förtjänstfullt sätt sammanfattat bullerproblematiken i området och lyft fram planens brister i denna del. Det kan konstateras att de justeringar som kommunen vidtagit efter samrådet inte på långa vägar är tillräckliga. Någon garanti för att planen kommer att säkerställa att gällande bullerriktlinjer uppnås vid framtida bebyggelse finns inte. Kommunen hänvisar återigen till att det skulle vara mer fördelaktigt att hantera bullerfrågor i bygglovsskedet.

Även Miljö- och hälsoskyddsnämnden har uppmärksammat bullerfrågan och ställer sig frågande till att låta byggherren få mer eller mindre fria händer i att utforma bebyggelsen.

Originalbagarn ställer sig frågande till detta kommunens ställningstagande och förespråkar istället att planförslaget ska kompletteras med tillfredsställande regleringar som säkerställer att den blivande bebyggelsen inte utsätts för oacceptabla bullernivåer. Det finns därmed en risk för att planförslaget i sin nuvarande form kommer att innebära en olägenhet för människors hälsa som inte kan accepteras.

Avslutande synpunkter - Originalbagarn har ovan lyft de mest väsentliga bristerna i det nuvarande planförslaget men det finns även ytterligare delar såsom exempelvis barnperspektivet, dagvattenhanteringen och miljön mm, som också kräver ytterligare utredningar och åtgärder. Enligt Originalbagarns uppfattning har kommunen kanhända haft för bråttom i planarbetet eller åtminstone fäst alltför stor tilltro till att en byggherre, under bygglovsskedet, ska hantera de mycket komplexa problem som buller och trafiksituationen utgör. Givet planområdets utmaningar och komplexitet synes det vara betydligt mer ändamålsenligt att detaljreglera åtminstone trafik-, buller- och miljöfrågor i detaljplanen. Sådana regleringar är dock inte möjliga att göra ändamålsenliga innan tillfredsställande undersökningar vidtagits och analyserats.

Övrigt - Med anledning av att undertecknad erhållit Originalbagarns uppdrag att företräda Originalbagarn i nrbricerat ärende förutsätter Originalbagarn att all framtida korrespondens sker med kopia till mig med adress som advokatfirman, alternativt genom nedan angiven e-postadress.

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Kommentar: 4 kap. 4:32§ PBL säger att ”*Detaljplan får inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte*”. Stadsbyggnadskontoret anser att en rimlig reglering av förutsättningar för byggnation, inklusive val av planbestämmelser, är gjord med hänsyn till planens syfte. Byggrättens storlek/gränser mm anges också med hänsyn till förutsättningar på platsen (befintliga gator, bebyggelse, verksamheter). Planens bestämmelser styr och planbeskrivningen motiverar och illustrerar hur man kan bygga så att planerade bostäder inte ska bli störda av omgivande trafik eller verksamheter.

Trafik – Byggnation som lyftes inom Väbeln 8 aktualiserade frågan - att se över korsningen Söderleden/Storgatan. Med anledning av byggnadsplanerna inom privatmarken har kommunen utrett trafiksituation inom ett större område och i ett längre perspektiv runt den aktuella detaljplanen. Extern konsult Tyréns har på kommunens beställning gjort en trafikutredning där flera trafikfrågor hanterades. Det var just trafikutredningen och kommunens egen trafikanalys i ett längre perspektiv som var anledningen till att granskningsskedet avvaktades (det tog drygt 1 år mellan samrådsskedet och granskningen). Planförslaget har utformats nu så att, bostäder kan byggas inom planområdet och att mark säkerställs för en framtida rondell. Kommunens bedömning är att situationen i korsningen Storgatan/Söderleden inte är akut eller ohållbar men att det var viktigt att säkerställa marken för en framtida trafiklösning i denna punkt.

En detaljplan måste stå på egna ben - Planens syfte och dess genomförande (att bostäder byggs) är inte beroende av en rondell. Tvärtom, planen möjliggör/säkerställer både bostäder och en rondell och kan genomföras oberoende av varandra (dvs. att bostäder byggs innan rondellen är byggd).

Buller - Bullerfrågan regleras bl.a. med planbestämmelse ”b”. Planhandlingar förtydligar frågan ytterligare (planbeskrivningen redovisar en mer samlad bild/bullerpåverkan från väg-/tågtrafik samt närliggande industriell verksamhet) i enlighet med förordningar om buller (2015:216 samt ändringar i den med nya riktvärden för buller som gäller fr.o.m. 11 maj 2017). Frågan följs upp och säkerställs i bygglovsskedet.

I övrigt anser stadsbyggnadskontoret att planförslaget grundar sig på relevanta utredningar som är framtagna i ärendet, bl.a. buller-/luft-/dagvattenutredning.

Justering av planen efter granskning

En mindre justering av planhandlingar (planbeskrivningen) har gjorts efter granskningstiden:

-Texten under rubriken ”Planens genomförande/konsekvenser på fastighetsnivå” har kompletterats med uppgifter om konsekvenser vid upphävande av servitut

-Texten under rubriken ”Inverkan på miljön/Buller” har kompletterats med bl.a. illustrationer som redovisar en samlad bullerpåverkan från väg-/tågtrafik samt närliggande industriell verksamhet

2018-05-30

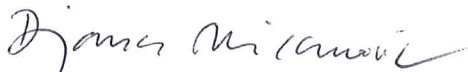
Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Justeringen av texten (planbeskrivningen) förtydligar planens intentioner och dess konsekvenser och anses därmed inte vara någon revidering av planen i formell mening att det krävs ny granskning.

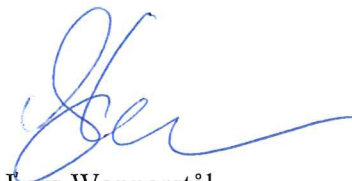
Förslag till beslut

- Med hänvisning till utlåtande 2018-05-30 ska framförda synpunkter inte föranleda ändring av det utställda och granskade planförslaget än det som framgår av utlåtandet
- Detaljplaneförslaget upprättat 2018-03-02 antas av byggnadsnämnden enligt 5 kap 5:27 § PBL

STADSBYGGNADSKONTORET



Djana Micanovic
Planchef



Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

	GATA	Gata (gatumark inkl. trottoar och dyl.)
	G/C	Gång/cykel

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	Bostäder
C	Centrum

EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK

III - V	Lägsta respektive högsta antal våningar inom området
III	Högsta antal våningar Vind får inredas

e 40 % Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

Byggnad får ej uppföras

Utförande/byggnadsteknik

b Minst hälften av bostadsrum ska orienteras mot en ljuddämpad sida om bostad är större än 35 m²

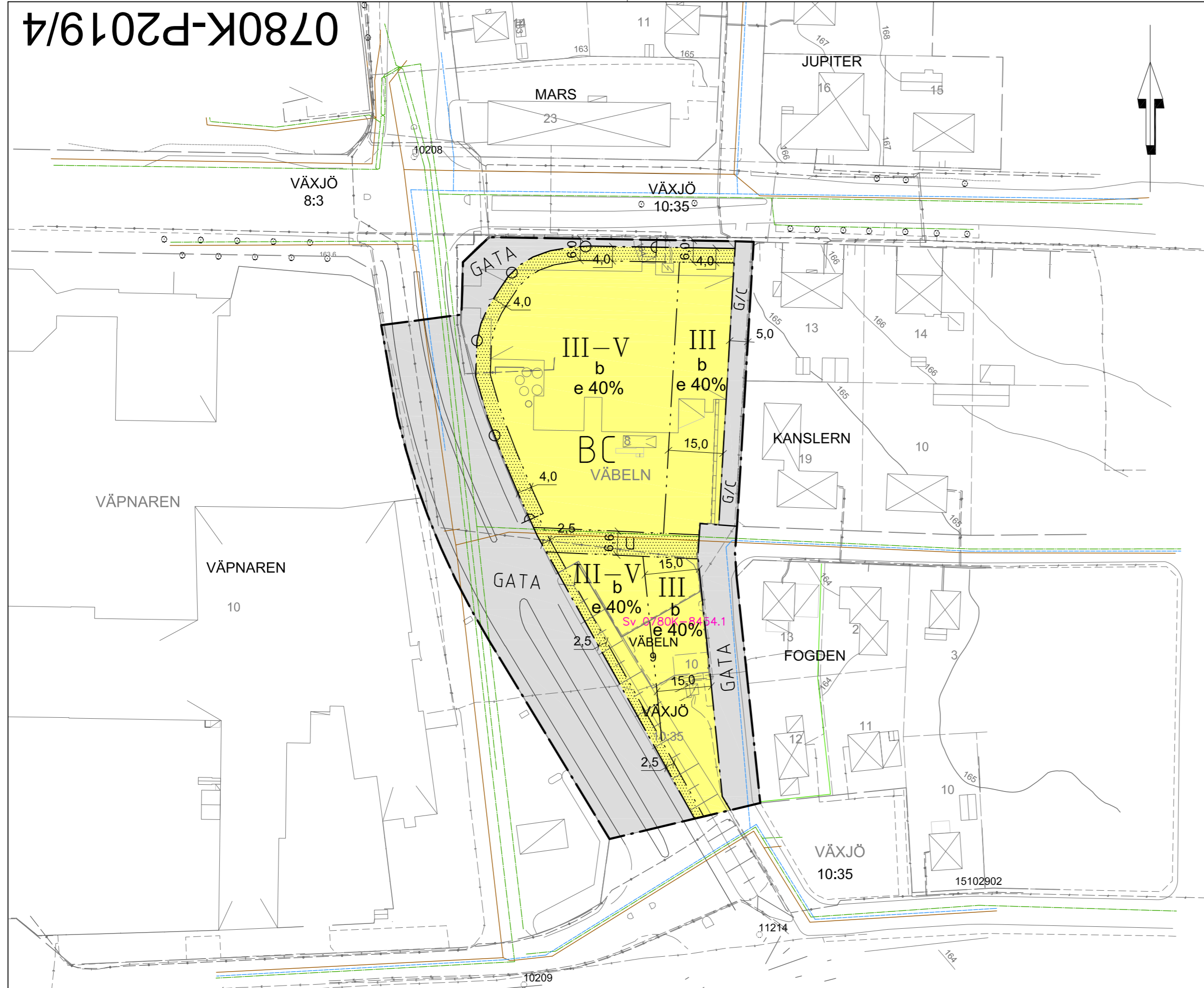
Körbar förbindelse får ej finnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

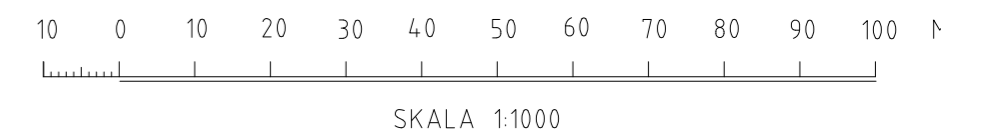
Kommunen är huvudman för allmän plats
Genomförandetiden går ut 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.



Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2017-01-13

Antagen av Byggnadsnämnden 2018-06-25 § 172
Byggnadsnämndens sekr.....

Laga kraft 2019-03-15
Byggnadsnämndens sekr.....



Grundkarta över VÄBELN 8 m.fl., Väster Växjö kommun

Upprättad 2017-01-13

Emil Ingvarsson, mätningingenjör
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD

PLANSYSTEM
SWEREF99 15 00

HÖJDSYSTEM
RH2000

ÄRENDENUMMER
16MK0272

Beteckningar

	Gräns för fastighet, samfällighet och samsjedelingsområde samt gräns för kvarterstrakt
	Traktgräns, alternativ gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
	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
	Stänt

	Nivåkurva
	Avvägd markhöjd
	Polygonpunkt
	Registerbeteckning på fastighet
	VÄXJÖ Trakttext
	S:1 ga:1 Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning
	Sv Lr Servitut resp. ledningsrätt
	Servitut (punkt, linje resp. yta)
	Ledningsrätt (punkt, linje resp. yta)
	Ledning för fjärrvärme
	Ledning för fjärrkyla
	Spillvattenledning
	Vattenledning
	Dagvattenledning
	Högspänningsledning i mark
	Teleledning i mark
	Optokabel

Dnr. 2016BN1065

Detaljplan för:
Väbeln 8 m.fl.
Väster i Växjö
Växjö kommun

Stadsbyggnadskontoret 2018-03-02

Djana Micanovic, Planchef