

laga kraftbevis

Datum 2014-03-04 Dnr 2010BN0371 Dpl 214

Byggnadsnämnden antog 2014-01-29 § 8

Detaljplan för

SÖDRA ROTTNE 1:3 m.fl., ROTTNE, Växjö kommun

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft 2014-02-26.

Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

För kännedom till:
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten

Handläggare
Markus Hulenvik
0470 - 436 01

UTLÅTANDE

Dnr 2010BN0371 Dpl 214

Detaljplan SÖDRA ROTTNE 1:3 m.fl., ROTTNE, Växjö kommun

Detaljplan för Södra Rottne 1:3 m.fl. har under tiden 2013-10-25 t.o.m. 2013-11-18 enligt 5 kap PBL varit utställd för granskning. Handlingarna har varit uppsatta i Växjö kommuns kontaktcenter (Reception Björnen) och stadsbyggnadskontoret samt på Rottne bibliotek. Handlingarna har även funnits tillgängliga digitalt på Växjö kommuns webbsida.

Detaljplanen för Södra Rottne 1:3 m.fl. omfattar ett av de områden som i den fördjupade översiktsplanen för Rottne är utpekade som *nytt område för bostäder*. Syftet med planförslaget är att göra det möjligt att uppföra i första hand villatomter i detta område beläget norr och söder om Kungsvägen. Stora delar av planområdet består idag av skogsmark, till viss del nedblåst. Planområdet bedöms kunna inrymma sammanlagt ca 30 nya villatomter. Men även andra bostadsformer i max två våningar är möjliga.

Yttrande utan synpunkter

Värends räddningstjänst

Yttranden med synpunkter

Länsstyrelsen i Kronobergs län
Kommunstyrelsen
E.ON Elnät Sverige AB
Fastighetsägare Södra Rottne 1:43

INKOMNA SYNPUNKTER UNDER GRANSKNINGSSKEDET

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Citat:

"Länsstyrelsen konstaterar att det på plankartan nu har pekats ut ett specifikt område för ny gc-anlutning över Växjövägen, vilket stämmer överens med kommunens redovisning i FÖP för Rottne.

Prövningsgrunder enligt 12 kap 1 § PBL

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

När det gäller länsstyrelsens tidigare synpunkter avseende MKN för vatten och behov av dagvattenutredning har kommunen redovisat hur dagvattenhanteringen går att lösa i samband med projekteringen av området. Det är bra att det finns ett kompletterande stycke om MKN för vatten kopplat till Sörabysjön. En mer detaljerad utformning av dagvattenhanteringen kommer, enligt kommunen, att ske i projekteringsskedet och hanteras i samråd med Växjö kommuns Miljö- och hälsoskyddskontor.

Länsstyrelsen anser att denna redovisning är tillräcklig.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Buller

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen har tagit fram en ny bullerberäkning som baserats på 2000 fordon/dygn och en hastighet av 60 km/h. Här redovisas att ca 25 m från Växjövägens mitt är den ekvivalenta bullernivån lägre än 55 dBA.

Länsstyrelsen är positiv till att kommunen har utgått från nya bullerberäkningar. Det ligger på kommunens ansvar att i byggnadsskedet beakta bullervärden vid fasad.

Säkerhet

Angående bebyggelsens närhet till Växjövägen med tung trafik och farligt gods anger kommunen att avståndet mellan byggbar bostadsmark och Växjövägen har stämts av med Räddningstjänsten som bedömer att föreslagen byggnadsfria zon på 20 meter från väg-områdets kant är tillräcklig i detta läge.

Även om Växjövägen inte är utpekad eller rekommenderad för transporter av farligt gods anser länsstyrelsen att 20 meter från vägkanten är ett absolut minsta avstånd.”

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Kommunstyrelsen

Citat:

”Arbetsutskottets beslut

Arbetsutskottet tillstyrker utställningsförslaget för detaljplan för Södra Rottne 1:3 m.fl.

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett utställningsförslag till detaljplan för Södra Rottne 1:3 m.fl., i Rottne som kommunstyrelsen fått för yttrande.

Avsikten med planen är att möjliggöra uppförandet av enfamiljshus i området.

Beslutsunderlag

Kommunchefen har i en skrivelse, den 31 oktober 2013, yttrat sig i ärendet. Efter att ha fått sina synpunkter i yttrandet besvarade har kommunstyrelsen inga ytterligare att anföra. Det aktuella området är angett som lämpligt för bebyggelse i den fördjupade översiktsplanen för Rottne som antogs 2010. Detaljplanen överensstämmer väl med översiktsplanens intentioner.”

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

E.ON Elnät Sverige AB

Citat:

"E.ON Elnät Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och notera att våra synpunkter har blivit tillgodosedda. Under förutsättning att exploatören följer tidigare yttrandet så har E.ON Elnät inget ytterligare att erinra."

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Fastighetsägare Södra Rottne 1:43

Citat:

"Undertecknad vill som representant för familjen Ekström, ägarna av fastigheten Södra Rottne 1:43, Nybygget, tillfoga några raders reflektion. I stort gäller fortfarande de synpunkter som gavs uttryck för i samband med den fördjupade översiktsplanen från 2010. Vårt lilla torp har alltsedan förvärvandet 1969 varit en tillflyktsort och ett ställe för rekreation och avkoppling för vår familj. Genom sitt läge, avskilt och naturnära, utan att ligga isolerat, har det med sin närhet till samhället Rottne förenat höga naturupplevelser och landsbygdens stilla ro med civilisationens välsignelser. Att en tillväxt av Rottne samhälle med vidhörande utbyggnad är en ofrånkomlig följd av det vi kallar samhällsutveckling, är ett faktum som man noterar med blandade känslor. Det är vår förhoppning och önskan, ja rentav krav, att denna närmaste fas, samt även följande, i denna detaljplans genomförande endast i ringaste mån kommer att ha en negativ påverkan på de livsvärden vi skattar så högt, och som i vårt samhälle dessvärre är satta under allt större press. Eller med andra ord: Vi vill fortfarande lyssna till koltrastens sång utan att störas av motorbuller. Vi vill se sädesärlan pila omkring på marken i godan ro. Vi vill skåda fladdermössens flykt i sommarnatten. Vi kan faktiskt till och med tänka oss att erbjuda kattugglan dess bostad åter i uthuset. Vi vill se grodorna plumsa i regnvattentunnan och känna nattviolens doft på ängen. Vi vill kunna skörda våra grödor och njuta av blommornas prakt i trädgårdslandet!"

Kommentar:

Synpunkterna noteras.

Som framförs i yttrandet finns en fördjupad översiktsplan (FÖP) för Rottne framtagen 2010, vars innehåll denna detaljplan grundar sig på. Den fördjupade översiktsplanen visar övergripande kommunens vision om hur Rottne ska kunna utvecklas på längre sikt. I FÖP Rottne är bl.a. ett större område kring Kungsvägen samt fler områden däromkring utpekade som möjliga utvecklingsområden för bostadsbebyggelse.

Hur eventuella andra planer för dessa områden i framtiden kommer att utformas och påverka sin omgivning kan inte denna detaljplan ge svar på. Men genom att denna nu aktuella detaljplan endast innefattar delar av det utpekade omvandlingsområdet kring Kungsvägen, främst de stormdrabbade skogsområdena i södra delen, och därmed lämnar det norra skogsområdet orört tills vidare kan man förhoppningsvis även efter denna detaljplans genomförande njuta av naturens skådespel så som beskrivet i inkommen skrivelse. Detaljplanens norra gräns hamnar ca 130 meter söder om aktuell fastighet, skogsmarken däremellan behålls alltså på obestämd tid framöver.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter under granskningskedet föranleder inga ändringar i detaljplanen.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Från samrådsskedet finns kvarstående synpunkt från fastighetsägare Södra Rottne 1:39.
Från granskningskedet finns inga kvarstående synpunkter.

FÖRSLAG TILL BESLUT

- Med hänvisning till utlåtande 2013-11-25 skall framförda synpunkter inte föranleda någon ändring av det utställda planförslaget.
- Detaljplaneförslaget upprättat 2013-09-10 antas enligt 5 kap PBL.

STADSBYGGNADSKONTORET
2013-12-19

Markus Hulenvik
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Antagen av byggnadsnämnden
2014-01-29 § 8
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr 2010BN0371 Dpl 214

DETALJPLAN / Beskrivning

SÖDRA ROTTNE 1:3 M.FL., ROTTNE, Växjö kommun

PLANENS SYFTE

Byggnadsnämnden har av Kommunstyrelsen fått i uppdrag att upprätta detaljplan för bostäder inom fastigheten Södra Rottne 1:3 m.fl. Syftet är att tillskapa i första hand villatomter i området norr och söder om Kungsvägen.

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av plankarta med tillhörande planbeskrivning, genomförandebeskrivning och behovsbedömning samt illustration på möjlig utformning av området.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet omfattar hela det område som den fördjupade översiktsplanen för Rottne markerat som Kungsvägen. Detta innefattar hela/delar av fastigheterna Södra Rottne 1:3, Södra Rottne 1:4, Södra Rottne 1:32, Södra Rottne 11:4 samt ett flertal mindre fastigheter. Planområdet utgör en areal på ca 85 000 m².

Markägoförhållande

Växjö kommun äger fastigheterna Södra Rottne 1:3, Södra Rottne 1:4 och Södra Rottne 1:32. Övriga fastigheter är privatägda.

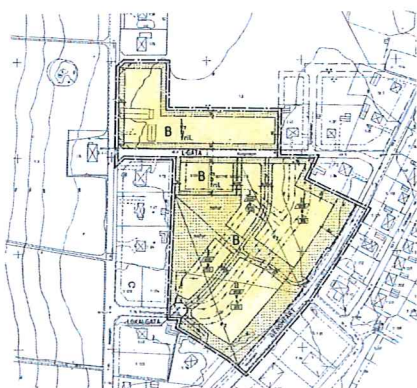
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

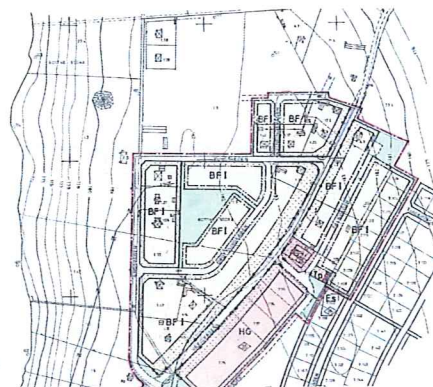
Stora delar av planområdet är ej planlagt idag. Södra delen av planområdet berörs av: ”Byggnadsplanen beträffande del av Smedsgården m.m.”, fastställd 1972-12-15. Planen medger bostadsbebyggelse längs med södra delen av Ängsvägen och längs Kungsvägen. Bl.a. innehåller byggnadsplanen bestämmelser om att husen ska vara fristående, ej vara högre än en våning samt ej uppta mer än 25 % av fastighetens area. Delar av denna byggnadsplan ersattes 1992 av nedanstående detaljplan (*del av Rottne Södra 1:3 m.fl.*).

”Detaljplan Del av Rottne Södra 1:3 m.fl.”, antagen 1992-11-18. Planen medger flerbostadsbebyggelse och enbostadshus norr resp. söder om Kungsvägen samt i Drottningvägens förlängning. I planens norra del ska bostäderna vara friliggande, källarlösa och max 1 våning höga

samt att max 25% av fastighetens area får bebyggas. I planens södra del, avsedd för flerbostadshus, får husen vara 1-2 våningar.



Detaljplan Del av Rottne Södra 1:3 m.fl.



Byggnadsplanen beträffande del av Smedsgården m.m.

Detaljplanen ”Del av Rottne Södra 1:3 m.fl.” (0780K-P93/3) föreslås nu bli ersatt i sin helhet av den nya detaljplanen. ”Byggnadsplan beträffande del av Smedsgården m.m.” (07-SÖY-552) föreslås ersättas i dess nordöstra del (östra delen av Kungsvägen).

Översiktsplan

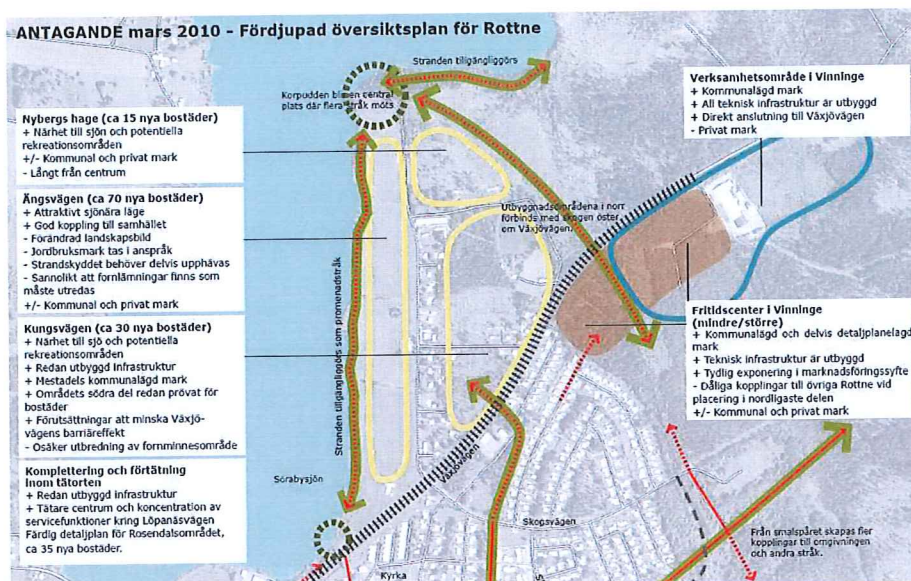
I gällande Översiktsplan för Växjö kommun från 2005 är aktuellt område inte utpekat för något särskilt ändamål.

Program för planområdet/ Fördjupad översiktsplan

Kommunstyrelsen antog fördjupad översiktsplan (FÖP) för Rottne i mars 2010 (KS beslut 2010 03 02 § 64). Denna fungerar som en komplettering av den kommunövergripande översiktsplanen från 2005.

I fördjupade översiktsplanen för Rottne är aktuellt planområde utpekat som nytt område för bostäder. Det konstateras att området är lämpligt att bebyggas med fristående villor med varierande tomtstorlekar. Eftersom det inom området finns fornlämningar bör dock en eventuell exploatering föregås av en arkeologisk förundersökning.

Eftersom en aktuell fördjupad översiktsplan har tagits fram för planområdet år 2010, med detaljerad beskrivning av förutsättningar och konsekvenser, bedöms planprogram kunna undvaras i denna detaljplanprocess.



Utdrag ur plankarta i ”Fördjupad översiktsplan för Rottne”.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslag

Bostäder

Närområdet består idag av bostadsbebyggelse längs delar av omgivande vägar, framförallt längs med Ängsvägen och Växjövägen.

Planförslaget innebär att ny bostadsbebyggelse, i första hand i form av villor, möjliggörs i områdets centrala delar. Inom planområdet finns även möjlighet att etablera s.k. särskilt boende om sådant behov bedöms finnas i Rottne. Det innebär omsorgsboende för personer med någon form av funktionsnedsättning, t.ex. korttidsboende eller äldreboende.

Byggnadsarean, d.v.s. ytan som samtliga byggnader upptar på mark, begränsas till max 25 % av fastighetsarean.

Nya bostäder får byggas med max 2 våningars höjd. För att eventuell ytavrinning av dagvatten från gatan, i samband med kraftig nederbörd, inte skall riskera att skada byggnader ska färdigt golv placeras minst 30 cm över gatumittsnivån. Hus får dessutom ej innehålla källare.

Huvudbyggnad ska placeras minst 4 m från gemensam tomtgräns. Garage och andra kompletteringsbyggnader på tomten får placeras minst 1 m från gemensam tomtgräns och minst 6 m från gata. Utöver dessa bestämmelser om byggnaders placering finns i planen även begränsning av markens bebyggande i vissa delar av området i form av s.k. prickad mark som inte får bebyggas.

På bostadstomter skall dagvattnet i första hand fördröjas och tas omhand lokalt, t.ex. genom infiltration ner i tomtmarken. För att minska belastningen på ledningsnätet bör man eftersträva att max 1/6 (17%) av tomtytan kopplas direkt till ledningsnätet eller leds till gatumark. Läs även under rubriken *LOD*.

Etappindelning

Planområdet bedöms kunna inrymma sammanlagt ca 30 nya villatomter. Detaljplanen är tänkt som en långsiktig planering som ska kunna tillgodose behovet av nya villatomter i Rottne för en god tid framöver. I dagsläget bedöms inte efterfrågan på nya tomter vara så stor att hela planområdet behöver byggas ut på en gång. Istället föreslås en etappindelning där etapp 1 byggs ut i ett första skede, för att sedan följas av etapp 2 någon gång i framtiden då ett behov av ytterligare villatomter bedöms finnas.



Förslag på tomtindelning



Förslag på etappindelning

Lek och rekreation

Området har närhet till friytor i form av både skogsmark och öppna gräsytor. Eftersom området planeras för villatomter innebär det gott om yta för lek, rekreation m.m. Ett område för lek föreslås inom naturmarken i områdets nordöstra del, i anslutning till barrskogsområdet som sträcker sig norrut.

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Området ligger strategiskt för att ta sig ut på Växjövägen och vidare till andra orter. Runt och genom planområdet finns etablerade lokalgator i form av Ängsvägen och Kungsvägen.

Nya lokalgator planeras för att komma till planerade tomter.

Växjö kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar därmed för skötsel och underhåll av gatorna inom området. Växjövägen ligger dock under Trafikverkets ansvarsområde.

Genom Rottnes centrala delar samt på Växjövägen passerar kollektivtrafikens bussar ca 20 gånger vardag.

Inom planområdet finns inga gång- och cykelvägar. Dock skapas i planen möjlighet till ”släpp” mellan ett par tomter för att kunna ta sig till fots på smala gångstråk inom och till/från området. Cykling inom området sker i första hand i blandtrafik på lokalgator. Sydväst om området löper en gång- och cykelväg från Ängsvägen parallellt med Växjövägen. Denna svänger så småningom under Växjövägen via en tunnel och vidare in mot Rottnes centrum. Detta är den enda planskilda korsningen för att ta sig från planområdet in till centrala Rottne.

I framtiden utveckla ytterligare ett gångstråk över Växjövägen. I detaljplanens södra del finns därför inlagt ett användningsområde för gång- och cykelväg som ska möjliggöra en passage över Växjövägen som kan ansluta i närheten av Falkvägen.

Åtgärder på Växjövägen för ökad trafiksäkerhet har stämts av med Växjö kommuns trafikavdelning. I dagsläget finns inga beslutade åtgärder på Växjövägens utformning. Vägen är Trafikverkets. Kommunens trafikavdelning anser dock att en ny cykelväg är angeläget och kommunen (trafikavdelningen) har för avsikt att ta upp diskussioner med Trafikverket om hastighetssänkande åtgärder på Växjövägen. Inte minst med anledning av ny GC-förbindelse.

Kommersiell och offentlig service

Inga nya servicefunktioner planeras inom planområdet. Men området är beläget med relativ närhet till Rottne centrum där servicefunktioner finns.

Tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet skall beaktas.

Vad gäller byggnaders tillgänglighet skall ”Råd och riktlinjer – bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet” framtagna av stadsbyggnadskontoret 2006 (rev 2007-05-23) tillämpas.



Utdrag ur Fördjupad översiktsplan för Rottne. Röda pilar visar nya/utveckling av stråk..

Mark och natur

Vegetation

Utbyggnadsområdet består i dag av skogsmark, till viss del nedblåst.

Planen möjliggör nya villatomter. Samtidigt bevaras delar av befintlig naturmark i söder och norr. Dessa områden binds samman av ett par smalare gångstråk.



Jordart

Jordartskarteringen för området visar på goda grundläggningsförhållanden i form av normalblockig sandig-moig morän.

Radon

Inga tecken på höga värden av radon har enligt kommunens digitala databas påträffats i området. Bostadshus bör dock ändå uppföras med radonskyddat byggande.

Fornlämningar

I områdets södra delar ligger ett område med fossil åkermark (RAÄ Söraby 151:1). I områdets sydöstra hörn ligger rest av ett gravröse från bronsåldern (RAÄ Söraby 161:1).

Gravröset (RAÄ Söraby 161:1) planläggs som natur och undantas därmed från exploatering. Exploateringsområdet sammanfaller däremot delvis med den fossila åkermarken (RAÄ Söraby 151:1).

Länsstyrelsen har genom Smålands Museum gjort en arkeologisk förundersökning enligt kulturminneslagen för att fördjupa kunskapen om fornlämningen genom att dokumentera innehåll, utbredning, vetenskapligt värde mm. Länsstyrelsen har utifrån förundersökningen bedömt att det inte är motiverat att fördjupa undersökningarna inom fornlämningen. Området, undantaget fornlämningsområdet för gravröset fornlämning nr 161:1, är därmed ur fornlämningsynpunkt fritt att exploatera.



Markerad yta betecknar området som kartlagt som fossil åkermark. Beteckningen R i bilden betecknar läget för en rest av ett gravröse.

Vattenområden

Sörabysjön

Väster om området ligger Sörabysjön. Dock är tillgängligheten till sjön begränsad. Slutningen ner mot sjön består av åkermark.

Sörabysjön är recipient för dagvatten som uppstår i och kring planområdet. Idag leds dagvattnet i ledningar och släpps ut i tre punkter i slutningen mot Sörabysjön. Kommunens ambition är att i framtiden samla så mycket som möjligt av dagvattnet i ledningarna till en punkt, där det renas innan vattnet når sjön. På så sätt kan Sörabysjöns status förbättras.

Konsekvenser av planens genomförande

Transportstrategimål

Växjö kommun har ett långsiktigt mål att bli en fossilbränslefri kommun. Växjö kommun har tagit fram en *Transportstrategi för ett hållbart Växjö (TSHV)*, vilket är ett ledande och styrande dokument för Växjös trafikplanering för de närmsta 20 åren.

Detaljplanen innebär nya villor vilket troligen medför något fler antal bilresor till och från området.

Förutsättningarna för cykeltransporter till Rottnes centrala delar är goda, men en ny genare och trafiksäkrare förbindelse över/under Växjövägen söderut mot Centrum vore att föredra för att underlätta och uppmuntra cykeltrafik. Det är gång/cykelavstånd till målpunkterna i Rottnes centrala delar. Den större delen av gång- och cykeltrafiken inom Rottne tätort sker på lokalgatorna. Smalspårsvallen genom samhället har cykelvägsstandard ett par km söderut resp. norrut från Rottne.

Genom Rottnes centrala delar samt på Växjövägen passerar kollektivtrafikens bussar ca 20 ggr/vardag. Bussresan till Växjö tar ca 30 minuter.

Sociala konsekvenser

Detaljplanens sociala konsekvenser kan bedömas innebära att barns möjlighet till lek- och vistelseytor nära hemmet underlättas.

Planen medför ingen ökad blandning av upplåtelseformer i området, ej heller någon funktionsblandning, eftersom det planeras för i första hand villabebyggelse. Dock finns inget förbud mot andra typer av bostäder, så länge de följer övriga utformningsbestämmelser om yta, antal våningar m.m.

Området bedöms kunna bli tryggt och säkert med goda möjligheter till motion och annan utvistelse tack vare dess läge nära natur samt dess trafikstruktur med planerade lågfartsgator.

Miljö kvalitetsmål

Riksdagen har antagit sexton miljö kvalitetsmål som uttrycker den kvalitet för Sveriges miljö som Riksdagen anser miljömässigt hållbar på lång sikt. De mål som i första hand berör denna detaljplan är "God bebyggd miljö", "Ingen övergödning", "Frisk luft" samt "Levande sjöar och vattendrag". Dessa mål bedöms kunna uppnås på sikt, läs även nedan under rubriken "Miljö kvalitetsnormer" hur planen inverkar på miljö och hälsa.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är en form av styrmedel för att nå miljö kvalitetsmålen. Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvalitet. Dessa är juridiskt bindande och fastställda av Regeringen eller av Regeringen utsedd myndighet. MKN finns för luft, vatten och omgivningsbuller. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara dessa bestämmelser.

Buller

Riksdagen antog i mars 1997, följande riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad och/eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

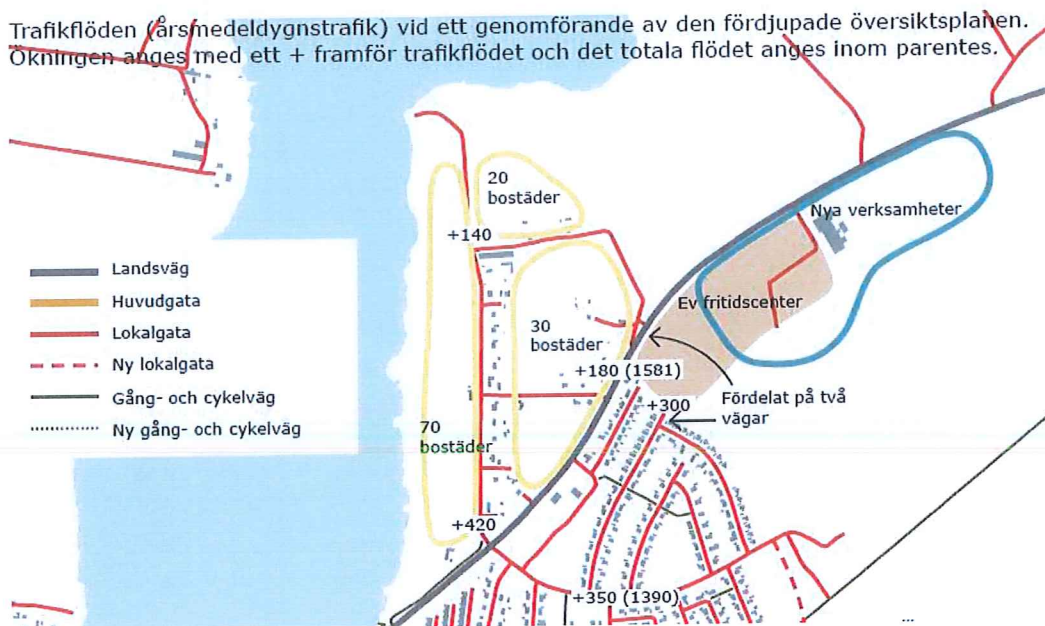
- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Växjövägen trafikeras idag av ca 1400 fordon/dygn i medeltal (årsmedeldygnstrafik -ÅMDT). Enligt FÖP Rottne beräknas trafiken på Växjövägen, om fördjupade översiktsplanens alla före-

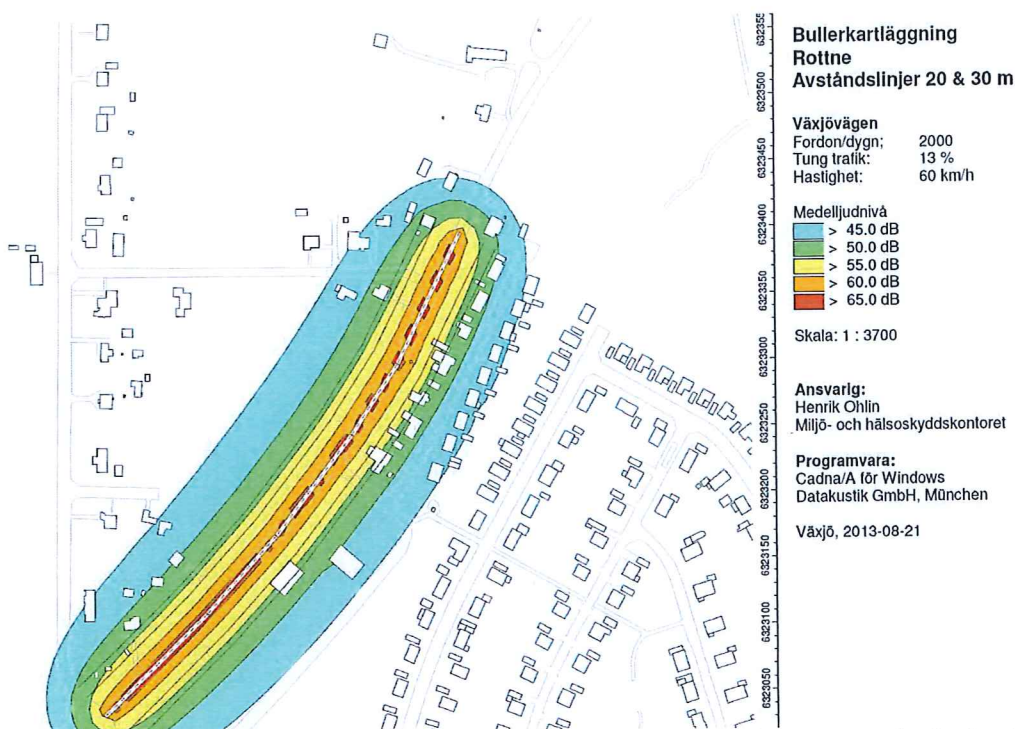
slagna byggsatser genomförs, öka med ca 180 fordon/dygn. Det innebär då ett trafikflöde på 1581 fordon/årsmedeldygn på Växjövägen.

Hastighetsbegränsningen på Växjövägen är idag 50km/h. Beräkning av trafikbuller har gjorts år 2012 av Miljö- och hälsoskyddskontoret, Växjö kommun. Beräkningarna visade att riktvärdena för ekvivalent buller vid bostadsfasad (55dBA) idag uppnås ca 20 m från Växjövägens mitt. För att ha viss marginal har därefter (år 2013) en ny bullerberäkning gjorts av Miljö- och hälsoskyddskontoret där man tar höjd för en ökad trafik till 2000 fordon/dygn samt en hastighet på 60 km/h. Denna beräkning visar att ca 25 meter från Växjövägens mitt är de ekvivalenta buller värdena lägre än riktvärdet 55 dBA. Bullerkartläggningens resultat har legat till grund för plankartans bestämmelser om mark intill Växjövägen som ej får bebyggas.

Trafikflöden (årsmedeldygnstrafik) vid ett genomförande av den fördjupade översiktsplanen. Ökningen anges med ett + framför trafikflödet och det totala flödet anges inom parentes.



Utdrag från Fördjupad översiktsplan (2010). Trafikflöden vid ett genomförande.



Beräkning av bullerspridning längs med Växjövägen vid en eventuell ökning av antalet fordon till 2000/dygn samt ökning av hastighet till 60 km/h. Ca 25 meter från Växjövägens mitt är den ekvivalenta (medelvärde) bullernivån lägre än 55dBA, vilket är den trafikbullernivå som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder.

Luft

Miljökvalitetsnormerna för luft innehåller uppsatta halter för olika luftföroreningar som ska underskridas.

Växjövägen trafikeras idag av ca 1400 fordon/dygn i medeltal (ÅMDT). I framtiden beräknas motsvarande trafikflöde öka med ett par hundra fordon. Närmast Växjövägen lämnas grönytor och obebyggd mark. Gaturummet är och kommer fortsatta att vara öppet och luftigt. Därmed undviks att eventuella höga koncentrationer föroreningar i luften samlas och stannar kvar i gaturummet. I och med det bedöms inte luften i bostadsområdet bli oacceptabelt förorenad.

Vatten

Det finns antagna miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten. Dessa ställer krav på vattenstatusen i ytvatten respektive grundvatten. För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT mm) och ekologisk status (bottenfauna, fisk mm). För grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten).

Sörabysjöns ekologiska status bedöms idag vara *måttlig*, medan den kemiska statusen är *god*. Utgångspunkten för MKN vad gäller sjöar och vattendrag är att god ekologisk och kemisk ytvattenstatus ska uppnås senast år 2015. Det bedöms finnas en viss risk att Sörabysjöns ekologiska och kemiska status ej nås till år 2015.

Idag sker utsläpp av dagvatten orenat i tre olika punkter mot Sörabysjön. Detaljplanen ställer krav på dagvattenhanteringen genom planbestämmelser. Dagvatten som uppstår på bostadstomter skall i första hand tas omhand lokalt inom kvartersmark t.ex. genom infiltration ner i tomtmarken. Dagvatten som uppstår på gator kommer i första hand att tas omhand inom området genom fördröjning och rening i infiltrationsytor. Dagvatten från området kommer därmed att ha genomgått en reningsprocess inom området innan det når Sörabysjön. Kommunens ambition är dessutom att, i samband med en eventuell framtida utbyggnad längs med Sörabysjön, samla dagvatten i en reningsanläggning som skapar en förbättrad reningsprocess i slänten innan det når sjön.

På så sätt kan en bättre vattenkvalitet uppnås i Sörabysjön jämfört med dagens status.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Nedanstående tabell redovisar vilka konsekvenser planen kan bedömas få på enskilda fastigheter i och intill planområdet. Detaljplanen bedöms endast direkt påverka kommunens fastigheter Södra Rottne 1:3 respektive 1:32.

Fastighet/ Anläggning	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Södra Rottne 1:3 Södra Rottne 1:32 (Växjö kommun)	Ja. Fastigheten (idag skog) kan bebyggas med bostäder och gator. Bostadstomter kan därmed säljas, vilket ger intäkter. Utbyggnad av teknisk infrastruktur etc (gator, ledningar mm) bekostas av fastighetsägaren (Växjö kommun).	Ja. Fastighetsbildning genom avstyckningar och fastighetsregleringar krävs för att tillskapa nya tomter och gator enligt den markanvändning som detaljplanen medger.	Ja. I samband med ny bebyggelse inom fastigheterna kan krävas ny- och ombyggnation/uppdimensionering av befintliga ledningar i området för att kunna ta hand om de VA-volymer som kan uppstå.
Södra Rottne 1:20 Södra Rottne 1:36 Södra Rottne 1:37 Södra Rottne 1:41 Södra Rottne 1:126	Påverkas ej.	Påverkas ej.	Påverkas ej.

Södra Rottne 1:127 Södra Rottne 1:128 Södra Rottne 7:76 Södra Rottne 11:4 Södra Rottne 12:1			
Utanför planomr.			
Södra Rottne 1:4 Södra Rottne 1:6 Södra Rottne 1:14 Södra Rottne 1:16 Södra Rottne 1:26 Södra Rottne 1:27 Södra Rottne 1:38 Södra Rottne 1:39 Södra Rottne 1:42 Södra Rottne 1:72 Södra Rottne 1:75 Södra Rottne 1:76 Södra Rottne 1:123 Södra Rottne 6:3 Södra Rottne 6:7 Södra Rottne 7:9 Södra Rottne 7:11 Södra Rottne 7:13 Södra Rottne 7:95 Södra Rottne 7:96 Södra Rottne 7:97 Södra Rottne 7:168 Södra Rottne 7:169 Södra Rottne 7:170 Södra Rottne 7:171 Södra Rottne 7:172 Södra Rottne 23:4 Marksamfällighet: <i>Södra Rottne S:1</i> Rättighet: <i>Allmän väg 897</i>	Påverkas ej.	Påverkas ej.	Påverkas ej.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Det finns utbyggda ledningar längs Ängsvägen, Kungsvägen och Växjövägen. Ledningar för vatten och spillvatten bedöms ha tillräckliga dimensioner för att klara en ökad belastning. Men dagvattenledningarna har begränsad kapacitet. Därför kan det bli nödvändigt att bygga om/uppdimensionera och eventuellt anlägga nya ledningar i området för att kunna ta hand om de VA-volymer som kan uppstå.

Planområdet avvattnas västerut till Sörabysjön. Idag sker utsläpp av dagvatten orenat i tre olika punkter mot Sörabysjön. Av det dagvatten som hamnar i ledningsnätet är ambitionen att i framtiden samla så mycket som möjligt i en reningsanläggning i slänten innan det når Sörabysjön. På så sätt kan en bättre vattenkvalitet uppnås jämfört med dagens status.

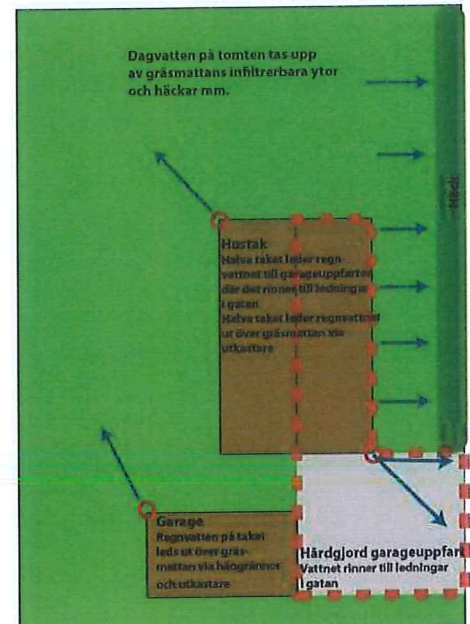


Schematisk bild över hur det dagvatten som hamnar i ledningarna är tänkt att ledas och tas omhand. Den stora pilen i mitten symboliserar att den största mängden dagvatten ska ledas ner i mittenområdet och renas innan det når Sörabysjön. Exakta lägen och utformningar är ej fastlagda.

För att få en hållbar hantering av dagvattnet inom planområdet gäller det alltså att minska de ytor som är direkt kopplade till kommunens ledningsnät. Vägvattnet ska därför i första hand hanteras inom detaljplanens område med t.ex. infiltrationsytor eller s.k. *raingarden* (en slags väl-dränerad växtbädd), för att dels minska föroreningsbelastningen till recipienten Sörabysjön och dels fördröja flödet. Det vägvatten som inte kan tas omhand enligt ovan kommer att ledas via ledningar till recipienten Sörabysjön, som bilden ovan schematiskt visar.

Dagvatten som uppstår på bostadstomter bör i första hand tas omhand lokalt inom tomten t.ex. genom infiltration ner i tomtmarken. Inom planområdet rekommenderas att max 1/6 (17 %) av bostadsfastigheternas tomtyta kopplas direkt till ledningsnätet eller leds till gatumark (se det illustrerade exemplet till höger).

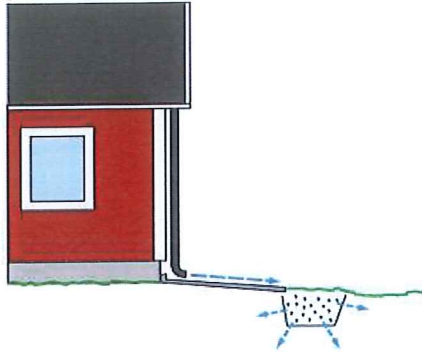
För resterande del av tomten bör LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) gälla.



Ett exempel på hur dagvatten som uppstår inom tomten kan fördelas och tas omhand på olika sätt. Området med prickmarkerad röd gräns (asfalterad garageuppfart och halva hustaket) innefattar de ytor som leder vattnet direkt till gatan och ledningsnätet. Vattnet på övriga ytor inom tomten leds till tomtens gräsområden där det infiltreras ner i marken.



Ett exempel på s.k. *Raingarden* som tar hand om dagvatten invid gatan.



LOD-Lokalt omhändertagande av dagvatten
Exempel på LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) där dagvattnet som uppkommer inom tomten via tak och hårdgjorda ytor tas omhand och leds ut på tomtens grönytor för att infiltreras ner i marken.

LOD - Lokalt omhändertagande av dagvatten

Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) innebär att omhändertagandet sker på den privata marken. Vid LOD leds därför inte dagvattnet bort i ledning direkt från stuprören. Den vanligaste lösningen för LOD är infiltration, men för större fastigheter kan man också tänka sig utjämning och fördröjning i form av magasin och diken. För att inte vattnet ska skada byggnaden bör stuprören förses med utkastare som sprider vattnet bort från huset och ut över filtrerbara ytor på tomten.

För att kunna ta hand om så mycket vatten som möjligt lokalt inom tomten kan man, förutom att ha stora gräsytor, exempelvis använda sig av genomsläppliga markbeläggingsmaterial och ”gröna tak” m.m.

Värme

En närvärmecentral finns inom Rottnes industriområde.

Posthantering

Placering av postlådor bör ske gruppvis alternativt längs ena sidan av gatan för att underlätta och minimera postens transportväg i området. Posthantering behandlas vidare i bygglovskedet.

Avfall

Avfallshantering ska 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 2003-05-06.

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. Se behovsbedömning.

STADSBYGGNADSKONTORET
2013-09-10

Markus Hulenvik
Planarkitekt

Antagen av byggnadsnämnden
2014-01-29 § 8
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr 2010BN0371 Dpl 214

Detaljplan / Genomförandebeskrivning SÖDRA ROTTNE 1:3 m.fl., ROTTNE, Växjö kommun

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom normalt planförfarande och målet är att den ska antas i början av år 2014.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid går ut 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Växjö kommun är fastighetsägare inom större delen av planområdet. I planområdet ingår även några privata fastigheter med villor.
Växjö kommun är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Trafikverket ansvarar dock för Växjövägen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Fastighetsbildning genom avstyckningar och fastighetsregleringar av kommunal mark krävs för att tillskapa nya tomter och gator enligt den markanvändning som detaljplanen medger.
Befintliga bostadsfastigheter avses ligga kvar som idag.
Allmän plats överförs genom fastighetsreglering till en kommunal gatufastighet.

Ansökan om lantmäteriförrättning

Kommunen ansöker om lantmäteriförrättning för fastighetsåtgärder avseende allmän plats och kvartersmark som ska säljas.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planens genomförande bedöms innebära intäkter som överstiger utgifterna för kommunen. Nya kommunala tomter skapas i området.

Planen bedöms innebära att vissa befintliga VA-ledningar, framförallt dagvattenledningar, behöver dimensioneras upp och nya VA-ledningar behöver anläggas. VA-ledningar och VA-anläggningar som behöver anläggas och upprustas för att kunna ta hand om vatten och avlopp i samband med planområdets exploatering ska bekostas av exploatören.

TEKNISKA FRÅGOR

I Ängsvägen och Kungsvägen ligger befintliga ledningar för vatten, avlopp och spillvatten. Dagvattenledningarna är dock ej dimensionerade för större mängder. I samband med ny bebyggelse kan därför krävas ombyggnation/uppdimensionering av ledningarna i området för att kunna ta hand om de VA-volymer som kan uppstå. Detta bedöms främst beröra dagvattenhanteringen i området.

Dagvatten som uppstår på bostadstomter skall i första hand tas omhand lokalt inom kvartersmark t.ex. genom infiltration ner i tomtmarken. De allmänna gatornas dagvatten sak i första hand tas omhand via infiltrationsytor där fördröjning och rening kan ske. Övrigt dagvatten leds till recipienten Sörabysjön. Ambitionen är att så stor andel som möjligt av det dagvatten som hamnar i ledningarna ska kunna renas i en framtida anläggning i slutningen mot Sörabysjön innan det når sjön.

Planen ger möjlighet att uppföra mindre teknisk anläggning inom naturmark, en sådan kan vara en transformatorstation. Befintliga ledningar bedöms till största del kunna ligga kvar i befintliga lägen. Vid eventuella ledningsflyttningar och ingrepp som påverkar ledningsnätet förutsätts att en dialog och överenskommelse träffas mellan ledningshavare, exploatör och markägare.

STADSBYGGNADSKONTORET
2013-09-10

Markus Hulenvik
Planarkitekt

BEDÖMNING AV MILJÖPÅVERKAN

Plan: SÖDRA ROTTNE 1:3 M.FL., ROTTNE
VÄXJÖ KOMMUN

Dnr 2010BN0371

	Påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Miljö						
Miljö kvalitetsnormer			X			Miljö kvalitetsnormerna för både vatten, buller och luft bedöms kunna klaras i den nya exploateringen. Ambitionen är att det dagvatten som leds till Sörabysjön ska vara renare än i dagsläget tack vare en reningsprocess i slänten mot sjön. Denna process sker dock utanför planområdet. Se även planbeskrivningens avsnitt om MKN för vatten.
Miljömål				X		Området bedöms inte försvåra kommunens arbete med att uppnå de uppsatta miljömålen. Se även kommentar till miljö kvalitetsnormer.
Hållbar utveckling			X			Området planeras som en förtätning i norra Rottnes delvis bebyggda del. Därmed möjliggörs nya bostäder i orten samtidigt som stora delar av skog och natur finns kvar.
Riksintressen						
Naturvård					X	
Rörligt friluftsliv					X	
Kulturmiljö					X	
Kulturmiljö o landskapsbild						
Stads- landskapsbild			X			Landskapsbilden förändras från skogsmark, delvis nedblåst, till bostadstomter. Dock innebär planen inga höga byggnader som påverkar landskapsbilden på långt håll.
Fornminnen		X				I områdets södra delar ligger ett område med fossil åkermark (RAÄ Söraby 151:1). I områdets sydöstra hörn ligger rest av ett gravröse från bronsåldern (RAÄ Söraby 161:1). I planen bevaras gravröset genom att det planläggs som naturmark. Förundersökning av fornlämningar har gjorts. Länsstyrelsen har utifrån förundersökningen bedömt att det inte är motiverat att fördjupa undersökningarna inom fornlämningen RAÄ Söraby 151:1. Området är därmed ur fornlämningssynpunkt fritt att exploatera.
Kulturmiljöprogram					X	
Kulturhistorisk miljö					X	
Naturvårdsintressen						
Naturreservat					X	
Natura 2000					X	

	Påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Växt och djurliv			X			Stora delar av området omvandlas från skogsmark till bostadsmark.
Biotopskydd					X	
Påverkan på vatten						
Strandskydd					X	
Dagvatten			X			Området omvandlas från skogsmark till bostadsmark. Därmed kommer andelen hårdgjorda ytor öka i området. Men det bedöms fortfarande finnas tillräckligt stor andel infiltrerbara markytor för att på ett bra sätt kunna fördröja och infiltrera det dagvatten som uppstår i området. I planen finns bestämmelse om dagvattenhantering.
Grundvatten			X			Området ansluts till kommunalt vatten och avlopp.
Markförhållanden/föroreningar						
Förorenad mark					X	
Grundläggning				X		Marken i området består av normalblockig sandig-moig morän, vilket bedöms som goda grundläggningsförhållanden.
Hushållning med resurser						
Befintlig infrastruktur			X			Detaljplanen utgår från den befintliga vägstrukturen i området som kompletteras med nya lokalgator.
Vatten			X			Genom att det finns goda möjligheter att fördröja och infiltrera dagvattnet innan detta når recipienten bedöms bebyggelseområdet inte påverka vattenkvaliteten negativt. Istället finns ambition om att rena dagvattnet mer än i dagsläget innan det når sjön.
Mark			X			
Alstrande av avfall						
Under byggskedet			X			Kan förekomma.
Avfallssortering				X		
Hälsa						
Buller				X		Bullerutredning har gjorts för trafiken på Växjövägen. I detaljplanen tas hänsyn till beräknade bullernivåer.
Luftkvalitet			X			Närmast Växjövägen lämnas en grönyta och gaturummet är relativt öppet. Därmed undviks att eventuella höga koncentrationer föroreningar i luften samlas och stannar kvar i gaturummet.
Lukt				X		
Radon					X	Ej utpekad som högriskområde i kommunens översiktliga radonkartläggning. Dock bör man bygga radonskyddat vid nybyggnation.
Strålning					X	

Påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
Stor	Måttlig	Liten			

Risker och Säkerhet

Trafik			X			Området ligger intill Växjövägen. Befintliga utfarer utnyttjas. Hastighetsbegränsningen på Växjövägen är 50 km/h. Åtgärder på Växjövägen för ökad trafiksäkerhet är att föredra då ett ökat antal boende i området i framtiden kommer att innebära fler människor som behöver ta sig över vägen. Säkerhetshöjande trafikåtgärder regleras dock inte i detaljplan, men utrymme för möjlig G/C-överfart finns inritad i plankartan.
Explosion				X		
Översvämning					X	
Ras o skred					X	
Farligt gods			X			Växjövägen är ej utpekad väg för farligt gods. Farligt gods ska i första hand transporteras på andra trafikleder. Växjövägen används däremot som avledningsväg vid olyckor och trafikarbeten för väg 23/37. I plankartan finns bestämmelser som ej medger bebyggelse närmast vägen, vilket efter avstämning med Räddningstjänsten bedöms som tillräckligt för denna typ av väg med låg hastighet och få transporter av farligt gods.

Planens influensområde

ÖP			X			I Växjö kommuns Översiktsplan 2005 är områdets framtida markanvändning ej preciserad.
Fördjupad ÖP				X		Följer intentionerna i <i>Fördjupad Översiktsplan för Rottne</i> (antagen av Kommunfullmäktige 2010).
Gällande planer			X			Norra delen av området är ej planlagd. Södra delen av området är planlagd för bostäder, främst flerbostadshus. Den nya detaljplanen ersätter denna.
Pågående planläggning				X		
Mellankommunala intressen				X		

Kommunens bedömning		Handläggare:
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan		Markus Hulenvik
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan	X	
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan		Datum: 2013-09-10
Andra lokaliseringsalternativ 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.

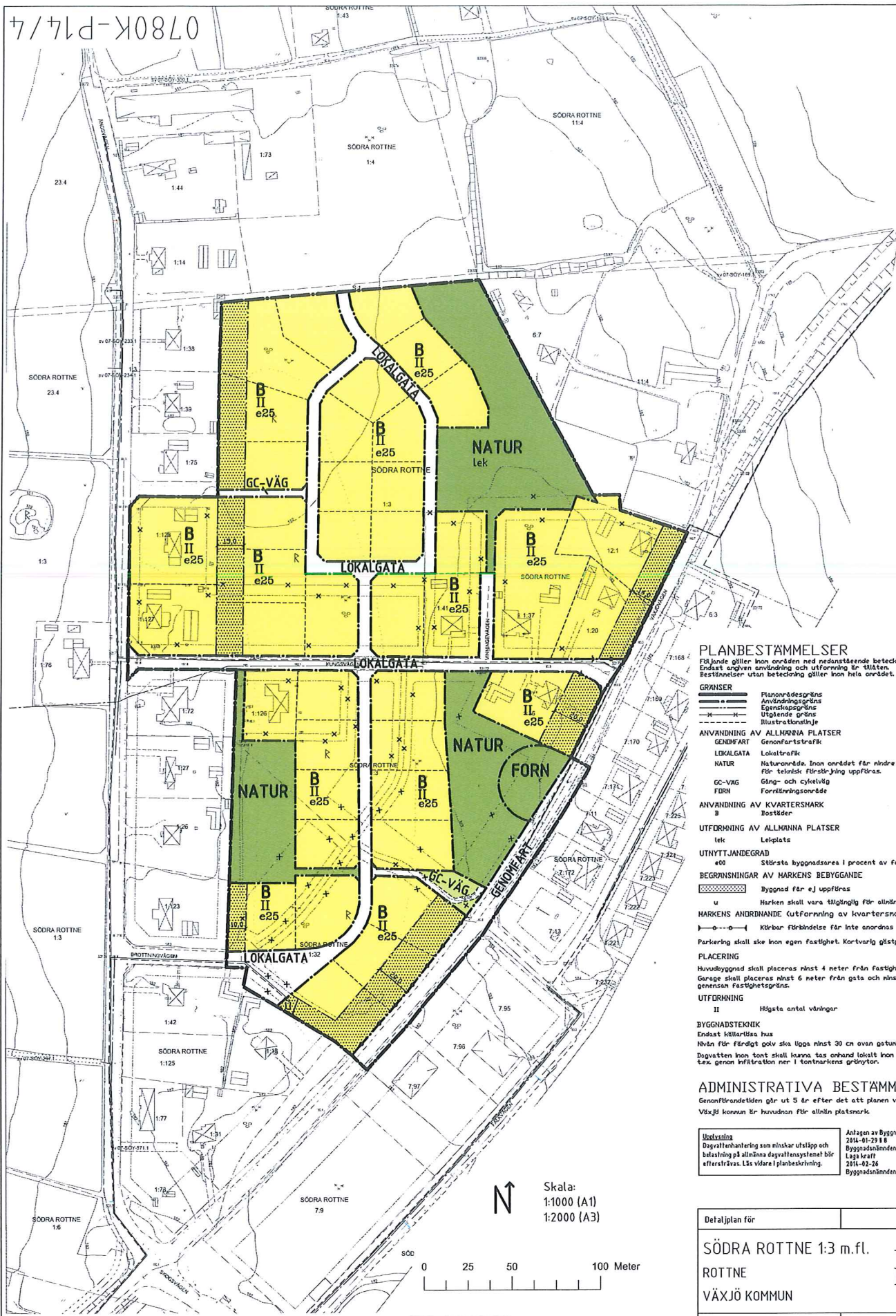
ILLUSTRATION

-Nya tomter i området

Observera att detta endast är ett exempel på hur nya tomter kan utformas och fördelas inom planområdet.



0780K-P14/4



PLANBESTÄMMLER

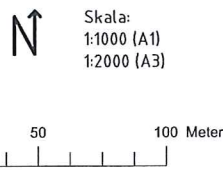
Följande gäller inom området med redovisade beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

- GRÄNSER**
 Plansträngsgräns
 Användningsgräns
 Egenskapsgräns
 Utgående gräns
 Illustrationslinje
- ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
GENOMFART
 Genomfartstråk
LOKALGATA
 Lokaltrafik
NATUR
 Naturområde. Inom området får mindre anläggning för teknisk försterjäng uppföras.
GC-VÄG
 Gång- och cykelväg
FÖRH
 Förrådningsområde
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
 B
 Bostäder
- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
 lek
 Lekplats
- UTNYTTJANDEGRÄD**
 e00
 Största byggnadsareal i procent av fastighetsareal
- BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
 Byggnad får ej uppföras
 u
 Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- MARKENS ANDRDNANDE (utformning av kvartersmark)**
 Kf
 Körbar förbindelse för inte anordnas
- PARKERING**
 Huvudbyggnad skall placeras minst 4 meter från fastighetsgräns
 Garage skall placeras minst 6 meter från gata och minst 1 meter från gemensam fastighetsgräns.
- UTFORMNING**
 II
 Högsta antal våningar
- BYGGNADSTEKNIK**
 Endast källarlösa hus
 Nivån för färdigt golv ska ligga minst 30 cm ovan gatunivå.
 Dagvattnet inom tomt skall kunna tas omedelbart inom kvartersmark (LDD), tex. genom infiltration ner i tomtmarkens grönstruktur.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER

Genomförandetiden går ut 5 år efter det att planen varit laga kraft
 Växjö kommun är huvudman för allmän platsmark.

<p>Utgivning Dagvattenhantering som minskar utsläpp och belastning på allmänna dagvattensystemet bör eftersträvas. Läs vidare i planbeskrivning.</p>	<p>Anslagen av Byggnadsnämnden 2018-01-29 8 Byggnadsnämndens sek. Laga kraft 2018-02-26 Byggnadsnämndens sek.</p>
--	--



<p>Beteckningar</p> <p>Stämningsschema</p> <p>Stämningsschema</p> <p>Stämningsschema</p>	<p>Stämningsschema</p> <p>Stämningsschema</p> <p>Stämningsschema</p>	<p>Stämningsschema</p> <p>Stämningsschema</p> <p>Stämningsschema</p>	<p>Stämningsschema</p> <p>Stämningsschema</p> <p>Stämningsschema</p>
---	---	---	---

<p>Detaljplan för</p> <p>SÖDRA ROTTNE 1:3 m.fl.</p> <p>ROTTNE</p> <p>VÄXJÖ KOMMUN</p>	<p>Växjö kommun Europas grönaste stad</p>
<p>Stadsbyggnadskontoret</p> <p>2013-09-10</p>	<p>Markus Hulénvik</p> <p>Planarkitekt</p>
<p>0780K-P14/4</p>	