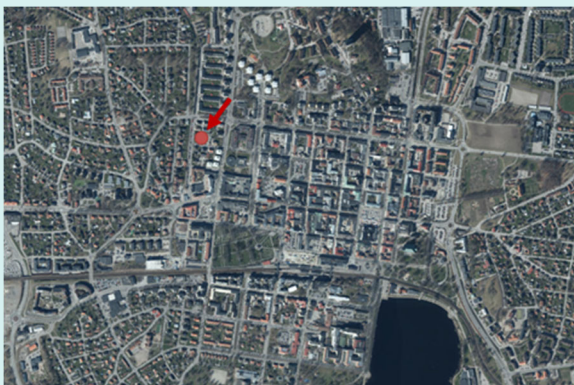


Planbeskrivning Detaljplan för Leoparden 14 Centrum, Växjö kommun



Granskning

Dnr PLAN.2017.1317
2024-01-29

Ärendesinformation

Detaljplan för Leoparden 14, Centrum i Växjö kommun
Diarienummer: PLAN.2017.1317

Handläggare:

Markus Hulenvik, planarkitekt

Telefon: 0470-436 01

E-post: markus.hulenvik@vaxjo.se

Planprocessen

Detaljplanen har under uppstart och fram till och med samrådet handlagts med utökat förfarande. Därför skedde exempelvis formell kungörelse av samrådet enligt plan- och bygglagens riktlinjer. Men detaljplanen anses vara förenlig med gällande översiktsplan och bedöms inte vara av betydande intresse för allmänheten. Detaljplanen antas inte heller medföra betydande miljöpåverkan.

Utifrån ovanstående bedöms ärendet uppfylla kriterierna för handläggning enligt standardförfarande. Ärendet avses därmed fortsättningsvis handläggas med standardförfarande. Ändringen av förfarande kommer dock inte innebära någon formell skillnad på den fortsatta processen i detta ärende eftersom den kommande handläggningen ändå avses uppfylla kriterierna för både standardförfarande och utökat förfarande.

Skede	Tidplan
Planbesked	Beslut om planbesked i BN 2016-02-25 § 38
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i BN 2020-12-10 § 220
Samråd	Samråd 2021-05-24 - 2021-08-16
Granskning	<i>Här är vi nu!</i>
Antagande	Antagandebeslut under våren 2024
Laga kraft	Sommaren 2024

Handlingar

Planhandlingar

Planbeskrivning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Plankarta

Samrådsredogörelse

Grundkarta

Grundkarta med fastighetsförteckning, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Växjö kommun

Utredningar

Följande utredningar och underlag har tagits fram i samband med framtagandet av detaljplanen:

- Dagvattenutredning Kv Leoparden 14, daterad 2023-10-30, m3D Consulting AB
- Markteknisk undersökningsrapport/Geoteknik, daterad 2023-10-31, Sweco Sverige AB

- ProjekteringsPM Geoteknik, daterad 2023-10-31, Sweco Sverige AB
- Kulturhistorisk inventering och bedömning Leoparden 14, Barup & Edström Arkitektkontor AB
- Antikvarisk konsekvensbeskrivning, daterad 2023-01-16, bebyggelseantikvarie Daniel Melchert
- Luftberäkning med hjälp av VOSS, daterad 2023-11-24, Samhällsbyggnadsförvaltningen Växjö kommun
- Sol- och skuggstudie, daterad 2024-01-29, Samhällsbyggnadsförvaltningen Växjö kommun
- Trafikbullerutredning, daterad 2023-11-20, Soundcon AB
- Bedömning av träd, daterad 2022-05-29, VIÖS AB
- Skissförslag och illustrationer, daterade 2023-08-22 och 2023-11-21, Möller arkitekter

Under planprocessen finns utredningarna tillgängliga på kommunens hemsida. Efter att detaljplanen fått laga kraft kommer utredningar att finnas i kommunens arkiv.

Innehåll

Ärendeinformation.....	1
Planprocessen	1
Handlingar	1
Detaljplanens syfte.....	5
Bakgrund.....	5
Planområdet.....	5
Planförslaget	6
Huvuddrag	6
Användning kvartersmark	7
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	8
Lämplighetsbedömning	11
Genomförandetid.....	11
Planeringsförutsättningar.....	11
Kommunala ställningstaganden	11
Riksintressen	14
Geotekniska förhållanden.....	15
Hydrologiska förhållanden.....	15
Hälsa och säkerhet	16
Service.....	17
Natur och rekreation.....	17
Kulturmiljö.....	18
Gator och trafik.....	19
Teknisk försörjning.....	20
Miljö kvalitetsnormer.....	21
Social hållbarhet	22
Konsekvenser.....	23
Fastigheter och rättigheter.....	23
Påverkan på riksintressen.....	23
Hälsa och säkerhet	24
Natur.....	27
Kulturmiljö.....	28
Trafik	29
Miljö.....	30
Miljö kvalitetsnormer.....	30
Sociala konsekvenser.....	31
Genomförande.....	32

Fastighetsrättsliga frågor	32
Tekniska frågor	32
Ekonomiska frågor	34
Organisatoriska frågor	34
Prövning enligt annan lagstiftning.....	34

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse på fastigheten Leoparden 14. Avsikten är att ersätta befintlig byggnad där vårdcentral tidigare bedrivits. Istället ska nya flerbostadshus kunna uppföras. Parkering avses ordnas under marknivå.

Bakgrund

Fastigheten Leoparden 14 har tidigare inhyst en vårdcentral i ett plan. År 2015 inkom ansökan från dåvarande fastighetsägare om s.k. planbesked för att utveckla både Leoparden 14 och dess grannfastighet Leoparden 12. Avsikten var då att ersätta befintlig bebyggelse med fyra punkthus i åtta våningar med vårdcentral i de två nedre planen. Byggnadsnämnden beslutade att medge planläggning av området enligt planbeskedsansökan, men att ej tillåta fler än sex våningar på platsen.

Därefter har fastigheten Leoparden 14 bytt ägare. De nya ägarnas intention är att uppföra tre byggnader som endast inrymmer bostäder. Vårdcentralverksamhet är därmed inte längre aktuellt.

Utifrån beslutat planbesked och justerade önskemål samt utifrån genomförda utredningar har förslag till ny bebyggelse, med höjder motsvarande 3 respektive 4 våningar och vind, inom Leoparden 14 arbetats fram för detaljplaneprovning.

Planområdet

Planområdet är beläget i stadsdelen Centrum i Växjö.

Planområdet utgörs av fastigheten Leoparden 14 i sin helhet och är ca 3 100 kvm stort.

Planområdet begränsas i väster och söder av Lärkgatan. Norr och öster om planområdet ligger fastigheter med bostadshus.

I dagsläget finns en nedlagd vårdcentral i ett våningsplan inom planområdet. Denna byggnad avses rivas.

All mark som omfattas av detaljplanen är privatägd.



Planförslaget

Huvuddrag

Bostäder

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av flerbostadshus fördelade på tre huskroppar som placeras i väst-östlig riktning. Avsikten är att möjliggöra en markeffektiv bostadsbebyggelse som kan erbjuda ett flertal nya bostäder samtidigt som en viss luftighet och anpassning till platsen kan åstadkommas.

Utredningar av olika slag har genomförts, vilka ligger till grund för ställningstaganden och krav kring placering och utformning.

Genom att dela upp byggrätten i tre separerade delar så skapas en luftig struktur som släpper in solljus mellan och förbi byggnaderna. Likaså säkerställs möjligheten till siktlinjer genom kvarteret, vilket är en egenskap i den befintliga bebyggelsestrukturen som valts att beaktas.

Byggrätterna för bostadshus ovan mark är utformade för att kunna skapa en större sammanhängande innergård som har koppling åt alla väderstreck och tillgång till både sol och skugga.

Byggnaderna tillåts utformas med motsvarande tre respektive fyra våningar plus vindsvåning. För att både ta hänsyn till områdets karaktär och till skuggpåverkan så regleras takets utformning. Detaljplanen bedöms kunna inrymma ungefär ett femtiotal bostäder sammanlagt.

Sammantaget innebär detaljplanen en förtätning med nya modernare bostadshus på platsen samtidigt som planförslagets byggrätter och utformningsbestämmelser också försöker fånga upp karaktärsdrag i den befintliga bebyggelsen, så som förgårdsmark, väst-östlig byggnadsorientering, genomsiktighet samt friliggande rektangulära huskroppar med sadeltak och likartad taklutning.



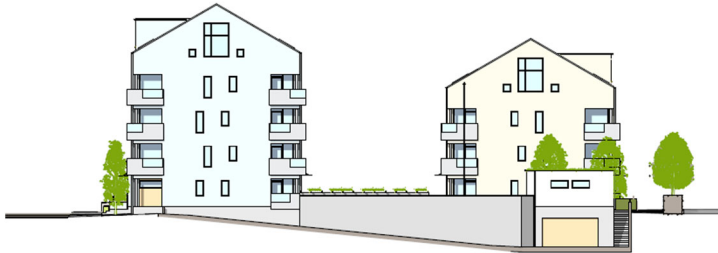
*Möjlig bebyggelse sedd ovanifrån.
Obs! Endast exempel på utformning,
slutgiltig detaljutformning studeras i
samband med eventuell bygglövsprövning.
Illustration: Möller Arkitekter.*



Illustrerad sektion sett västerifrån. Illustration: Möller Arkitekter

Underjordiskt garage

Planen tillåter även bebyggelse under mark för att kunna skapa underjordiskt garage. Avsikten är att garaget ska tillhöra bostäderna inom fastigheten. Men det är även möjligt att bilda en egen fastighet för garaget. Avsikten är att ned-/uppfart kan ske i fastighetens östra kant. I detaljplanen finns bestämmelse om att spillvatten från källarplanet ska pumpas ut till huvudledningen i gatan.



*Illustration på möjlig garagednedfart i östra delen av planområdet.
Obs! Ej slutgiltig utformning.
Illustration Möller Arkitekter.*



*Illustration på möjlig principutformning med volymer på fastigheten.
Illustration: Möller Arkitekter*

Användning kvartersmark

B₁ - Bostäder

Detaljplanens huvudanvändning är bostäder och därtill kopplade funktioner. Mindre servicefunktioner får komplettera bostäderna, t.ex. frisersalong. Men eventuella servicefunktioner kan endast tillåtas om omgivningspåverkan inte är större än vad som kan förväntas av ett vanligt boende.

Användningen syftar i första hand till att skapa markeffektiv förtätning i form av flerbostadshus. Platsen är centralt placerad i staden och kan möjliggöra ett boende med närhet till både kommersiell och offentlig service.

P₁ - Underjordiskt garage

Inom hela planområdet medges underjordiskt garage. Avsikten är att nedfart sker i planområdets östra del.

Genom att parkering förläggs under mark frigörs utrymme på markplan för både effektivare markanvändning och attraktivare gatu- och gårdsmiljö.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad ovan mark

För att ta hänsyn till omgivande fastigheter samt anpassa ny bebyggelse till befintlig struktur i området är planområdets ytterzoner reglerad med prickmark. Det innebär att marken 5,5 meter närmast norra fastighetsgränsen och 4,5 meter närmast östra fastighetsgränsen samt 2,5 meter närmast gatan inte får förses med byggnader ovan markytan. Entrédel får dock skjuta ut 0,5 meter in på prickmark.

Regleringen av att marken inte får förses med byggnad görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärden på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL

Marken får endast förses med komplementbyggnad och underjordiskt garage

Mark markerad med kors utgör i huvudsak tänkt gårdsmiljö. Ovanför mark får denna yta endast förses med komplementbyggnader (gårdbyggnader, förråd och motsvarande) samt plank, murar och enstaka parkering. Entrédel får dock skjuta ut 0,5 meter in på korsmarken.

Syftet med att tillåta parkering ovan mark är främst för att tillgodose eventuellt behov av tillgänglig parkering för rörelsehindrade.

Regleringen av att marken endast får förses med komplementbyggnad och underjordiskt garage görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärden på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

Utformning

Huvudbyggnader ska utföras med sadeltak

Maximalt 1/3 av respektive takfall på huvudbyggnad får utgöras av takkupor och frontespis

Med hänsyn till befintlig bebyggelse i området ska huvudbyggnader (bostadshus) utföras med sadeltak. Maximalt en tredjedel av respektive takfall (sluttande del av taket) får utgöras av takkupor och frontespiser. Dessa bestämmelser är främst en gestaltningsmässig reglering, men också för att begränsa skuggningspåverkan på omgivningen.

Takutformningen är anpassad efter de befintliga byggnaderna i närområdet.

Regleringen av takutformning görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärden på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

Höjd på byggnadsverk

$h_1 +177,60$ - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad

I detaljplanens norra del tillåts byggnad vars nockhöjd inte får vara på en höjdnivå som överstiger +177,6 meter över nollplanet. Det motsvarar ca 13,5 meter från befintlig mark till taknock.

Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnaden till motsvarande max tre (3) hela våningsplan plus vindsvåning.

h₂ +180,60 - Högsta nockhöjd på huvudbyggnad

I detaljplanens södra del tillåts två byggnader vars nockhöjd inte får vara på en höjdnivå som överstiger +180,6 meter över nollplanet. Det motsvarar ca 16,5 meter från befintlig mark till taknock. Syftet med bestämmelsen är att begränsa byggnaderna till motsvarande max fyra (4) hela våningsplan plus vindsvåning.

Högsta nockhöjd på komplementbyggnad är 4,50 meter

Komplementbyggnader (gårdbyggnader, förråd och motsvarande) inom planområdet får inte uppföras med högre höjd till taknock än 4,5 meter.

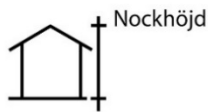


Illustration som visar princip för hur höjd till taknock mäts. Taknocken utgör takets högsta punkt, dock undantaget uppstickande konstruktioner såsom mast, skorsten m.m.

Höjdbestämmelserna för byggnadsverken är framtagna utifrån avvägning mellan olika aspekter. Bl.a. har bebyggelsestruktur och omgivningspåverkan studerats och beaktats. Samtidigt har en avvägning också gjorts gentemot att uppnå en markeffektiv bostadsbebyggelse som kan inrymma ett flertal bostäder på en central plats i staden.

Regleringarna av höjd görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärden på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

Takvinkel

Takvinkeln för huvudbyggnader ska vara mellan 28-32 grader

Bestämmelse om takvinkel finns i detaljplanen i första hand för att beakta den bebyggelsekaraktär som finns i området idag. Men även för att begränsa omgivningspåverkan. Genom att reglera taknock tillsammans med takvinkel uppnås också indirekt en begränsning av byggnadernas fasadhöjder. Intentionen med bestämmelsen är att husen ska ha ca 30 graders takvinkel. Men samtidigt bedöms regleringen av takvinkel inte behöva vara så definitiv att ingen flexibilitet kan medges. Det är själva övergripande karaktären av sadeltak med likartade lutningar som är avsikten med regleringen. Därför medges ett spann mellan 28 och 32 graders takvinkel för att ha viss möjlighet till anpassningar och bearbetningar utifrån exempelvis konstruktionskrav eller andra behov som kan framkomma vid eventuell detaljprojektering.

Bestämmelsen om takvinkel gäller ej komplementbyggnader eftersom dessa inte bedöms ha lika stor påverkan på områdets karaktär som bostadshusen har.

Regleringen av takutformning görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärden på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

Utnyttjandegrad

e₁ – Endast en (1) huvudbyggnad får uppföras inom egenskapsområdet

e₂ 360 – Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad inom egenskapsytan är 360 kvadratmeter

I detaljplanens södra del är byggrätten uppdelad på två ytor som kan inrymma varsin huvudbyggnad. I norra delen av planområdet tillåts endast en huvudbyggnad. Därmed kan

maximalt tre bostadshus uppförs inom planområdet. Respektive byggnad får maximalt utgöra 360 kvadratmeter på marken.

Byggrätterna är anpassade för att ta hänsyn till befintlig bebyggelsestruktur med väst-östlig orientering och möjlighet till siktlinjer genom kvarter.

Regleringen av utnyttjandegrad görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvården på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

Skydd mot störningar

Lägsta nivå på färdigt golv för huvudbyggnad ska vara minst +164.1 m. Garage och miljörum tillåts under denna nivå under förutsättning att de skyddas mot översvämning.

Nedfart till garage och ingång till miljörum ska med teknisk lösning skyddas mot vattennivåer på upp till +164.0 m.

För att anpassa bebyggelse och mark till översvämningsrisker i området innehåller detaljplanen generella bestämmelser om skydd mot störningar enligt ovan.

Aktuell plats ligger intill ett område som riskerar översvämningar p.g.a. att ledningsnätet för dagvatten har svårt att hantera de volymer vatten som uppstår vid exempelvis extrema regn. Därför finns bestämmelse om att färdigt golv i huvudbyggnaderna ska ligga på minst +164,1 m över nollplanet. Garage och miljörum, som inte är lika översvämningskänsliga som bostäder, tillåts ligga lägre. Men nedfart till garage och ingång till miljörum måste kunna hantera vattennivåer på upp till 164,0 m över nollplanet. De ska därmed utformas så att vattenansamlingar undviks och att svallvågor från förbipasserande bilar inte riskerar tränga in och orsaka skador m.m.

Hur garage och miljörum skyddas mot skadlig påverkan från höga dagvattennivåer från gatan är ej reglerat i detaljplanen. Men det kan exempelvis göras genom att ingång och nedfart placeras på anpassad nivå eller med hjälp av tekniska lösningar som hindrar att dagvatten tränger förbi anordningen.

Angivna bestämmelser om höjdsättningar har anpassats utifrån beräknade nivåer i samband med s.k. 100-årsregn. 100-årsregn är regnmängder som uppnås eller överträffas i genomsnitt en gång på 100 år.

På plankartan finns även upplysning om dagvatten ska omhändertas lokalt på kvartersmarken i ett trögt system. Det innebär att dagvatten som uppstår inom planområdet ska kunna hanteras och fördröjas inom fastigheten innan det når det allmänna ledningsnätet. Enligt Växjö kommuns dagvattenhandbok får inte planändring eller förtätning innebära en försämring av dagvattensituationen nedströms planområdet. En dagvattenutredning har därför tagits fram för att säkerställa att det är möjligt att omhänderta dagvatten på ett tillfredställande sätt, exempelvis med underjordiskt fördröjningsmagasin inom fastigheten. Exakt utformning, placering och metod för dagvattenhantering regleras dock ej i detaljplan. I samband med eventuellt bygglov studeras detta närmare.

Regleringarna av nivåer för färdigt golv samt anpassning och hantering av dagvatten görs med hänsyn till att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse utifrån risken för översvämning

enligt 2 kap 5 § 5 PBL. Regleringarna görs även med hänsyn till miljö- och klimataspekter enligt 2 kap 3 § PBL.

Spillvatten från källarplan ska pumpas ut till huvudledningen i gatan

Eftersom källarplan ligger lågt i förhållande till huvudledning i gatan måste spillvatten i källarplanet pumpas till huvudledning i gatan.

Regleringen att pumpa spillvatten från källarplan görs med hänsyn till att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse utifrån risken för översvämning 2 kap 5 § 5 PBL.

Lämplighetsbedömning

Kommunen ska enligt plan- och bygglagen pröva om lokalisering av bebyggelse och verksamheter är lämplig utifrån beskaffenhet, läge och behov. Denna prövning brukar kallas lokaliseringsprövningens lämplighetsbedömning.

Kommunens samlade bedömning är att aktuell planläggning är lämplig utifrån förutsättningar och de anpassningar som görs till platsen.

Aktuellt läge centralt i staden med goda förutsättningar för kollektivtrafik och närhet till samhällsservice är lämpligt för förtättningsprojekt med markeffektiv utformning. Platsen innebär möjlighet att uppfylla kommunens behov och vilja att förtäta i centrala lägen utan att ta allmänna grönytor i anspråk.

Samtidigt finns värden och förhållanden att ta hänsyn till. Utredningar och avvägningar har gjorts utifrån såväl kulturmiljö och gestaltning som översvämningshantering och omgivningspåverkan. Detaljplanen innebär en förtätning och förändring från nuvarande nedlagda vårdcentral i ett plan med markparkering till en ny bostadstomt med tre- och fyra våningshus och underjordisk parkering. Det innebär en annan upplevelse av platsen. Men bedömningen är att tillräcklig hänsyn har tagits till platsen, dess närmiljö och boende för att kunna samspela med områdets befintliga struktur och karaktär.

Möjlig omvandling av Leoparden 14 bedöms kunna bidra till en positiv utveckling för både staden och platsen med nya bostäder i attraktivt centralt läge.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader, vilket motsvarar 5 år, från det datum detaljplanen fått laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

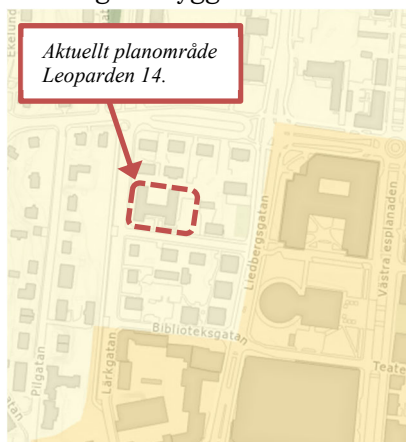
Översiktsplan

För planområdet gäller kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14. Översiktsplanen fick laga kraft 2023-10-31. En översiktsplan är inte juridiskt bindande men är vägledande och berättar hur kommunen vill att mark, vatten och bebyggelse ska användas, bevaras och utvecklas på lång sikt.

I översiktsplanen ligger planområdet inom "funktionsstråket Hovshaga" och inom "regionala kärnan Växjö centrum" där ett ökat utbud av bl.a. bostadsbebyggelse ska främjas.

Leoparden 14 ingår i markanvändningsområde "Väster" som är utpekad som "sammanhängande bostadsbebyggelse, pågående användning". Bl.a. anges följande generella riktlinjer:

- Område i huvudsak för bostäder men där möjlighet ges till viss blandning av andra funktioner som handel, service, kontor och andra icke störande verksamheter.
- Eftersträva blandade boendeformer, det vill säga småhus och flerfamiljshus, av olika storlek och ägandeform.
- Eftersträva en bebyggelse som håller hög kvalitet med innehålls- och gestaltningsmässig variation för att möta många olika behov och önskemål samt för att främja god orienterbarhet. Ny bebyggelse ska anpassa sig till förutsättningar som platsen och landskapet ger exempelvis i form av topografi, vegetation och eventuell befintlig bebyggelses karaktär.
- Eftersträva att det inom 300 meter från bostaden ska finnas ett grönområde på minst 0,5 hektar, att det inom 800 meter från bostaden ska finnas ett mångfunktionellt grönområde på minst 10 ha, att det inom 2,5 kilometer från bostaden ska finnas ett natur- och rekreationsområde på minst 100 hektar.
- Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt, genom rening, fördröjning och infiltration.
- Kulturmiljövärden ska alltid beaktas. I samband med förändring och förnyelse ska en plats kulturmiljövärden identifieras och analyseras. Historiska strukturer, planeringsideal, områdets befintliga bebyggelsekaraktär ska fortsatt kunna utläsas.



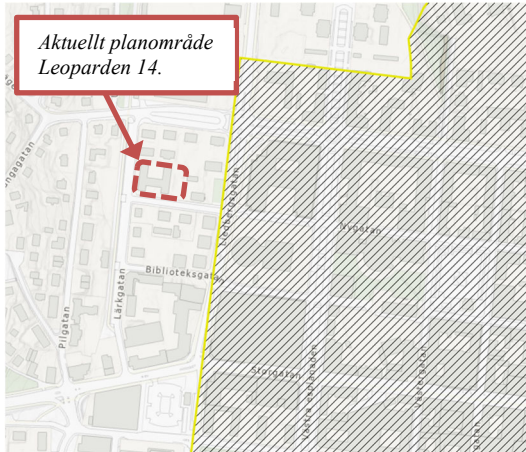
Utdrag ur Översiktsplanen, Markanvändningsområden. Leoparden 14 ligger inom område "Väster, sammanhängande bostadsbebyggelse".

Leoparden 14 ligger även inom karaktärsområde "Centrum -den traditionella rutnätsstaden". Bl.a. anges att:

- **"Fördjupad översiktsplan för riksintresset rutnätsstaden med Östrabo och Biskopsgärdet"** gäller tillsvidare.
- Vid förtätning ska områdets karaktär tas tillvara och värnas för att bevara och stärka stadens värden och identitet.

Riksintresset för Växjö stad finns markerat i översiktsplanen och avgränsas i Lieberbergsgatan öster om aktuellt planområde. Leoparden ligger därmed utanför utpekad riksintresseområde. Inom det utpekade riksintresseområdet anges bl.a. att riktlinjerna i **Fördjupad översiktsplan för riksintresset rutnätsstaden med Östrabo och Biskopsgärdet** (omnämnd som "Bevara och

förnya i Växjö centrum”) ska tillämpas. Även om kvarteret Leoparden inte ligger inom själva riksintressets avgränsning så är det omnämnt i denna handling med riktlinjer för förnyelse, se nedan.



Utdrag ur Översiktsplanen. Skrafferad yta illustrerar riksintresset för kulturmiljövård.

Fördjupad översiktsplan för riksintresset rutnätsstaden med Östrabo och Biskopsgärdet

År 1992 antog kommunfullmäktige fördjupad översiktsplan för riksintresset. Denna plan syftar till att visa hur bevarande och förnyelse i Växjö centrala delar ska förenas. Utöver att det är fokus på miljöerna inom riksintresset i Växjö centrum så omnämns och anges även riktlinjer för områden i riksintressets närhet. Där berörs bl.a. kvarteret Leoparden och beskrivs enligt följande: *I kv Elden Norra och Leoparden kan nybebyggelse för bostäder i 2-4 våningar bli aktuellt.*

Pågående arbete med ny Fördjupning av översiktsplanen för rutnätsstaden Växjö med omgivning

Kommunen har ett pågående ärende att ta fram en ny uppdaterad fördjupning av översiktsplanen för rutnätsstaden Växjö med omgivning för att aktualisera och förtydliga kommunens intentioner med Växjö centrala delar så att staden både kan utvecklas och bevara kulturhistoriska värden. Ärendet är inte beslutat och handlingen är därmed ännu inte gällande. Men det ger en indikation på hur kommunen övergripande ser på utvecklingen av stadens centrala delar nu och framöver. I förslaget på fördjupning av översiktsplanen för rutnätsstaden med omgivning, som var ute på samråd, anges följande riktlinjer för utveckling av kvarteret Leoparden och kvarteret Elden Norra:

- Ny bebyggelse ska utgöras av friliggande småskaliga flerbostadshus eller punkthus med förgårdsmark mot gatan och omges av trädgårdar.
- Ny bebyggelse får uppföras till en höjd av högst fyra våningar med indragen femte våning alternativt med sadeltak och inredd vindsvåning.

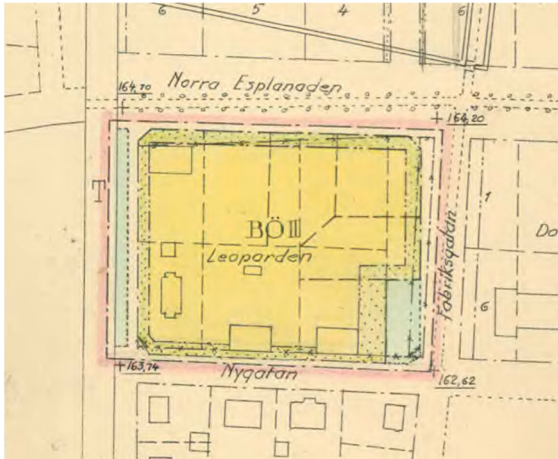
Det aktuella detaljplaneförslaget för Leoparden 14 bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner (både den kommunomfattande översiktsplanen och fördjupade översiktsplanen för Växjö centrala delar). Detaljplanen innebär en omvandling till en tätare bostadsbebyggelse i centralt läge vilket innebär en effektivare markanvändning. Planområdet möjliggör bebyggelse i upp till motsvarande tre respektive fyra våningar och vind. Tillkommande bebyggelse är reglerad i plan för att anpassa sig till karaktärsdrag och värden i befintligt kvarter. Platsen bedöms ha goda

möjligheter för bostäder med närhet till allmänna grönområden, kollektivtrafikförbindelser och gång-/cykelstråk.

Detaljplan/stadsplan

Nu gällande stadsplan över kvarteret Leoparden "Förslag till jämkning av stadsplanen för kvarteret Leoparden" (0780K-44) från 1946 tillåter bostadshus i max två våningar. 20 % av fastighetsarean får bebyggas.

Stadsplanens genomförandetid har gått ut.



Planbesked

Fastigheten Leoparden 14 har tillsammans med grannfastigheten Leoparden 12 tidigare varit föremål för prövning avseende planbesked. Byggnadsnämnden beslutade 2016-02-25 § 38 som planbesked att man är beredd att pröva en ändring av gällande plan i syfte att skapa möjlighet till fler bostäder samt vårdcentral i max 6 våningar inom fastigheterna Leoparden 12 och 14. Därefter valde fastighetsägarna att gå vidare på varsitt håll med separata ansökningar om detaljplan på respektive fastighet.

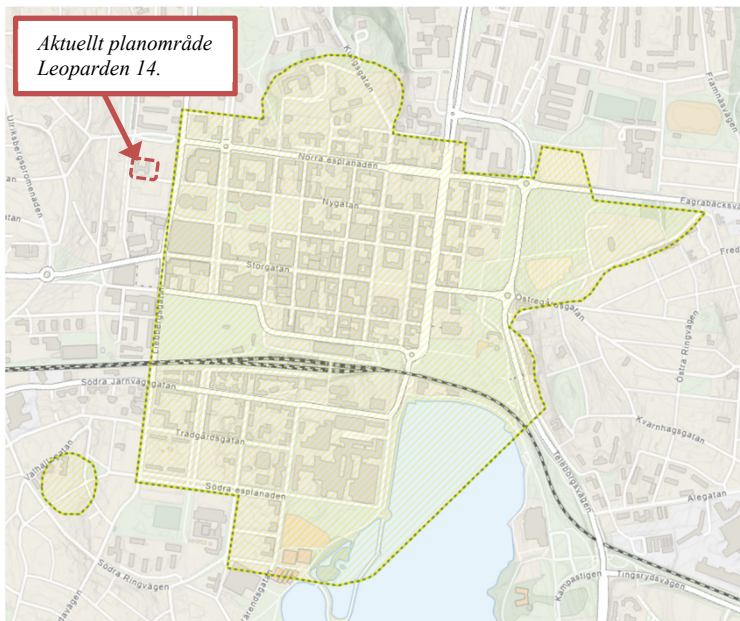
Byggnadsnämnden gav 2020-12-10 § 220 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom fastigheten Leoparden 14, Centrum i Växjö.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Liedbergsgatan ca 60 meter öster om planområdet utgör utpekad gräns för Växjö stads riksintresse för kulturmiljövård. Planområdet ligger därmed strax utanför utpekad riksintresse. Men även förändringar i anslutning till riksintresset bör ta i beaktande att undvika påverkan på riksintresset som helhet.

Växjö centrums medeltida ursprung, den bevarade rutnätsstrukturen med intakt esplanadsystem, monumentala fondbyggnader, byggnader kopplade till Växjös roll som stifts- och residensstad och den låga, samlade bebyggelsehöjden utgör de huvudsakliga kriterierna för riksintresseskyddet.



Riksintresset för kulturmiljövård markerat med gul skraffering.

Trafik kommunikation

Planområdet ligger inom civilt MSA-område för Växjö flygplats som är av riksintresse för trafik kommunikationer enligt 3 kapitlet 8 § miljöbalken.

Ett civilt MSA-område (Minimum Sector Altitude) utgör en yta med radien 55 km runt en flygplats inom vilken det finns fastställda högsta tillåtna höjder för tillkommande objekt och installationer. Inom MSA-området får fasta objekt och installationer inte vara högre än 45 meter inom tätort och 20 meter utom tätort.

Geotekniska förhållanden

Utredning av geotekniska förhållanden har genomförts. Grundläggningsförutsättningarna inom området är något varierande och till viss del komplicerad. Fastigheten ligger inom det fuktstråk som Spetsamossen bildar och där det är vanligt förekommande med organiska inslag i markprofilen. I områdets östra delar utgörs jorden huvudsakligen av fyllnadsmaterial (sten, grus och sand) ovanpå organisk jord (torv och gyttja) och sandig silt/siltig sand som vilar på morän. I områdets västra och centrala delar utgörs jorden huvudsakligen av fyllning (sten, grus och sand) ovanpå sandig silt/siltig sand som vilar på morän.

Grundläggning kan därmed kräva särskilt anpassade åtgärder. I samband med eventuell projektering inför byggnation bör typ av grundläggningsteknik studeras noggrannare.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet tillhör Mörrumsåns huvudavrinningsområde och avvattnas till Växjösjön. I regionen är nederbörden cirka 700 mm per år. Vid genomförd geoteknisk undersökning har grundvattennivån avlästs under en begränsad tidsperiod (2023-10-02 – 2023-10-19) och varierar huvudsakligen inom intervallet ca 2,0 till 2,5 m under befintlig markyta. Grundvattenytan varierar dock med årstid och nederbörd. Nivån har under den korta mättiden stigit och ej planat ut i senare mätningar, så faktisk grundvattennivå kan ligga något högre. Vid framtida projektering bör

en grundvattenyta motsvarande ca 0,5 – 1,0 m under befintlig markyta förväntas förekomma under delar av året.

Enligt kommunens kartdatabas klassas största delen av planområdet som låg sårbarhetsnivå för grundvatten. Den västra delen av planområdet klassas som medelnivå i sårbarhet för grundvatten.

Jordlagren inom planområdet består av både fyllnadsmaterial, organisk jord, sand och silt ovanpå morän. Enligt SGUs översiktliga kartunderlag klassas marken ha låg genomsläpplighet.

Hälsa och säkerhet

Radon

Marken inom planområdet är inte utpekad som högriskområde för markradon, dvs området bedöms som normalriskområde för markradon. Kommunens radonkarta är endast översiktlig och markradonhalten ska alltid kontrolleras så att byggnader ges rätt radonskydd.

I områden där gränsvärden för markradon överstigs ska radonsäkert byggande användas. I övriga områden bör åtminstone radonskyddat byggande tillämpas.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

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

Omgivningsbuller

Vid bostadsbyggande ska de riktvärden som anges i *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (2015:216), med ändringen SFS 2017:359, följas.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Lärkgatan. Ett femtiotal meter öster om planområdet passerar biltrafik på Liedbergsgatan. Enligt trafikprognoser för år 2040 bedöms Lärkgatan i framtiden uppnå trafikmängder på i genomsnitt 1500 fordon/dygn (0,1% tung trafik).

Liedbergsgatan beräknas år 2040 trafikeras av ca 10 500 fordon/dygn (3% tung trafik).

Utifrån dessa trafiksiffror har en trafikbullerutredning tagits fram. Utredningen visar att eventuella tillkommande bostäder inom planområdet bedöms uppfylla riktvärdena vid fasad samt ha tillgång till uteplats med acceptabla ljudnivåer.

För mer information om hur planförslaget påverkas av omgivningsbuller samt hur det förhåller sig till gällande riktvärden, se vidare under *Konsekvenser, Hälsa och säkerhet, omgivningsbuller*.

Risk för olyckor

Planförslaget medför inte någon ökad risk för olyckor.

Risk för översvämning

Planområdet berörs ej av höga vattenstånd från sjöar eller vattendrag. Men aktuell plats ligger intill ett område som riskerar översvämningar p.g.a. att ledningsnätet för dagvatten har svårt att hantera de volymer vatten som uppstår vid extrema regn (100-

årsregn). Enligt Växjö kommuns dagvattenhandbok får inte planändring eller förtätning innebära en försämring av dagvattensituationen nedströms planområdet. En dagvattenutredning har tagits fram för att säkerställa att det är möjligt att omhänderta dagvatten på ett tillfredställande sätt.

Risk för erosion

Växjö kommun ligger inte inom område med påtaglig risk för erosion. Det finns områden inom kommunen där lätteroderade jordarter förekommer, vilka kan ge lokala förutsättningar för erosion, men i Växjö kommuns översiktsplan ligger planområdet inte inom ett område där förutsättning för erosion förekommer. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för erosion.

Risk för ras och skred

Växjö kommun ligger inte inom ett område med påtaglig risk för ras och skred. I Växjö kommuns översiktsplan ligger planområdet inte inom ett område där förutsättningar för skred och ras förekommer. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för ras och skred.

Dagsljus och skugga

Idag är aktuell fastighet bebyggd med en byggnad i ett plan. Planförslaget innebär att ny bebyggelse med tre och fyra våningar kan byggas. Därmed blir det en förändring av hur skuggor i och kring området faller. För att visa och analysera skuggning från möjlig ny bebyggelse så har en sol- och skuggstudie tagits fram.

För mer information om hur planförslaget påverkar sol- och skuggförhållanden, se vidare under *Konsekvenser, Hälsa och säkerhet, Dagsljus och skugga*.

Elektromagnetisk strålning

Inga funktioner som alstrar elektromagnetisk strålning finns registrerade inom eller i direkt anslutning till planområdet. Närmaste transformatorstation ligger ca 40 meter från planområdets östra gräns.

Service

Planområdets relativt centrala läge i staden innebär relativt nära till både offentlig och kommersiell service. Inom 300 meter kan ett stort utbud av både butiker, restauranger, bibliotek, vårdcentral och annan service nås.

Natur och rekreation

I Växjö kommuns översiktsplan anges att det för bostadsändamål ska finnas en mindre bostadsnära park eller gröning. I bygglovsprövning visas hur dessa krav på utemiljö uppfylls. Planområdet innefattar en tomt med en byggnad som tidigare varit vårdcentral samt en relativt stor parkeringsyta och grönytor. I nordvästra delen finns en lönn som står nära fastighetsgränsen mot Lärkgatan. Trädkronan breder delvis ut sig över gatan. Inom tomten finns även några mindre träd. Samtidigt som lönnen bedöms frisk och har positiva estetiska och ekologiska funktioner så uppfyller inte trädet kriterierna för s.k. "särskilt skyddsvärt träd".

Närområdet erbjuder allmänna friytor i form av stadsdelsparker mm. Nordväst om området ligger exempelvis Grönadalsparken. Spetsamossen som ligger ca 400 meter nordost om planområdet erbjuder parkmiljö med möjlighet till både vila och aktiviteter (bangolf, skatepark, parkourpark).



Kulturmiljö

Bebyggelse

Kvarteret Leoparden utgör en gränsszon mellan två olika bebyggelsemönster i staden, Centrums täta rutnätsstad och villakvarteret på Väster med en friare kvartersform i backlandskap. Planområdet ligger strax utanför Riksintresse för kulturmiljövården, som i den närmaste delen representeras av uttryck för rutnätsstaden. Riksintressets definierade avgränsning följer Liedbergsgatans sträckning ett femtiotal meter öster om planområdet. Men samtidigt bör man beakta att även förändringar i anslutning till riksintresset kan ha påverkan på riksintresset. Kulturmiljöutredningar har tagits fram som visar på vissa karaktärsdrag i området som fångas upp i detaljplanens utformning (se under rubriken *Planförslaget* samt rubriken *Konsekvenser, avsnitt Kulturmiljö*).

Bebyggelsen inom kvarteret Leoparden är inte skyddad i detaljplan och har heller inte sådana kulturhistoriska värden att det skulle vara motiverat med skydd. Men det finns ett kulturhistoriskt värde i kvarters- och gatustrukturen som råder i området. Det finns även ett visst kulturhistoriskt värde i bostadsbebyggelsens skala, proportioner, gestaltning och placering på tomt.

Såväl kvarteret Leoparden som omgivande gator följer rutnätsplanens strikta geometri. Öster om kvarteret Leoparden går Liedbergsgatan och öster om denna finns ett stort kontorskomplex uppfört kring 1970 samt stadsbiblioteket söder därom. Söder om planområdet ligger kvarteret Elden Norra med en likartad utformning som kvarteret Leoparden. Men där har även tillkommit ny- och förtätningsprojekt i form av radhus och punkthus i fyra våningar. Kvarteren och gatustrukturen längre norrut och i väster följer andra planeringsideal i form av flerbostadshus från 1960-talet i tre och sex våningar respektive äldre villabebyggelse.

Bebyggelsen inom kvarteret Leoparden domineras av flerbostadshus i två våningar, uppförda i mitten av 1900-talet samt två hus som tillkommit senare som förtätningsprojekt. Här finns idag även en enplansbyggnad (tidigare vårdcentral) från 1970-talet med tillhörande parkeringsyta. I kvarterets sydöstra hörn finns två små byggnader för el/tele. Den äldre bostadsbebyggelsen i kvarteret har en tidstypisk gestaltning med putsade fasader i ljusa pastellfärger. Husen har

sadeltak med cirka 25–30° lutning. Husen ligger indragna från gata men är orienterade efter gatunätet med friliggande huskroppar orienterade i väst-östlig riktning som bidrar till genomsiktighet genom området.

Fornlämningar

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

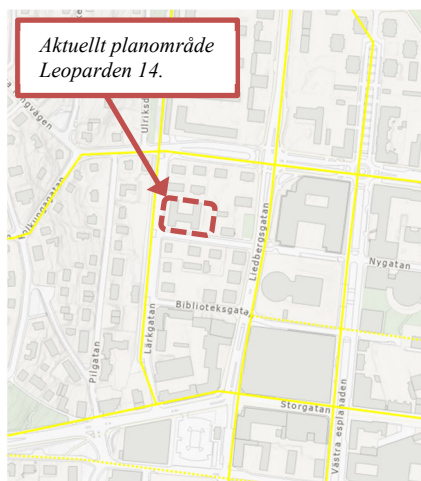
Gator och trafik

Motortrafik

Befintligt gatunät utnyttjas. Bilväg finns både söder och väster om planområdet.

Gång- och cykeltrafik

Cykelvägar finns öster om området längs med Liedbergsgatan. Väster om platsen ligger det nedlagda smalspåret som numera utgör ett huvudstråk för gång och cykel till Växjö norra stadsdelar.



Cykelvägnätet illustrerat som gula linjer.

Kollektivtrafik

Området ligger centralt i Växjö med närhet till kollektivtrafik i form av både bussar och tåg.

Parkering

Parkeringsbehovet för boende och besökare ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Även cykelparkering ska ombesörjas inom kvartersmark. Dokumentet Nya P-tal – för ett grönare om mer tillgängligt Växjö, antaget av byggnadsnämnden 2019-06-24, anger riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov för cykel och personbil. Kommunen delas i dokumentet upp i tre zoner. Planområdet ligger inom zon G – Den gångbara staden.

Avsikten är att bygga ett underjordiskt garage. Eventuellt kan det även bli aktuellt med kompletterande parkeringsplatser i markplan för att uppfylla tillgänglighetskrav.

Parkeringsbehovet och placering av parkeringsytor hanteras i bygglovet.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Byggnader ska vara lättillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Räddningstjänstens krav för säkerhet, utrymning m m behandlas vidare i samband med bygglovet.

Planområdet är lättillgängligt för utryckningsfordon då husen kan nås från flera sidor via gator och granngård.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Befintliga ledningar för vatten och avlopp kan nyttjas. Ledningsnätet är dock redan idag relativt hårt belastat. Dagvatten inom fastigheten Leoparden 14 behöver därför fördröjas för att avlasta ledningarna.

Garage som är större än 50 kvadratmeter erfordrar oljeavskiljare.

Brandvattenförsörjning

I anslutning till området finns ett antal brandposter. Räddningstjänstens behov av vatten vid brandsläckning anses därav tillgodosett.

Dagvatten

Aktuell plats ligger intill ett område som riskerar översvämningar p.g.a. att ledningsnätet för dagvatten har svårt att hantera de volymer vatten som uppstår vid extrema regn (100-årsregn). Enligt Växjö kommuns dagvattenhandbok får inte planändring eller förtätning innebära en försämring av dagvattensituationen nedströms planområdet. Lokal fördröjning av dagvatten på kvartersmark krävs därför i enlighet med genomförd dagvattenutredning för att inte dagvatten från planområdet ska riskera att orsaka skada nedströms. Framtagna fördröjningsvolymer i dagvattenutredningen är baserade på befintliga dagvattenservisars dimensioner och förutsätter att serviserna bibehålls.

Uppvärmning

Fjärrvärme finns framdraget till planområdet. Flytt av fjärrvärmeledning samordnas med Växjö Energi AB och bekostas av exploatören.

EI

Elförsörjning finns framdraget till planområdet. Kablar till befintlig byggnad ska tas ur drift innan eventuell rivning påbörjas.

Fiber

Fiber finns framdraget i området. Kablar till befintlig byggnad ska tas ur drift innan eventuell rivning påbörjas.

Avfall

Växjö kommun vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så att det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Utrymmen för sortering av avfall etc. ska följa **Handbok för avfallsutrymmen** och **Avfallsföreskrifter för Växjö kommun**. Båda dokumenten finns på www.ssam.se.

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. Vid nybyggnation av flerbostadshus förespråkas en fastighetsbox på entréplan där boende tar emot sin post. Exploatör bör kontakta posten i god tid före byggnationens start.

Miljö kvalitetsnormer

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

Luft

"Frisk luft" är ett av riksdagens uppsatta miljö kvalitetsmål. Miljö kvalitetsmålen uttrycker den kvalitet för Sveriges miljö som riksdagen anser miljö mässigt hållbar på lång sikt. Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.

Miljö kvalitetsnormer är ett av många styrmedel för att nå miljö målet. Både miljö kvalitetsmålen och miljö kvalitetsnormerna innehåller uppsatta halter för olika luftföroreningar som ska underskridas.

Preliminär bedömningen av luftkvaliteten i Lärkgatans gaturum har gjorts med hjälp av SMHI:s beräkningsprogram "VOSS – Verktyg för Objektiv Skattning med Spridningsmodellering".

Beräkningen har utgått från trafikprognos för år 2040.

Beräkningen visar att både halterna av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) är relativt låga, de underskrider den nedre utvärderingströskeln. Det bedöms därmed inte finnas behov av ytterligare fördjupad kartläggning av halterna.

Vatten

Det finns framtagna miljö kvalitetsnormer för vatten som ställer krav på vattenstatusen i ytvatten respektive grundvatten. För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (miljögifter och föroreningar) och ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvalitativ status (dvs att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). Det dagvatten inom planområdet som leds bort via kommunens ledningar, leds genom lagunerna i Strandbjörket innan det når Växjösjön. I lagunerna sker en reducering av dagvattenföroreningarna genom sedimentation.

Sjö	Ekologisk status	Kvalitetskrav
Växjösjön	Otillfredsställande	God ekologisk status 2027
	Kemisk ytvattenstatus	Kvalitetskrav
	Uppnår ej god	Får inte försämrans

Tabell: Nuvarande statusklassning samt miljö kvalitetsnormer för Växjösjön, från Länsstyrelsens vatteninformationssystem (VISS 2000)

Växjösjön är bedömd att inte uppnå god kemisk status avseende kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster: sjöar, vattendrag och kustvatten. Därmed klassas samtliga ytvatten i landet som "uppnår ej god" status om inte mätdata finns för enskilda vattenförekomster. Källan för dessa utsläpp är atmosfärisk deposition genom att utsläpp av kvicksilver och PBDE under lång tid har skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen. Miljöövervakning av dessa miljögifter saknas vilket bidrar till en viss osäkerhet vid bedömning av risken för försämring till 2027.

Växjösjöns ekologiska status är klassad otillfredsställande avseende växtplankton medan måttlig status råder för fisk, morfologiska förändringar och kontinuitet samt näringsämnen. Några av påverkanskällorna ligger utanför detaljplanens rådighet, så som förändring av s.k. konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar och förändring av morfologiskt tillstånd. Men planen har rådighet för påverkanskällan *Urban markanvändning* med koppling till kvalitetsfaktorerna växtplankton och näringsämnen. Växjösjön är klassad i Växjö kommuns dagvattenhandbok som mycket känslig recipient gällande näringsämnen, vilket oftast grundar sig på halter av totalfosfor. Men Växjö kommun arbetar generellt med att reducera fosfor enligt kommunens dagvattenhandbok. Dagvatten ska emellertid i så stor utsträckning som möjligt omhändertas och fördröjas inom kvartersmark.

Social hållbarhet

Trygghet

Det finns faktorer eller aspekter som är viktiga att beakta utifrån ett trygghetsperspektiv när man planerar för att bygga om ett område. För att platsen ska ha en positiv påverkan på upplevelsen av trygghet är det av vikt att bl.a.

- skapa överblickbarhet i och över området, det kan vara att ta bort/ta hänsyn till vegetation som kan skymma sikten, att kunna se parkering från fönster och ha tillräcklig belysning.
- förbättra orienterbarheten i området genom att bland annat skapa överblick mellan olika rum och en tydlig planstruktur.
- ge förutsättningar för befolkade offentliga rum flera tider på dygnet genom bland annat blandning av verksamheter och hög närvaro.
- minska graden av anonymitet genom exempelvis tydlighet i vad som är privat, halvprivat, halvoffentligt och offentligt. Genom en tydlighet i rumsliga ansvarsförhållanden och lagom stora grannskap kan en form av informell social kontroll av närmiljön uppnås.
- ge förutsättningar för naturlig kontroll genom bland annat överskådlighet.
- skapa en god social miljö genom god förvaltning och möjlighet till möten mellan människor.

Planområdet är begränsat till en fastighet och har därmed begränsade möjligheter att påverka den större strukturen ur trygghetshänseende. Området domineras av bostadshus och har därmed väldigt liten blandning av verksamheter och funktioner i det direkta närområdet. Dock är bebyggelsestrukturen relativt öppen med överblickbarhet och siktlinjer. Områdets centrala läge innebär relativt många personer som passerar förbi området. Förutsättningarna för hög informell

social kontroll kan vara begränsade då det är svårt att känna alla närboende i denna typ av centrala stadsmiljöer med många personer som bor och vistas i området, både tillfälligt och mer permanent. Men anonymitet kan till viss del minska genom att dela upp och tydliggöra de rumsliga ansvarsförhållandena så att folk känner ansvar och ett slags ägandeskap för platsen.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastigheter

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Leoparden 14	Ökad byggrätt. Ändrad användning till bostadsändamål.	Möjligt att dela upp i separata fastigheter för bostadsändamål respektive underjordiskt garage.	Lösningar för hantering av höga nivåer dagvatten.
Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet			
Leoparden 7, 8, 9, 11, 12	Nej	Nej	Nej
Växjö 10:30	Nej	Nej	Nej

Rättigheter

Detaljplanen innefattar fastigheten Leoparden 14 i sin helhet.

Inga rättigheter kopplade till fastigheten (servitut, ledningsrätt mm) finns registrerade.

Påverkan på riksintressen

Kulturmiljövård

Liedbergsgatan ca 60 meter öster om planområdet utgör utpekad gräns för Växjö stads riksintresse för kulturmiljövård. Planområdet ligger därmed strax utanför utpekat riksintresse. Men även förändringar i anslutning till riksintresset kan komma att påverka riksintresset som helhet.

År 1992 antog kommunfullmäktige fördjupad översiktsplan för riksintresset. Bl.a. anges även riktlinjer för till riksintresset kompletterande områden. Där omnämns kvarteret Leoparden och beskrivs enligt följande: *I kv Elden Norra och Leoparden kan nybebyggelse för bostäder i 2-4 våningar bli aktuellt.*

I aktuellt ärende har en kulturmiljöhistorisk inventering och bedömning samt en antikvarisk konsekvensbeskrivning arbetats fram i samband med aktuellt planärende för Leoparden 14 för att ta hänsyn till strukturer och karaktärer.

Sammantaget utifrån geografiskt förhållande till riksintresset, riktlinjer i beslutad fördjupad översiktsplan för riksintresset samt genomförda kulturmiljöutredningar bedöms planförslaget inte innebära påtaglig skada på riksintresset för Växjö stad.

Trafikommunikation

Aktuellt planförslag medför att bostäder uppförs inom tätort som inte är högre än 45 meter. Utifrån detta bedöms ingen påverkan ske på riksintresset för det civila MSA-området runt Växjö flygplats vid ett genomförande av planförslaget.

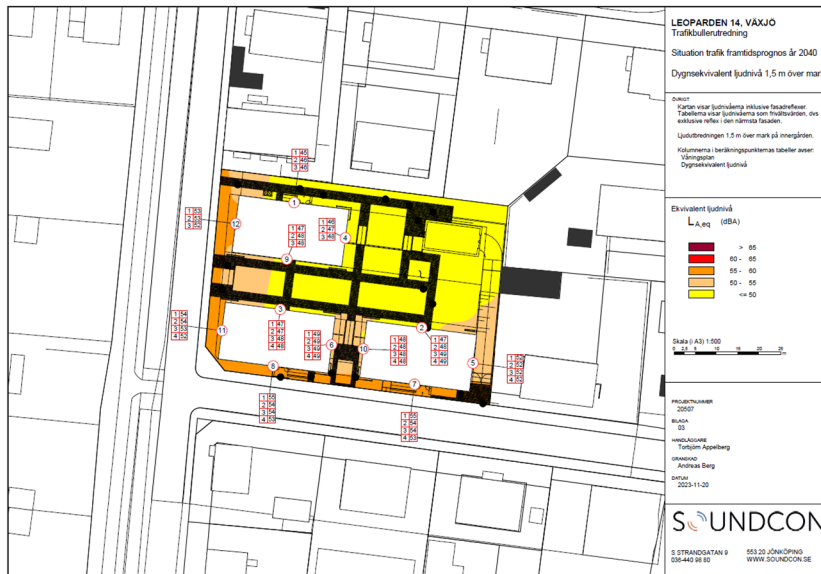
Hälsa och säkerhet

Beräkning av omgivningsbuller

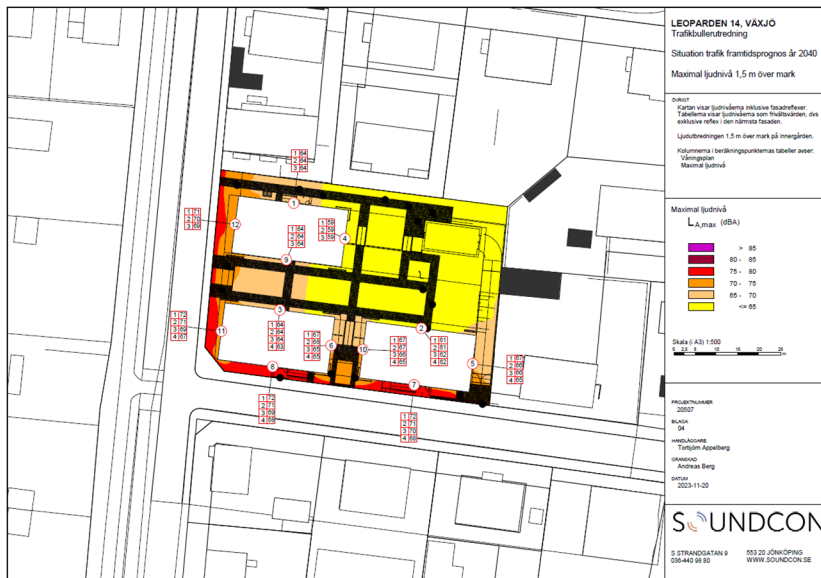
Enligt gällande förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (65 dBA för enkelsidiga lägenheter på 35 kvm eller mindre). Vid uteplats, om en sådan anordnas, gäller riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. En privat balkong eller uteplats som inte uppfyller riktvärden på ljudnivåer kan utgöra ett komplement, så länge tillgång finns till en (gemensam) uteplats som uppfyller riktvärden.

En trafikbullerutredning tagits fram utifrån beräknade trafikmängder med prognosår 2040. Utredningen visar att inga bostäder har fasader med ekvivalenta ljudnivåer över riktvärdet 60 dBA. Samtliga bostäder inom planområdet bedöms därmed uppfylla riktvärdena vid fasad. Bullerutredningen visar att det är svårt att uppfylla riktvärdena för uteplats (50 dBA ekvivalent ljudnivå, 70 dBA maximal ljudnivå) för alla bostäders balkonger om de placeras ut mot Lärkgatan. Men i enlighet med bullerförordningen kan i dessa fall gemensamma uteplatser med acceptabla nivåer erbjudas i markplan på gården.

Därmed bedöms aktuell byggnation inte riskera utsättas för oacceptabla trafikbullernivåer från Lärkgatan eller Liedbergsgatan.



Ekvivalent bullernivå. Gul symboliserar ekvivalenta bullernivåer under 50 dBA. Inga platser inom planområdet överskrider 60 dBA ekvivalent nivå.



Maximal bullernivå. Gul och ljus orange symboliserar maximala bullernivåer som understiger 70 dBA. Mörk orange och röd symboliserar värden över 70 dBA.

Olyckor

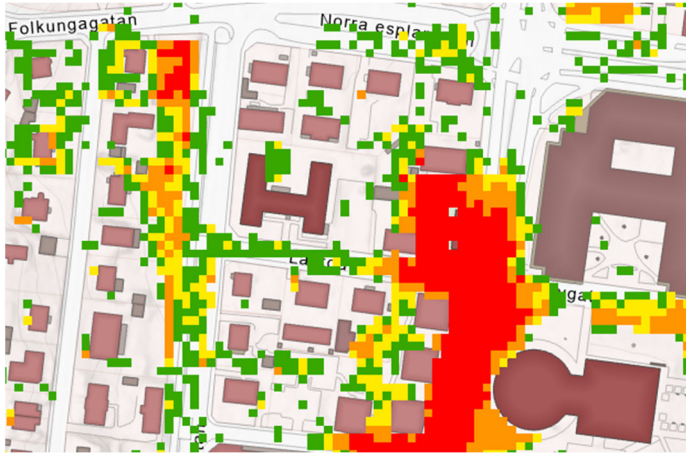
Planförslaget medför inte någon ökad risk för olyckor.

Översvämning

Aktuell plats ligger intill ett område som riskerar översvämningar p.g.a. att ledningsnätet för dagvatten har svårt att hantera de volymer vatten som uppstår vid exempelvis extrema regn. Lokal fördröjning av dagvatten på kvartersmark fordras därför i enlighet med genomförd dagvattenutredning för att inte dagvatten från planområdet ska riskera att orsaka skada nedströms. För att anpassa bebyggelse och mark till översvämningrisker i området innehåller detaljplanen bestämmelser om skydd mot störningar i form av höjdnivåer för färdigt golv i bostadshus och krav på utformning av ingång respektive nedfart till miljörum och garage. Detaljplanen innehåller även upplysning om omhändertagande av dagvatten i ett trögt system inom kvartersmark.

En dagvattenutredning har tagits fram för att säkerställa att det är möjligt att omhänderta dagvatten på ett tillfredställande sätt. Detaljplan kan ej reglera hur dagvatten ska hanteras, mer än att tillräcklig yta finns för att kunna anordna dagvattenreglerande lösningar. Detaljplanens byggrätter är begränsade till att bostadshusens sammanlagda byggnadsarea maximalt kan utgöra en tredjedel av planområdets yta. Utöver det kan eventuella förråd och komplementbyggnader tillkomma. Underjordiskt garage planeras vilket kan påverka hur dagvattenhanteringen kan lösas. Enligt genomförd dagvattenutredning är den fördröjning av dagvatten som behöver anordnas relativt begränsad. Detaljplanen styr ej val av dagvattenlösning. Men enligt utredningen är det lämpligt att det anläggs två magasinvolymer som kopplas till var sin servis. Utmaningen ligger troligen inte i att tillskapa tillräcklig fördröjningsvolym utan i att modellera överbyggnaden på takbjälklaget till parkeringsgaraget och leda dagvatten från innergården ut till magasin och anslutningspunkter.

Detaljplanen bedöms därmed inte medföra ökade risker kopplade till översvämning. Exakt utformning, placering och metod för dagvattenhantering studeras närmare i samband med eventuellt bygglov.



Utdrag ur översiktlig översvämningsskartering för s.k. 100-årsregn. Grön färg symboliserar 0,1-0,2 m vattendjup. Röd färg symboliserar över 0,5 m vattendjup.

Erosion

Växjö kommun ligger inte inom område med påtaglig risk för erosion. Det finns områden inom kommunen där lätteroderade jordarter förekommer, vilka kan ge lokala förutsättningar för erosion, men i Växjö kommuns översiktsplan ligger planområdet inte inom ett område där förutsättning för erosion förekommer. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för erosion.

Ras och skred

Växjö kommun ligger inte inom ett område med påtaglig risk för ras och skred. I Växjö kommuns översiktsplan ligger planområdet inte inom ett område där förutsättningar för skred och ras förekommer. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för ras och skred.

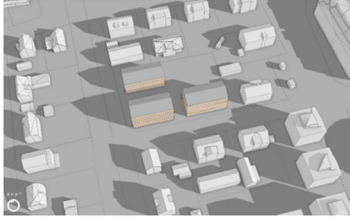
Dagsljus och skugga

En sol- och skuggstudie har gjorts för detaljplanen för att visa hur skugga från tilltänkt ny bebyggelse faller vid olika tidpunkter på året. Slutsatsen av studien är att mellan april och september är det ytterst liten skuggpåverkan på omgivningen. Tidig vår och sen höst uppstår viss skuggbildning på delar av närmast liggande bebyggelse, men skuggningen är begränsad till delar av dagen. Under årets mörkaste dagar vintertid, då solen står lågt och dagarna har få soltimmar, så är aktuellt område endast solbelyst mitt på dagen och i övrigt skuggat av bl.a. befintlig bebyggelse.

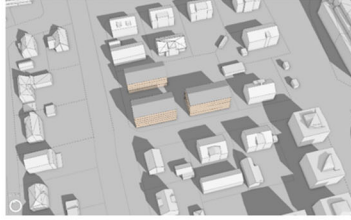
Gården på fastigheten Leoparden 14 har solbelysta ytor året runt och kan därmed erbjuda tillgång till såväl sol som skugga.

Sammantaget bedöms föreslagna byggrätter innebära acceptabel omgivningspåverkan. Största delen av året sker ingen eller liten skuggning på omgivande fastigheter. Vid de tillfällen då skuggningseffekt uppstår så "vandrar" skuggan under dagen vilket gör att få ytor står under varaktig skuggning.

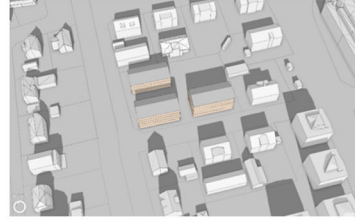
VÅR- OCH HÖSTDAGJÄMNING



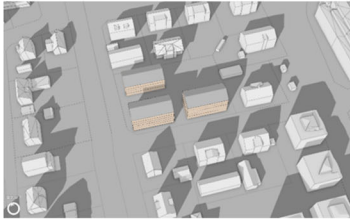
Kl 09.00



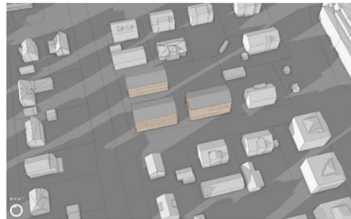
Kl 11.00



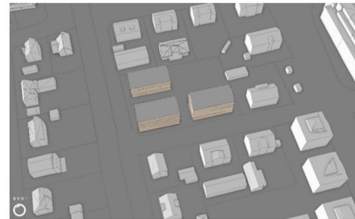
Kl 13.00



Kl 15.00



Kl 17.00



Kl 19.00

Utdrag ur sol- och skuggstudie som visar förhållanden vid vår- och höstdagjämning. Se framtagna separat utredning för att ta del av hela skuggstudien med fler redovisade tidpunkter under året. Utredningar finns tillgängliga på kommunens hemsida för detaljplanen under ärendets gång.

Elektromagnetisk strålning

Inga funktioner som alstrar elektromagnetisk strålning finns registrerade inom eller i direkt anslutning till planområdet. Planområdet bedöms därmed inte påverkas av elektromagnetisk strålning.

Natur

Grönområde, rekreation och friytor

Detaljplanen påverkar inga grönområden och friytor. Men planområdet ligger strategiskt för att kunna utnyttja befintliga grönområden på nära håll.

Detaljer kring utformning och disposition av innergård och uteplatser styrs ej i detaljplanen. Men detaljplanen utformning syftar till att skapa en struktur med en stor sammanhållen öppen gårdsmiljö mellan tre byggnader, och som breder ut sig åt alla väderstreck och ger möjlighet för friytor med varierade funktioner och tillgång till såväl sol som skugga.

Närområdet erbjuder allmänna friytor i form av stadsdelsparker mm. Nordväst om området ligger exempelvis Grönadalsparken. Spetsamossen som ligger ca 400 meter nordost om planområdet erbjuder parkmiljö med möjlighet till både vila och aktiviteter (bangolf, skatepark, parkourpark).



Träd

I nordvästra delen finns en lönn som står nära fastighetsgränsen mot Lärkgatan. Trädkronan breder delvis ut sig över gatan. Inom tomten finns även några mindre träd.

En bedömning av lönnens vitalitet har gjorts. Samtidigt som lönnen bedöms frisk och har positiva estetiska och ekologiska funktioner så uppfyller inte trädet kriterierna för s.k. ”särskilt skyddsvärt träd”. Ur kulturmiljöhänseende är det positivt om byggnader placeras orienterade ut mot gatorna med innergården inne i kvarteret för att följa befintlig struktur. Ett bevarande av trädet behöver därför vägas mot möjligheterna att uppfylla andra motstående intressen, så som kulturmiljövärden, skuggningseffekter, anläggande av garagednfart och god gårdsmiljö.

Byggrätten i norra delen är utformad för att ha viss flexibilitet att kunna anpassa husplaceringen i väst-östlig riktning om så behövs. Men trädet är inte skyddat i plan och kan komma att försvinna i samband med genomförandet av planen. Men om trädet tas bort bör detta kompenseras med plantering av nya träd inom annan del av planområdet. Om trädet däremot avses bevaras vid en kommande exploatering behöver både hårdgjorda ytor och byggnader placeras med respektavstånd från trädet för att det ska kunna hålla sig friskt. Dvs ingen hård markbeläggning inom trädkronans utbredning och inga byggnader närmare än 2 meter utanför trädkronans utbredning.

Kulturmiljö

Bebyggelsen inom kvarteret Leoparden är inte skyddad i detaljplan och har heller inte sådana kulturhistoriska värden att det skulle vara motiverat med skydd. Men det finns ett visst kulturhistoriskt värde i kvarters- och gatustrukturen som råder i området. Det finns även ett visst kulturhistoriskt värde i bostadsbebyggelsens skala, proportioner, gestaltning och placering på tomt.

Såväl kvarteret Leoparden som omgivande gator följer rutnäsplanens strikta geometri.

Planförslaget innebär ingen ändring av kvarters- och gatustrukturen.

Före detta vårdcentralen på Leoparden 14 avviker i sin utformning och karaktär från övrig äldre bebyggelse och har bedömts ha ett begränsat kulturhistoriskt värde. Denna byggnad rivs och

ersätts med tre flerbostadshus. Lite förenklat kan man säga att fastigheten delas i fyra likvärdiga tomter med hus i tre och grön-/gårdsyta på den fjärde. De två husen med långsida ut mot Lärkgatan i söder tillåts uppföras i volymer motsvarande fyra våningar och vind. Huset i planområdets norra del begränsas till motsvarande tre våningar med vind och kan placeras med gavel mot Lärkgatan i väster.

Jämfört med befintlig vårdcentralens utformning och gestaltning, som avviker från övrig bebyggelse, sker delvis en större anpassning till övriga kvarterets struktur. Byggrätternas placering innebär att nya hus fångar upp kvarterets struktur med obebyggd förgårdsmark, husens orientering i väst-östlig riktning och siktlinjer genom området.

Föreslagna byggrätter innebär att nya hus kan bli större och högre än befintlig bebyggelse i kvarteret Leoparden, samtidigt som även befintlig byggnad (vårdcentral) avviker från skalan på kvarterets övriga tvåvåningshus. Proportioner på föreslagna nya hus följer i grunddragen de befintliga med rektangulära huskroppar och sadeltak med cirka 30° lutning.

Förslaget bedöms därmed innebära en effektivare markanvändning samtidigt som hänsyn tagits till kulturvärden i kvarteret Leoparden på sådant sätt att exploatering begränsas till små negativa konsekvenser på kulturmiljön.



Flygfoto söderifrån



Flygfoto österifrån.

Trafik

Motortrafik

Enligt framtagen trafikprognos uppskattas framtida trafik på Lärkgatan år 2040 vara ca 1500 fordon/dygn. Detaljplanen innebär möjlighet till uppskattningsvis ca 50 nya bostäder. Trafiken till planområdet bedöms inte innebära någon stor påverkan när det gäller trafikmängden.

Gång- och cykeltrafik

Befintlig gång- och cykelvägstruktur kan nyttjas. Detaljplanen har ingen negativ påverkan på gång- och cykeltrafik.

Miljö

Miljöbedömning

För varje detaljplan ska en behovsbedömning göras för att bedöma den påverkan planens genomförande kan ha på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Det ska tydligt framgå om planens genomförande kan innebära en betydande påverkan eller inte. Om planen medför en betydande påverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram av samhällsbyggnadsförvaltningen som en del av detaljplanarbetet. Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och hushållning av mark, vatten och andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats. Se även handlingen "Undersökning om betydande miljöpåverkan".

Dagvatten

Enligt Växjö kommuns dagvattenhandbok får inte planändring eller förtätning innebära en försämring av dagvattensituationen nedströms planområdet. En dagvattenutredning har tagits fram för att säkerställa att det är möjligt att omhänderta dagvatten på ett tillfredställande sätt, exempelvis med underjordiskt fördröjningsmagasin inom fastigheten. Exakt utformning, placering och metod för dagvattenhantering regleras dock ej i detaljplan. I samband med eventuellt bygglov studeras detta närmare.

Planbestämmelser som reglerar nivåer för färdigt golv samt anpassning och hantering av dagvatten görs med hänsyn till att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse utifrån risken för översvämning. Detaljplanen bedöms inte innebära negativa konsekvenser på dagvattenhanteringen i området eller nedströms planområdet.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Preliminär bedömningen av luftkvaliteten i Lärkgatans gaturum har gjorts med hjälp av SMHI:s beräkningsprogram "VOSS – Verktyg för Objektiv Skattning med Spridningsmodellering". Beräkningen visar att både halterna av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM₁₀) underskrider den nedre utvärderingströskeln.

Utifrån bedömningen beräknas inte heller det politiskt beslutade miljömålet *Frisk luft* att överskridas.

Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

Vatten

Det dagvatten inom planområdet som leds bort via kommunens ledningar, leds genom lagunerna i Strandbjörket innan det når Växjösjön. I lagunerna sker en reducering av dagvattenföroreningarna genom sedimentation. För mer information om dagvattenhanteringen och vattenstatus, se vidare under rubriken *Konsekvenser, Miljö kvalitetsnormer, Vatten*.

Växjösjön är klassad i Växjö kommuns dagvattenhandbok som mycket känslig recipient gällande näringsämnen, vilket oftast grundar sig på halter av totalfosfor. Planförslaget medför en ökad byggrätt. Men möjligheten att påverka MKN för Växjösjön är begränsad utifrån planområdets lilla

storlek. Men Växjö kommun arbetar generellt med att reducera fosfor enligt kommunens dagvattenhandbok. Dagvatten ska dessutom omhändertas och fördröjas inom planområdets kvartersmark.

Utifrån ovanstående dagvattenhantering bedöms det dagvatten som kommer från planområdet till recipienten Växjösjön ha så god kvalitet att uppsatta miljö kvalitetsmål och MKN efterföljs. Genomförandet av detaljplanen bedöms därmed inte försvåra möjligheterna att klara MKN för vatten.

Sociala konsekvenser

Barnperspektivet

Detaljplanen innebär bostadshus med innergård och parkering i underjordiskt garage. Planförslaget innebär att bostadshusens sammanlagda byggnadsarea maximalt kan utgöra en tredjedel av planområdets yta. Detaljer kring utformning och disposition av innergård och uteplatser styrs ej i detaljplanen. Men detaljplanens utformning syftar till att skapa en struktur med en stor sammanhållen öppen gårdsmiljö mellan tre byggnader och som breder ut sig åt alla väderstreck. Planförslaget bedöms därmed skapa förutsättningar för friytor med varierade funktioner och tillgång till såväl sol som skugga. På så vis finns förutsättningar för relativt goda utemiljöer för både barn och vuxna inom planområdet.

Det finns förskola och grundskola på gång- och cykelavstånd från planområdet. I anslutning till området ligger det nedlagda smalspåret som idag utgör huvudcykelväg från centrum till stadens norra delar. Det finns även andra trafikseparerade gång- och cykelvägar i området så att barn och vuxna kan ta sig till viktiga målpunkter i närområdet på ett trafiksäkert sätt. Planområdet har även närhet till flera parkmiljöer i staden såsom Grönadalsparken, Spetsamossen och Ringsberg. Därmed finns goda möjligheter för både anordnad lek på lekplats och vistelse i öppna eller uppvuxna grönområden.

Placeringen av ny bostadsbebyggelse centralt i staden medför också närhet till ett relativt stort utbud av aktiviteter riktade till barn och ungdomar, så som lokaler för kultur- och fritidsaktiviteter.

Utifrån detta bedöms detaljplanen kunna bidra till en attraktiv, stimulerande och trygg boende- och livsmiljö för barn.

Trygghet

Planförslaget innebär att en idag övergiven tomt bebyggs med flerbostadshus. Bebyggelsen placeras med genomgående siktlinjer och sammanhållen gårdsmiljö och parkeringsytor förlagda under mark.

Underjordiskt garage innebär ofta en miljö som är svår att överblicka och som lätt kan upplevas som otrygg om man inte är noggrann i hur den utformas.

Men samtidigt medför underjordiskt garage att miljön i markplan kan göras mer omsorgsfullt utformad, både estetiskt och trygghetsmässigt. Detaljplanens utformning skapar förutsättningar för en sammanhängande gårdsmiljö inramad av tre bostadshus placerade ut mot gatan med luftighet sinsemellan. Det kan innebära dels ökad överblick mot både gata och kvartersmiljö, dels en fortsatt god genomsiktighet i området. Att ersätta den nedlagda vårdcentralens byggnad och parkeringsyta med nya bostadshus innebär en ökad tydlighet i privat, halvprivat, halvoffentligt och offentligt som kan skapa bättre informell social kontroll över närområdet om folk känner ansvar och ett slags ägandeskap för platsen.

Planområdet bedöms ha goda möjligheter att skapa en trygg boendemiljö och samtidigt bidra till en ökad känsla av trygghet i angränsande offentliga gatumiljöer.

Genomförande

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Ett genomförande av detaljplanen innebär inte en förändrad fastighetsindelning.

Rättigheter

Detaljplanen innefattar fastigheten Leoparden 14 i sin helhet. Inga rättigheter kopplade till fastigheten (servitut, ledningsrätt mm) finns registrerade.

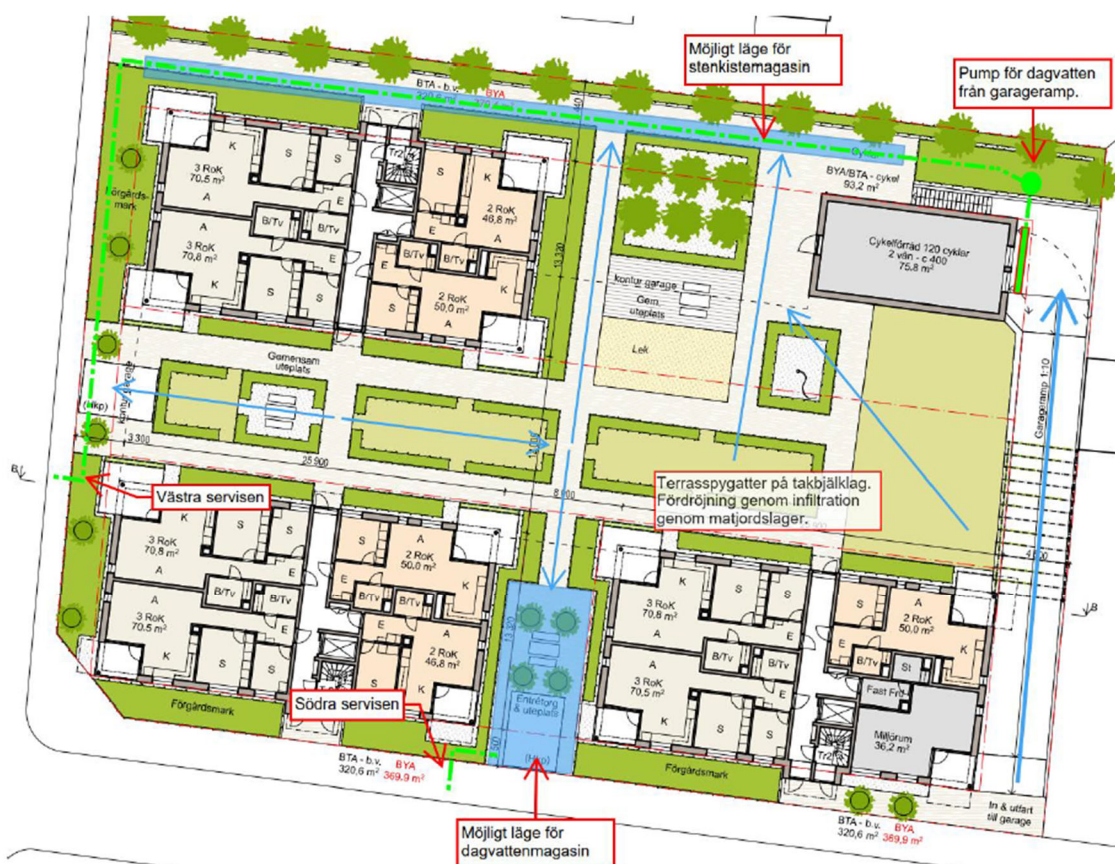
Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Området ansluts till befintligt kommunalt Va-nät. Ledningsnätet är redan idag relativt hårt belastat. Dagvatten skall därför i första hand tas om hand inom kvartersmark. Det är viktigt att kvartersmarkens dagvattensystem utformas för maximal fördröjning och att dagvattensituationen i området ej försämras. Detaljplanen reglerar ej detaljer kring hur dagvattenhanteringen ska utformas. Men genomförd dagvattenutredning visar på att det är möjligt att lösa dagvattenhanteringen genom anläggande av två magasin som kopplas till var sin servis. Dagvatten från botten av garagerampen behöver pumpas.

Underjordiskt garage avses anläggas. Markens förhållanden har utretts och konstaterat att grundläggning kan kräva särskilt anpassade åtgärder. Exakt vilken grundläggningsteknik som är lämpligast får senare process utvisa. I samband med projektering av ny bebyggelse behöver därför byggnadsutformning och markens beskaffenhet utredas vidare för att säkerställa rätt grundkonstruktion m.m.

Enligt framtagna utredningar bör grundvattenavläsningar utföras ca 1 gång per månad, fram till dess att projektet påbörjas alternativt tills en ettårscykel erhållits.



Exempel på principlösning för dagvatten inom fastigheten. Utdrag ur dagvattenutredning.

Med anledning av att det i närområdet finns noterat ett område som riskerar översvämning vid kraftiga skyfall m.m. ska även utformning av nedfart till garage och ingång till miljörum studeras vidare i samband med bygglov för att säkerställa att vattenansamlingar undviks och att svallvågor från förbipasserande bilar inte riskerar tränga in och orsaka skador. Bestämmelser om miljörum och garage finns i detaljplanen.

Detaljplanen har även bestämmelser om att färdigt golv i bottenplan på bostadshus ska ligga minst +164,1 m över nollplanet för att ta hänsyn till översvämningsrisk.

Utbyggnad allmän plats

Detaljplanen omfattar inte någon allmän platsmark.

Utbyggnad vatten och avlopp

Befintliga ledningar för vatten och avlopp kan nyttjas. Ledningsnätet är dock redan idag relativt hårt belastat. Dagvatten avses därför fördröjas inom fastigheten Leoparden 14.

Byggdagvatten

Under byggnationsskedet kan byggdagvatten och länsvatten uppstå som är förorenat med partiklar vilket ska sedimenteras innan utsläpp till dagvattenledning. Det kan exempelvis ske

genom översilning över gräsyta eller sedimentering i container innan utsläpp till ledningsnät eller dike.

Byggdagvatten kan även vara förorenat i andra avseenden (exempelvis innehållandes tungmetaller) och ska även då renas före utsläpp till dagvattenledning. Föroreningshalter ska då underskrida angivna riktvärden i gällande riktvärdeslista i Växjö kommuns Dagvattenhandbok.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen kommer inte ha några utgifter i samband med detaljplanen. Samtliga kostnader för plangenomförandet belastar exploatören.

Planavgift

Detaljplanarbetet finansieras genom uttag av planavgift, dvs avgift som tas ut i samband med bygglov.

Drift vatten och avlopp

Ingen utbyggnad av vatten och avlopp krävs vid detaljplanens genomförande därmed ger planförslaget inga ökade driftkostnader.

Fastigheten Leoparden 14 har befintliga förbindelsepunkter för vatten, spillvatten och dagvatten men får ansöka hos kommunens VA-avdelning om det exempelvis skulle finnas behov av ändrade lägen på förbindelsepunkterna. Eventuella förändringar bekostas av exploatören till då gällande Va-taxa.

Organisatoriska frågor

Tidplan

När detaljplanen har fått laga kraft och bygglov har beviljats, kan exploatören genomföra planen.

Prövning enligt annan lagstiftning

I planförslaget planeras parkering under mark. Grundvattenbortledning är tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 § miljöbalken.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Markus Hulenvik
Planarkitekt

Undersökning om betydande miljöpåverkan - Checklista för detaljplan Leoparden 14, Centrum i Växjö kommun

Vid upprättande av en detaljplan ska en undersökning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), en så kallad "undersökning om betydande miljöpåverkan" (tidigare kallad behovsbedömning). Om så är fallet avgränsar undersökningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande strategisk miljöbedömning (SMB). Undersökningens 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. Undersökningen sker utifrån bedömningskriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Dnr: PLAN.2017.1317

	Ja	Nej	Kommentarer:
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen.			
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a §§ miljöbalken?		Nej	
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i § 6 och i bilagan miljöbedömningsförordningen (2017:96)?		Nej	

Kommentarer:	
2. Platsen	
2.1. Markanvändning	2.1 Marken har fram till nyligen använts för vårdverksamhet. Idag är vårdlokalerna tomma och marken avses beredas för att exploateras. Planförslaget innebär en förtätning och mer resurseffektiv markanvändning med bostäder och underjordiskt garage centralt i staden.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	2.2 Närområdet ligger lågt och har en översvämningsproblematik. Krav ställs på utformning av byggnader för anpassning till kraftiga skyfall samt hantering av dagvatten inom fastigheten.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer	2.3 Beräkning av luftkvalitet har gjorts. MKN för luft påverkas ej. Växjösjön har en otillfredsställande status gällande både kemisk och ekologisk status. Flera av påverkanskällorna kopplat till denna klassning ligger dock utanför detaljplanens rådighet (ex överskridning av kvicksilver och PBDE samt förändring av konnektivitet och morfologiskt tillstånd). Utifrån nuvarande hantering av det dagvatten som leds till recipienten Växjösjön bedöms dagvattnet ha så god kvalitet att uppsatta miljökvalitetsmål och MKN inte försämrats av planförslaget. Därmed bedöms planförslag inte påverka MKN gällande luft och vatten.
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	2.4 Berörs ej
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	2.5 Berörs ej
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	2.6 Aktuell fastighet ligger strax utanför riksintresset för Växjö stad. Området bedöms ingå i en övergångszon mellan stadskärnans rutnätskaraktär och villakaraktären på Väster. Även förändringar i anslutning till riksintresset bör ta i beaktande att undvika påverkan på riksintresset som helhet. Planförslaget är utformat utifrån dels kulturmiljöutredningar i ärendet och dels riktlinjer i tidigare framtagna strategiska dokument för platsen och dess närmiljö. Förslaget bedöms ej ha betydande negativ påverkan på riksintresset.
3. Planen	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	3.1 Planen innebär bostadsändamål.
3.2. Andra planers miljöpåverkan	3.2 Berörs ej.

3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	3.3 En positiv utveckling för hållbarhet kan ske då förutsättningar för hållbara transportmedel blir bättre. Planförslaget hindrar inte att nationella eller lokala miljömål kan uppnås.
3.4. Miljöproblem	3.4 Planerad byggnation bedöms inte skapa miljöproblem.
3.5. EG:s miljölagstiftning	3.5 Påverkas ej.
4. Påverkan	
4.1. Storlek och fysisk omfattning	4.1 Planområdet utgörs av fastigheten Leoparden 14 i sin helhet och är ca 3 100 kvm stort. Omfattningen av planerad bebyggelse bedöms inte ge någon påverkan på mark, vatten eller andra resurser då exploateringen sker på redan ianspråktagen mark.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	4.2 Planförslaget bedöms vara förenligt med intentioner i gällande översiktsplan och andra strategiska planer. I översiktsplanen är området utpekad för i huvudsak bostäder men där möjlighet ges till viss blandning av andra funktioner som handel, service, kontor och andra icke störande verksamheter. Även <i>Fördjupad översiktsplan för riksintresset rutnätsstaden med Östrabo och Biskopsgärdet</i> omnämner kvarteret Leoparden, med riktlinjer om att nybebyggelse för bostäder i 2–4 våningar kan bli aktuellt. Kommunen har ett pågående ärende att ta fram en ny uppdaterad fördjupning av översiktsplanen för rutnätsstaden Växjö med omgivning. Ärendet har varit ute på samråd men är ännu inte gällande. I förslaget på ny fördjupning av översiktsplanen anges som riktlinje för kvarteret Leoparden att ny bebyggelse får uppföras till en höjd av högst fyra våningar med indragen femte våning alternativt med sadeltak och inredd vindsvåning.
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	Planen bedöms ej riskera betydande påverkan på människors hälsa eller miljön.
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	Totalt innebär detaljplanen positiv påverkan i form av effektivare markutnyttjande för bostäder i centralt läge av staden. Närområdet ligger lågt och riskerar bli utsatt för översvämning från gatan vid kraftiga regn. Även inne i kvarteret kan översvämmade platser uppstå vid kraftiga skyfall. Andelen översvämningsbar friyta på platsen kan minska. Men i och med aktuell planläggning har dagens situation och möjliga åtgärder studerats. Genom att i planen beakta både översvämningsrisker och dagvattenhantering ska nuvarande situation ej förvärras.

	Ja	Nej	Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:
5. Kommunens sammanvägda bedömning			
5.1. Finns risk för BMP?		Nej	
5.2. Behövs MKB?		Nej	
5.3. Bör andra lokaliseringsalternativ utredas?		Nej	

Handläggare: Markus Hulenvik, Stadsbyggnadskontoret

Datum: 2024-01-29