

Detaljplan

VÄXJÖ 9:32 m.fl.

(Återvinningscentralen), Norremark
Växjö kommun



Samrådshandling

Dnr: 2018BN0099

2018-08-13

Stadsbyggnadskontoret



Samråd t.o.m. 2018-09-28

Dnr 2018BN0099 Dpl 214

Detaljplan Växjö 9:32 m.fl. (Återvinningscentralen), Norremark, Växjö kommun

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Området planlades 2016 med avsikt att möjliggöra etableringen av en återbruksby i anslutning till (norr om) Norremark's återvinningscentral, där basverksamheten skulle bygga på att ta till vara, förädla och sälja produkter som samlas in från besökande till återvinningscentralen. Efter att planen vunnit laga kraft togs dock beslutet att återbruksbyn istället ska uppföras i den befintliga återvinningscentralen och att en ny återvinningscentral ska uppföras bredvid, på samma fastighet. Syftet att ändra detaljplanen är att möjliggöra denna byggnation, som inte ryms inom gällande detaljplan.

HANDLINGAR

Detaljplanen innefattar plankarta, planbeskrivning och behovsbedömning.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet, som omfattar delar av fastigheterna Växjö 9:32 och Växjö 9:34 är drygt 10 ha stort och ligger i stadsdelen Norremark, nordöst om Växjö centrum.

Markägoförhållanden

Båda fastigheter ägs av Växjö kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSSTAGANDEN

Översiktsplanen

I Växjö kommuns översiktsplan (antagen i februari 2012), är det föreslagna planområdet till störst del utpekade som "Den blandade stadsbygden – Stadsbebyggelse, förtätning". I huvudsak är användningen i den blandade stadsbygden bostäder, handel, kontor och annan ickestörande verksamhet.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.



Detaljplaner

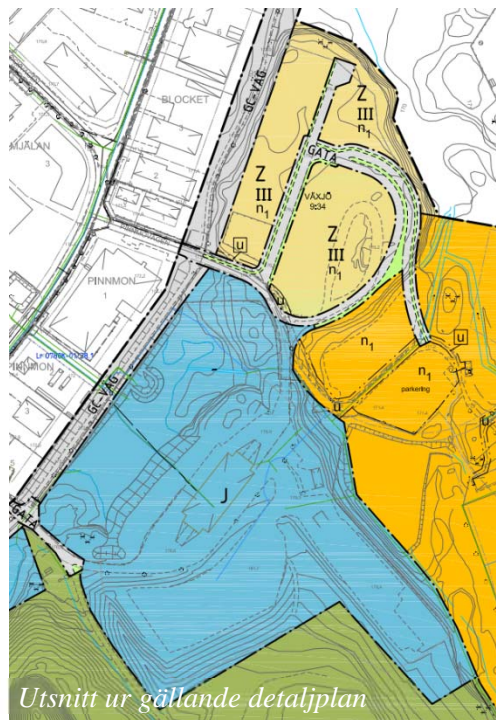
Gällande detaljplan för området ”Växjö 9:32 m.fl. (Växjö återbruksby)” vann laga kraft 2016-07-21.

Planen tillåter *J – återvinningscentral* i det blå området på kartan till höger. Inom det beige-markerade området är användningsändamålet *Z - ej störande verksamheter* och i den orangefärgade delen tillåts *RN - idrott och friluftsområde*. Det finns också planlagda gator och gång- och cykelvägar, som är gråmarkerade.

Genomförandetiden för detaljplanen går ut 2026-06-27.

Grönstrukturprogrammet

Förslaget bedöms ej strida mot kommunens Grönstrukturprogram (Kommunstyrelsen 2013-04-09).



Utsnitt ur gällande detaljplan

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nuläge

I den södra delen av planområdet ligger Växjös återvinningscentral, i övrigt är marken obebyggd och används framförallt för upplag och körytor.

Planförslaget

När området planlades senast (2016) var avsikten att möjliggöra etableringen av en återbruksby norr om återvinningscentralen. Marken planlades då för verksamheter (Z) med begränsad omgivningspåverkan. Inom området projekterades för en vägslinga på allmänplatsmark. Den södra delen planlades för återvinningscentral (J), liksom i den tidigare detaljplanen. Efter att planen vunnit laga kraft togs dock beslutet att återbruksbyn istället ska uppföras i den befintliga återvinningscentralen och att en ny återvinningscentral ska uppföras bredvid, på samma fastighet. Planläggningen nu syftar till att ändra detaljplanen för att möjliggöra denna byggnation, som inte ryms inom gällande detaljplan.

Det norra området föreslås även fortsättningsvis ha användningsändamålet *Z – Verksamheter* och där ska endast verksamheter med begränsad omgivningspåverkan tillåtas. Däremot tas den tidigare planlagda gatan inom den norra delen bort med syfte att endast ha kvartersmark där. Avgränsningen av verksamhetsmarken justeras också något i söder. Inom användningen Z ryms bland annat service, lager och tillverkning med tillhörande försäljning. Högsta antal tillåtna våningar blir liksom i tidigare gällande detaljplan tre våningar. Den tidigare bestämmelsen *n₁ – Uttag av grundvatten inom planområdet får inte påverka vattenbalansen i det område som kan vara påverkat av lakvatten*, föreslås också fortsätta gälla. Högsta tillåtna nyttjandegrad blir 40 % av fastighetsytan.

Samma användning som i gällande plan föreslås också i den södra delen, *J – Återvinningscentral*, men även här justeras avgränsningen. Bl.a. föreslås en mindre del, som i gällande plan medger idrott- och rekreationsändamål, läggas till området för återvinningscentralen för att möjliggöra expansion/utveckling. Högsta antal tillåtna våningsantal blir tre våningar.

Mellan de två områdena föreslås en rak förlängning österut av Pinnmovägen, vilken planläggs som gata med vändplats i ena änden.

Ett mindre område i den östra delen som är planlagt som gata föreslås bli RN – Idrott, Friluftsområde. Syftet är att marken planläggs som kvartersmark då gatans sträckning ändras.

Tillgänglighet

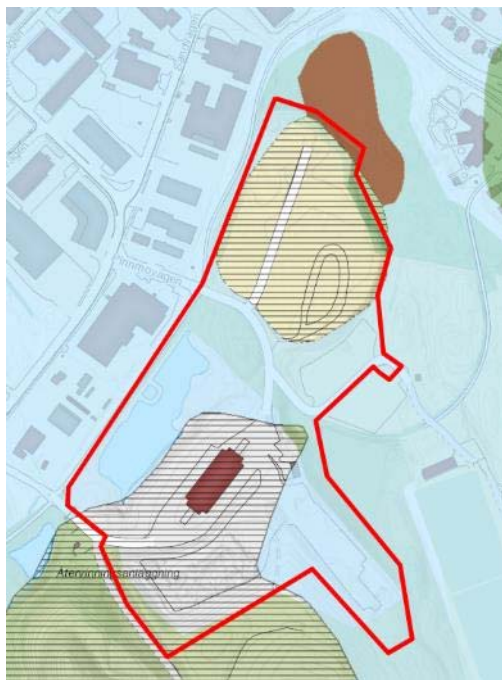
”Råd och riktlinjer - bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet” framtagna av stadsbyggnadskontoret 2006 ska tillämpas för att uppnå godtagbar tillgänglighet för alla med nedsatt rörelseförmåga.

Natur

Mark och vegetation

Stora delar av planområdet har tidigare påverkats genom tippverksamhet. Den nordligaste delen, där verksamheter planeras, är obebyggd och har främst använts för upplag och parkering. Vad gäller vegetation, finns mindre partier med grönska främst i utkanterna av planområdet med både löv- och barrträd. Öster och söder om planområdet ligger Fylleryds naturreservat, som inte bedöms påverkas av planförslaget.

Geotekniska förhållanden



Planområdet består i norr och söder av fyllnadsmassor (skrafferat område). Resten av marken (ljusblå färg på kartan till höger) utgörs av normalblockig, sandig/moig morän. I norr gränsar dessutom området till karr (brunmarkerad del). Där marken inte är tillräckligt bärkraftig kan särskilda åtgärder krävas vid byggnation, såsom utgrävning eller pålning.

Förorenad mark

Sweco utförde 2015 en översiktlig miljöteknisk markundersökning på uppdrag av planeringskontoret på Växjö kommun. Syftet var att identifiera eventuella föroreningar i den nordligaste delen av planområdet, inför anläggandet av en återbruksby. Resultatet av undersökningen visade bl. a. att det vid några av provpunkterna finns halter av metaller som

överskrider Naturvårdsverkets riktvärde för känslig markanvändning (KM), men även för mindre känslig markanvändning (MKM). Rekommendationen i utredningen är att ta fler jordprover för att få en bättre överblick och att förorenade jordmassor schaktas bort och ersätts med rena massor.

Enligt 10 kap 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet ska 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.

Radon

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

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

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

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär förändringar i det interna gatunätet mot gällande detaljplan. Området avses angöras mot Pinnmovägen i väst och vägen föreslås också förlängas in i området. Den idag planlagda vägstrukturen i den norra delen av planområdet, som är allmänplatsmark, tas bort och blir kvartersmark.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger vid Blockvägen, ca 300 meter från planområdet och trafikeras av stadsbussarna 5 och 8 (linjedragning 2018).

Växjö resecentrum ligger ca 4,5 km sydväst om.

Parkering

Parkering ska anordnas inom kvartersmark och följa Växjö kommuns riktlinjer (Byggnadsnämnden 2009-05-20).

Parkeringsbehov och parkeringsplatsers placering prövas i bygglovet.

Störningar

Buller

Planförslaget bedöms inte innebära någon stor trafikökning eller att oacceptabla bullervärden uppstår, endast mindre ändringar görs i förhållande till gällande detaljplan. I den del av planområdet som ligger närmast bostadsbebyggelse får även fortsättningsvis endast verksamheter med begränsad omgivningspåverkan anläggas. Allmän trafik flyttas också längre bort från bostadsbebyggelsen i nordöst då den tidigare planlagda gatan för allmän trafik i den norra delen tas bort.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten och avlopp ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Lämpliga anslutningspunkter utreds av kommunens VA-avdelning i samband med VA-anmälan.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark och avledas över gräsytor och mark där infiltration är möjlig och lämplig. Dagvattenhanteringen ska prövas i bygglovskedet i samråd med tekniska förvaltningen.

Lakvatten från tippen samlas i diken och leds till dammar och infiltration. Bestämmelse skrivs in på plankartan att uttag av grundvatten inom planområdet inte får påverka vattenbalansen i det område som kan vara påverkat av lakvatten.

Värme

Fjärrvärmenätet är utbyggt på angränsande fastigheter. Växjö kommuns energiplan förordar fjärrvärme för att det är viktigt att värna om en uppvärmningsform med minsta möjliga primärenergiindex och möjligheten att öka tillgången till förnybar el.

El

Området ska anslutas till det kommunala elnätet.

Eventuell flytt av ledningar ska bekostas av exploatören.

Räddningstjänsten

Tillgänglighet

Räddningstjänstens utryckningsfordon ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten.

Tillgängligheten för räddningstjänsten ska beaktas och behandlas vidare i bygglov.

Brandvatten

Närmaste brandposter ligger vid Sandvägen, strax väster om planområdet.

Avfall

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

Konsekvenser och behovsbedömning

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

En översiktlig behovsbedömning biläggs planhandlingarna.

Nationella miljömål

Planförslaget bedöms inte motverka de nationella miljömålen.

Växjö kommuns miljömål

I Växjö kommuns reviderade miljöprogram (antaget av kommunfullmäktige 2014-06-17) anges en miljöpolicy och mål inom tre områden; *Leva livet* (konsumtion, avfall, kemikalier), *Vår natur* (vatten, natur, luft och buller) och *Fossilbränslefritt Växjö* (klimat, energi och trafik).

Det bedöms att planförslaget ligger helt i linje med kommunens mål, då syftet med att etablera en återbruksby och utveckla återvinningscentralen bl. a. är att minska på avfallet i kommunen och öka återvinning och återanvändning.

Detaljplanen tillåter inte omgivningsstörande verksamheter. Krav ställs på att dagvatten ska omhändertas och infiltreras där det är möjligt. Hållplatser för kollektivtrafik finns nära och fjärrvärme finns utbyggt i närområdet.

Miljökvalitetsnormer (MKN)

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

Luft

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

Vatten

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

| Sjö | Ekologisk status 2017 | Kvalitetskrav 2021 |
|-----------|-----------------------|---------------------------|
| Helgasjön | Måttlig | God ekologisk status |
| | | |
| | Kemisk ytvattenstatus | Kvalitetskrav |
| | God* | God kemisk ytvattenstatus |

* Kemisk status utan överallt överskridande ämnen

Fördröjning av dagvatten ska ske inom området, för att det ska få en naturlig renhetsgrad innan den når recipienten. I första hand bör infiltration ske på kvartermark om massorna tillåter det. Vidare markundersökning kan visa var det i så fall är lämpligt eller olämpligt med infiltration. I det fall där det kan finnas risk för exempelvis spill av olja och liknande ska dagvatten inte infiltreras direkt i mark utan ledas till reningsanläggning, t.ex. oljeavskiljning.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara bestämmelserna.

Behovsbedömning

En översiktlig behovsbedömning biläggs planhandlingarna. Slutsatsen i behovsbedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte kommer leda till betydande miljöpåverkan.

PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Handläggning och tidplan

Detaljplanen handläggs med standardplanförfarande med målsättning att antas senast våren 2019.

Genomförandetid

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

Den gällande detaljplanens genomförandetid har inte gått ut. Anledningen till att området detaljpaneläggs innan genomförandetiden har gått ut, är på grund av nya förhållanden

som inte kunnat förutses vid den tidigare planläggningen. Ändringarna i bestämmelserna krävs för att möjliggöra den utveckling av återvinningscentralen och återbruksbyn som kommunen önskar göra.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatören.

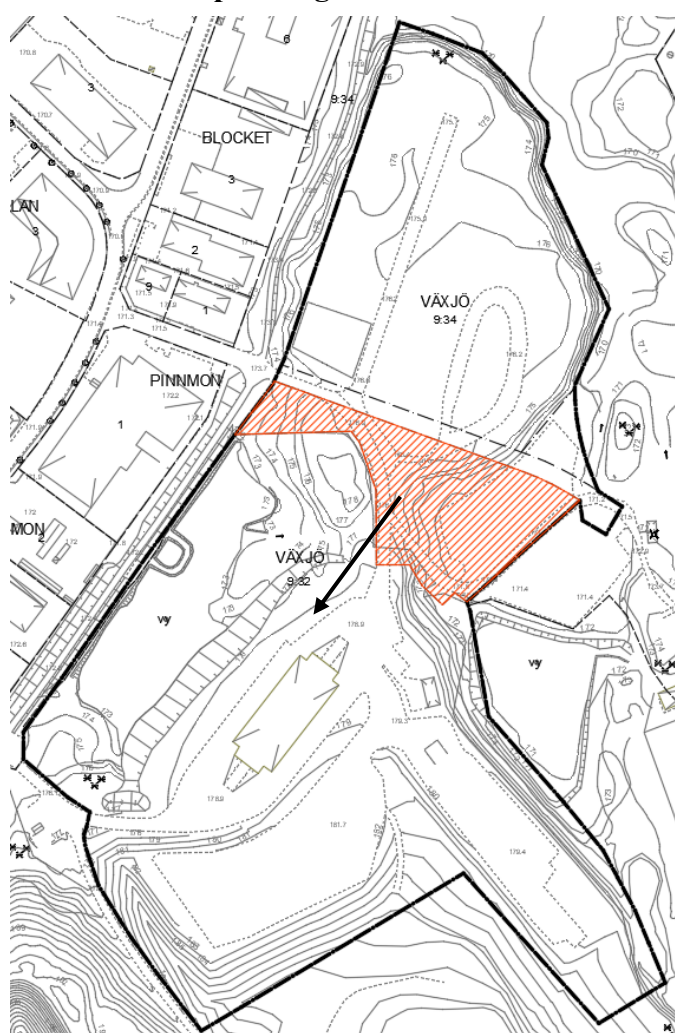
Kommunen är huvudman för allmänplatsmark inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning m.m.

Detaljplaneförslaget styr inte fastighetsindelningen, möjligheter finns att förändra fastighetsindelningen genom exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering. I det fall att området delas i flera fastigheter kan det behövas gemensamhetsanläggningar för till exempel gator, utfart och dagvattenhantering.

Konsekvenser på fastighetsnivå



Del av fastigheten Växjö 9:34 (rödskrafferat område på kartbilden till vänster) regleras till Växjö 9:32 och blir där kvartersmark med användningsändamål *J* – Återvinningscentral.

| Fastighet | Ekonomiska | Fastighetsrättsliga | Tekniska |
|---|--|---|---|
| Inom planområde | Ja/Nej | Ja/Nej | Ja/Nej |
| Växjö 9:32 Ägare: Växjö kommun | Ja. Fastigheten får genom detaljplane-läggningen ändrad byggrätt med användningsändamål återvinningscentral. Fastighetsbildning bekostas av exploatören. | Del av fastigheten Växjö 9:34 regleras till fastigheten och blir kvartersmark med användningsändamål J - Återvinningscentral. | Flytt och/eller utbyggnad av ledningar bekostas av exploatören. |
| Växjö 9:34 Ägare: Växjö kommun | Ja. Fastigheten får genom detaljplane-läggningen ändrad byggrätt med användningsändamål verksamheter. Fastighetsbildning bekostas av exploatören. Kostnader kan uppkomma om behov bedöms finnas av marksanering. | Del av fastigheten regleras till fastigheten Växjö 9:32. Allmänplatsmark (GATA) blir kvartersmark, då sträckningen ändras och en mindre del kvartersmark blir allmänplatsmark (GATA). | Flytt och/eller utbyggnad av ledningar bekostas av exploatören. |
| Utanför planomr. | | | |
| Blocket 1 Ägare: Privat | Nej | Nej | Nej |
| Blocket 2 Ägare: BISAB Fastighets AB | Nej | Nej | Nej |
| Blocket 3 och 6 Ägare: Wilhelm Tell AB | Nej | Nej | Nej |
| Blocket 5 Ägare: Lisa Aronsson Kavcic Erica AB | Nej | Nej | Nej |
| Blocket 9 Ägare: Dan Petersson konsult AB | Nej | Nej | Nej |
| Fiolen 1 Ägare: Vidingehem AB | Nej | Nej | Nej |
| Pianot 9, 10, 11 Ägare: Privat | Nej | Nej | Nej |
| Pinnmon 1 Ägare: VÖFAB AB | Nej | Nej | Nej |
| Pinnmon 2 Ägare: Ygdeviks Förvaltnings AB | Nej | Nej | Nej |
| Pinnmon 3 Ägare: Samrepo AB | Nej | Nej | Nej |

| | | | |
|---|-----|-----|-----|
| Pinnmon 4 Ägare: Privat | Nej | Nej | Nej |
| Pinnmon 5 Ägare: Växjö kommun | Nej | Nej | Nej |
| Växjö 9:20 Ägare: Växjö kommun | Nej | Nej | Nej |

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader för kommunen kan uppkomma i det fall att marksanering bedöms behövas, vilket avser den norra delen där en översiktlig markundersökning påvisat höjda värden av vissa metaller. Kostnader och ansvarsfördelning behandlas i avtal mellan kommunen och köpare av marken. I övrigt ska kostnader för plangenomförandet belasta exploitören.

STADSBYGGNADSKONTORET
2018-08-13

Marina S. Martinsson
Planarkitekt

Behovsbedömning - Checklista för detaljplan för Växjö 9:32 m.fl. (Återvinningscentralen), Växjö kommun

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

Dnr: 18BN0099

| Kommentarer: | |
|---|---|
| 1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4. | |
| 1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a § miljöbalken? | 1.1 Nej |
| 1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i MKB-förordningen (1998:905) 3 § eller bilaga 3? | 1.2 Nej |
| 2. Platsen | |
| 2.1. Markanvändning | 2.1 Marken är tidigare i huvudsak detaljplanelagd för <i>J – Återvinningscentral</i> och <i>Z – Verksamheter</i> . Genom planläggningen justeras främst avgränsningen av återvinningscentralens område och av verksamhetsmarken. Justeringar görs också av allmänplatsmark då gatans sträckning ändras. Användningen är förenlig med kommunens översiktsplan. |
| 2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser | 2.2. Området för verksamheter i norr, är idag obebyggd och används för upplag och körytor. I den södra delen ligger Växjö's återvinningscentral, vars fastighet föreslås utökas med en mindre del i öster. Inom återvinningscentralens område finns också dammar för lakvatten. |
| 2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer (MKN) | 2.3. Ingen påverkan. |
| 2.4. Sårbarhet pga. kulturarv | 2.4. Ingen påverkan. |
| 2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen | 2.5. Det finns inga kända höga naturvärden i området. Stora delar av planområdet har tidigare påverkats av tippverksamhet. Det finns endast mindre partier med grönska, främst i utkanterna av planområdet med både löv- och barrträd. |
| 2.6. Riksintressen och andra skyddade områden | 2.6. Fylleryds naturreservat ligger som närmast 100 meter söder och öster om planområdet och bedöms inte påverkas av planförslaget. |
| 3. Planen | |
| 3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder | 3.1. Planförslaget innebär att återvinningscentralen får möjlighet att utvecklas och för nya verksamheter av olika slag (med begränsad omgivningspåverkan). |
| 3.2. Andra planers miljöpåverkan | 3.2. Ingen påverkan. |
| 3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål | 3.3. Planförslaget bedöms inte hindra nationella eller lokala miljömål att uppnås. Det bedöms att planförslaget ligger i linje med miljömålen då syftet med en utveckling av återvinningscentralen och etablering av en återbruksby bla. är att öka återvinning och återanvändning, samt minska på avfallet i kommunen. |
| 3.4. Miljöproblem | 3.4. Planförslaget innebär framförallt justeringar i avgränsningen av de olika delar jämfört med idag gällande detaljplan och bedöms inte leda till påtaglig skada. Krav ställs på omhändertagande av dagvatten och det finns dammar och system för omhändertagande av lakvatten från tippen. |

| | | |
|--|--|--|
| 3.5. EG:s miljölagstiftning | | 3.5. Ingen påverkan. |
| 4. Påverkan | | |
| 4.1. Storlek och fysisk omfattning | | 4.1. Planområdet är ca 10 ha stort. Enligt planförslaget blir bebyggelsens tillåtna våningshöjd högst tre våningar. I verksamhetsområdet blir största byggnadsarea 40 % av fastigheten. |
| 4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer | | 4.2. Planförslaget bedöms vara förenligt med Växjö kommuns översiktsplan, samt med andra angränsande planer. |
| 4.3. Risker för människors hälsa och miljön | | 4.3. De planerade verksamheterna får inte påverka omgivningen negativt genom buller, förorening eller annan typ av störning. Krav på dagvattenhantering innebär en rening av vattnet innan det når recipienten. I den norra delen har en översiktlig markundersökning tidigare visat på höga halter av metall i några av provpunkterna. Rekommendationen i utredningen är att förorenade jordmassor schaktas bort och ersätt med rena massor. |
| 4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den | | 4.4. Planförslaget bedöms inte leda till stor negativ påverkan. |
| 5. Kommunens sammanvägda bedömning | | |
| 5.1. Finns risk för BMP? | | 5.1. Nej |
| 5.2. Behövs MKB? | | 5.2. Nej |
| | | |

Handläggare: Marina S. Martinsson

Datum: 2018-08-13