



Ivansson Kerstin
Planarkitekt
Tel. 0470- 436 67

Byggnadsnämnden

Utlåtande

Växjö 9:34, Norremark i Växjö kommun. Detaljplan för verksamheter .

FÖRSLAG TILL BESLUT FRÅN STADSBYGGNADSKONTORET

Byggnadsnämnden godkänner detaljplaneförslaget upprättat 2020-08-03 och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen.

Med hänvisning till utlåtandet daterat 2020-08-03 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget än de revideringar och justeringar som redovisas i utlåtandet.

BAKGRUND

Kommunen har brist på verksamhetsmark och efterfrågan på fler tomter inom Norremark är stor. Detaljplanens syfte är därför att skapa fler tomter för verksamheter med liten omgivningspåverkan. Inom planområdet finns det en gammal värdefull tallskog. Detaljplanens syfte är därför också att säkerställa att den skyddsvärda tallskogen förblir skyddad i detaljplan som naturområde. Detaljplanen handläggs med utökat förfarande.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2019-04-24 – 2019-05-15, enligt 5 kap. PBL, varit utsänt till sakägare samt statliga myndigheter? och kommunala förvaltningar för granskning. Under samma tid har granskningshandlingarna också funnits tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret, kommunens Kontaktcenter, Stadsbiblioteket samt digitalt på Växjö kommuns webbsida.

GODKÄNNANDEN/YTTRANDE UTAN ERINRAN

Kommunstyrelsen

Arbetsutskottet tillstyrker planförslaget.



YTTRANDE MED SYNPKUNKTER

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Naturvärden

Länsstyrelsen är positiv till detaljplanens bearbetning och att området för Natur i gällande detaljplan ligger kvar till viss del. Mark som i samrådet reglerades som verksamhetsmark och gatumark har här tagits bort.

Länsstyrelsen vill dock uppmärksamma kommunen om att orkidén knärot kräver ett skyddsavstånd på 50 meter. Mikroklimatet påverkas generellt 50 meter in från skogskant till öppen mark. Länsstyrelsen anser att kommunen till detaljplanens antagande ska kontrollera avståndet närmare. Om detta överskrider 50 meter bör detaljplanens användning justeras ytterligare så att naturmarken utökas ytterligare, och skyddsavståndet därmed innehålls. Om det är mindre än 50 meter till knäroten krävs dispens från artskyddsförordningen.

Buller och andra störningar

Länsstyrelsen konstaterar att buller har uppmärksammats. På plankartan finns en upplysning om att detaljplanen tillåter endast verksamheter med begränsad omgivningspåverkan och att verksamheter och bebyggelse i möjligaste mån ska anpassas för att ytterligare minimera eventuell risk för påverkan på skolområdet.

Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Risk för störningar

Ett område som tillåter verksamheter i direkt anslutning till en förskolas utemiljö innebär alltför stor risk för störningar som riskerar att utgöra olägenhet för människors hälsa. Det finns en uppenbar risk att riktvärdet 50 dBA ekvivalent ljudnivå inte kommer att klaras i förskolans utemiljö. Eftersom det redan finns en antagen detaljplan för förskoleverksamheten bör denna plan anpassas för att minimera risken för olägenheter. Den upplysning om risken som finns i planbestämmelserna ger inte tillräckligt skydd.

I undersökningen om betydande miljöpåverkan, punkt 3.1, anges felaktigt riktvärdet 55 dBA för utemiljön på förskolan. Gällande riktvärde är 50 dBA, se nämndens yttrande i samrådsskedet. Formuleringen att värdet måste uppnås har inte stöd i planbestämmelserna.

Även andra störningar från verksamheter, t.ex. lukt, lösningsmedelsutsläpp och damning, riskerar att påverka förskolan. Många mindre verksamheter som inte har förprövningsplikt till miljö- och hälsoskyddsnämnden kan orsaka sådana störningar.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i och i anslutning till de nya områdena bör kommenteras ytterligare. Ambitionsnivån för luftkvaliteten i områden där nya verksamheter och gator planeras och det finns en befintlig förskola bör vara högre än att enbart klara miljökvalitetsnormerna. Planbeskrivningen bör kompletteras med förväntade halter av luftföroreningar från trafik och om möjligt verksamheter, och med en bedömning



om uppsatta miljömål för luftkvalitet klaras. Bedömningen bör även innefatta kommunens eget miljömål för kvävedioxid.

Naturmiljö

Vi ser positivt på att en större del av den värdefulla skogen skyddas i planen än i tidigare förslag. Den befintliga naturmiljön riskerar dock att försämras, bland annat på grund av att en större andel av den kvarvarande skogen kommer att påverkas av kanteffekter och att marknivån i anslutning till skogen kommer att förändras vilket kan ge ändringar i grundvattennivån och därmed påverka florán. Värde av att bevara skogen bör nog vägas mot den relativt lilla yta verksamhetsmark som möjliggörs i planen. Vi föreslår att större tallar med stort naturvärde inom verksamhetsområdet skyddas i detaljplanebestämmelserna, enligt rekommendationerna i miljökonsekvensbeskrivningen.

Lantmäterimyndigheten

Under rubriken fastighetsbildning saknas information om vilken fastighetsbildning (avstyckning av kvartersmark för att skilja den från allmän plats) som behövs för att genomföra detaljplanen. Det saknas även uppgift och vem som ska söka och bekosta fastighetsbildning.

Norrastugan 2 ser enligt plankartan ut att vara belägen utanför planområdet och bör i så fall redovisas bland fastigheter utanför planområdet.

De fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska konsekvenserna på fastighetsnivå behöver beskrivas tydligare för varje fastighet. Att enbart konstatera att konsekvenser finns är inte tillräcklig beskrivning.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Tekniska nämnden

Trafik/parkering

Det illustrerade förslaget till infart är placerat där infarten till området skall vara. Resterande del av sträckan behöver kompletteras med in/och utfartsförbud. Det behöver framgå att vändmöjlighet/er måste ordnas inom fastighet.

VA

I fastighetens sydvästra hörn behövs ett u-område för VA-ledningar så att vi kan bilda ledningsrätt. Det finns en ledningsrätt idag på fastigheten Norrastugan 3 som är ca 10 meter bred. Ett u-område inom planområdet bör vara så brett så att en ledningsrätt på totalt 10 meter kan skapas med ledningarna centralt placerade i mitten.

Park/natur

En grov kartläggning visar att skogsmarken inom planområdet ger möjlighet till viktiga ekosystemtjänster. Bland de viktigaste är blandskogens möjlighet till att rena luft och reducera buller, möjligheten till flödesreglering vid kraftiga regn samt klimatreglering där skogen bl.a. sänker temperaturen i området i sig självt men också inom den närliggande bebyggelsen. Då Norremark i övrigt till stor del är hårdgjort och det aktuella området ligger förhållandevis centralt i bebyggelsen har områdets



ekosystemtjänster en stor betydelse för området i stort. När stor del av naturmarken tas i anspråk kommer ekosystemtjänsterna påverkas vilket bör synas i konsekvensbeskrivning och kompenseras inom och utom detaljplan. Samrådshandlingen och MKB talar mot varandra gällande Knäroten.

Samrådshandlingen behöver således uppdateras så att planbeskrivningen ger rätt bild av förutsättningarna. Att påverkan anges som måttlig (näst allvarligast av fyra steg) behöver inte betyda att den bedöms kunna leva kvar. Knärotens känslighet för förändringar i angränsande miljö finns belagt genom forskning som visar att det krävs skyddszon på 50 meter (Johnson, 2014) kring dess växtplats. Det finns därför inte belägg för att skriva att knäroten kan leva kvar vid ett genomförande av detaljplanen då den endast växer 15 meter från kvartersmark samtidigt som en slänt med följande grundvattensänkning är att vänta, som förstärker behovet av skyddszon.

Planbeskrivningen behöver kompletteras med ett stycke om att genomförande av detaljplanen kräver dispens i enlighet med miljöbalken. Knäroten är skyddad enligt 8§ artskyddsförordningen (2007:845) och ingrepp som kan skada arten kräver dispens. Plangränsen behöver justeras så att knäroten har ett skyddsavstånd på 50 meter av bevarad skog vilket samtidigt värnar många 200-åriga träd som finns i 01mådet och som då kan ha möjlighet att bevaras.

Hålträd nämns i beskrivningen som då också behöver kompletteras med en hänvisning att hålträdas omfattas av skydd enligt miljöbalken som skyddsvärda träd och åtgärder som kan skada träden kräver godkännande av Länsstyrelsen.

Beskrivnings delen tar upp trädålder. Denna del kan ändras med att tallar som boplatser har en ålder som överstiger 215 år. Blomkålssvamp förekommer på sex platser. Det står om n₁ i planbeskrivningen men det saknas på plankartan. Hur kompensationsåtgärder av planen skall hanteras behöver beskrivas.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

För att minska de negativa konsekvenserna på naturvärdena/ naturtypen äldre barrskog inom planområdet har planområdets avgränsningar och planbestämmelser anpassats efter MKB:n s rekommendationer. Då område 2,3 och 5 sparas kommer naturområdet vara så pass stort så att det fortsättningsvis kan fungera som en viktig värdekärna för biologisk mångfald. Skogsytan kommer även vara tillräcklig stor för att skogen ska kunna hysa delar som inte påverkas negativa kanteffekter. Skogsytan utgör 60% av planområdet.

Gällande förekomsten av Knärot och dess skyddsavstånd har en artskyddsutredning tagits fram efter granskningen av detaljplanen. Sammanfattningsvis bedöms påverkan på artens lokala bevarande status som neutral och därmed sker ingen påverkan på arten varken på regional eller nationell skala. Detaljplanen bedöms inte försvåra upprätthållandet av en gynnsam bevarande status hos artens bestånd i området eller i dess naturliga utbredningsområde. Påverkan bedöms inte vara dispens pliktig enligt 8 § artskyddsförordningen, utan påverkan på knärot bör istället prövas genom prövningen av detaljplanen, med hjälp av den strategiska miljöbedömningen av detaljplanen och med utgångspunkt från de allmänna



hänsynsreglerna i 2 kap. Miljöbalken. Stadsbyggnadskontoret anser därmed att frågan är utredd och att anpassningar har gjorts till orkidén samt den värdefulla barrskogen för att undvika negativ påverkan vid ett genomförande av detaljplanen.

Gällande önskemål om utfartsförbud från kvartersmarken gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att kommande utfart kommer att regleras genom de lokala trafikföreskriften och att sätta in en planbestämmelse bedöms överflödig. Planbeskrivningen har dock under rubriken "Bygglov" kompletterats med en text om att kommande utfart ska placeras och utformas i samråd med trafikavdelningen på Tekniska förvaltningen.

Planbeskrivningens text kring fastighetsrättsliga frågor har kompletterats. Plankartan har också kompletterats med ett u-område i enlighet med framförd synpunkt.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Inga kvarstående synpunkter från angränsade fastighetsägare finns efter granskningen.

BESLUTET SKICKAS TILL

Sökande
Länsstyrelsen i Kronobergs län

Kerstin Ivansson
Planarkitekt