

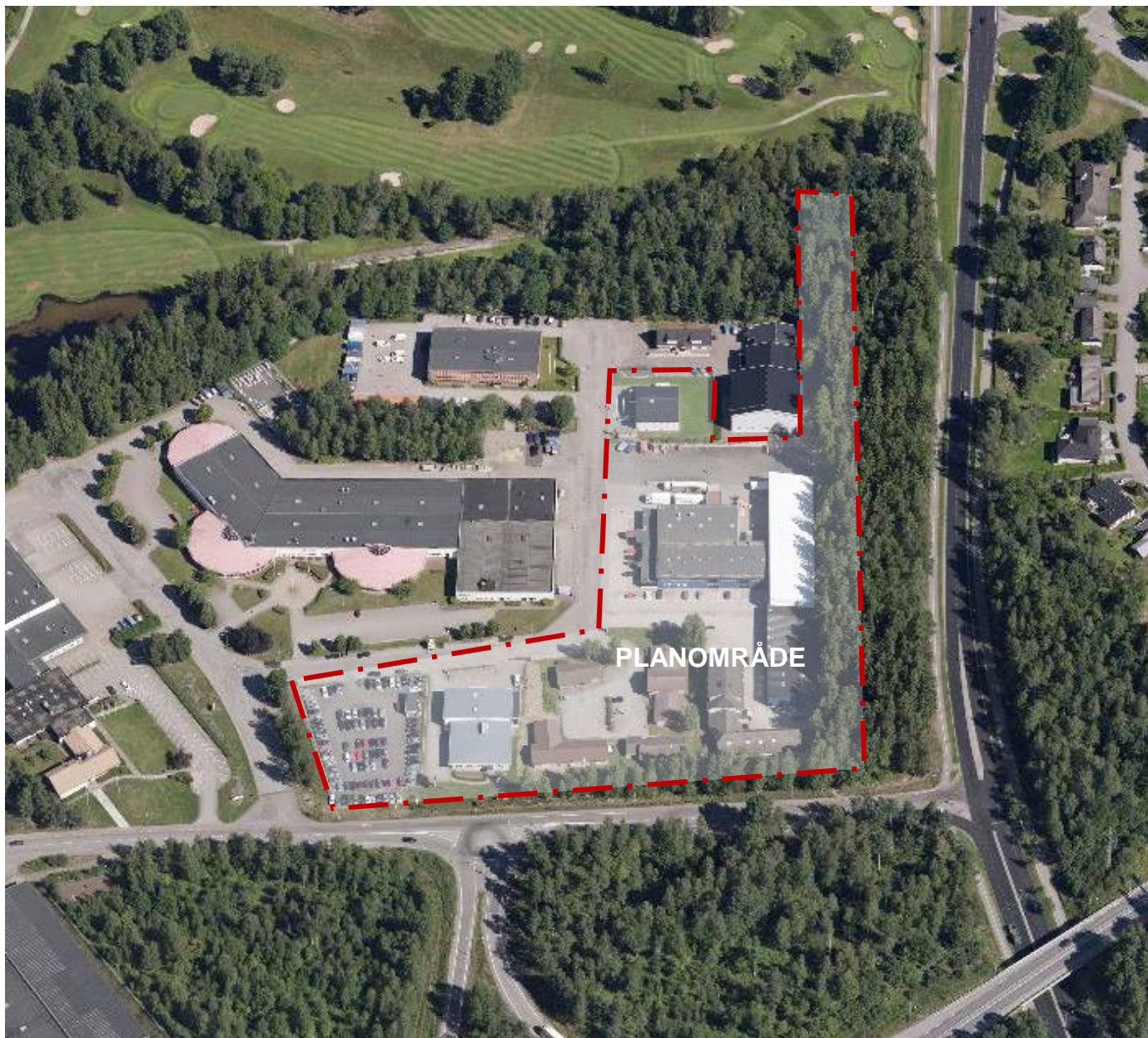
Detaljplan för
Kv. Kvasten, Västra mark
i Växjö kommun

Växjö
kommun

Europas grönaste stad

Samrådshandling

Dnr: 2018BN174



Samråd tom. 2 november 2018

PLANBESKRIVNING

Dnr 2018BN174 Dpl 214
Datum: 2018-09-20

Detaljplan för

Kv. Kvasten, Västra mark i Växjö kommun

Handlingar

- Planbeskrivning med redovisning av planens genomförande
- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för verksamheterna inom kvarteret Kvasten att expandera 30 meter österut mot Arabygatan samt att uppdatera gamla planbestämmelser för området.

Bakgrund

ER-T Godis har framfört önskemål till kommunstyrelsen att förvärva del av den kommunalägda marken som angränsar i öster till deras fastighet Kvasten 8. Företaget växer kraftigt och behöver bygga till lagerytor för att klara sin expansion. En likande förfrågan ifrån fastighetsägarna till Kvasten 1 inkom till kommunstyrelsen för två år sedan där byggnadsnämnden fick i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för att kunna möjliggöra för en expansion norrut. Detaljplanen vann laga kraft 2016.

Läge och areal

Planområdet är beläget inom västra delen av Växjö stad, i norra delen av Västra Mark mellan Norrleden och Araby golfbana. **Areal**

Markägoförhållanden

Större delen av marken in planområdet är i privat ägo. Det 30 meter breda område ut med Arabygatan som ska bli verksamhetsmark i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

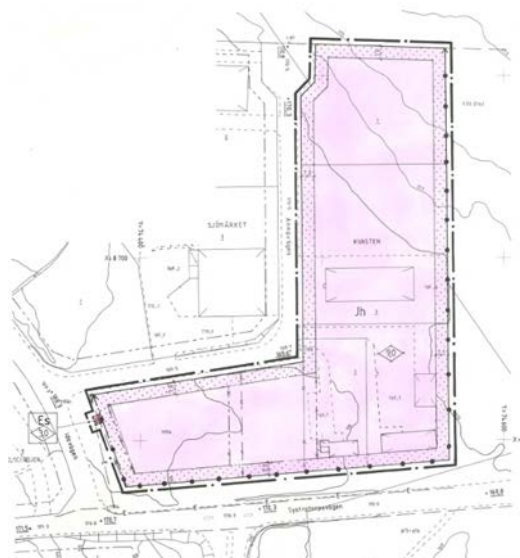
Området Västra mark finns upptaget i översiktsplanens för Växjö stad, antagen av kommunfullmäktige 2012-02-28 och beskrivs som ett omvandlingsområde för stadsbebyggelse. Syftet är att studera möjligheterna

till en bland-stad med grönområden och succesivt omvandla området Västra mark.

Detaljplaner

Gällande detaljplan för kv. kvasten medger markanvändning för industri- och handelsändamål med en högsta tillåtna byggandshöjd på 9 meter. Utmed fastighetsgräns finns 7 meters prickmark. Området mellan verksamheterna och Arabygatan tillåter endast markanvändning för park eller plantering.

Kvasten 8 omfattas av tidigare grafisk industri och ingått i en MIFO inventering utan åtgärd.



Grönstrukturprogrammet

Längs med Arabygatan finns ett befintligt rekreations stråk som är utpekad i grönstrukturprogrammet som ett grönt stråk. Fastigheten KVASTEN 8 är utpekad som ett område med för hög andel hårdgjord yta – 91% av fastigheten. Andelen hårdgjord yta bör minskas till 70 % av fastigheten.

BEFINTLIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintressen

Planområdet omfattas ej av något riksintresse.

Bebyggelse

Området är bebyggt med verksamhetslokaler ifrån olika tidsepoker och har ingen tydlig gemensam karaktär.

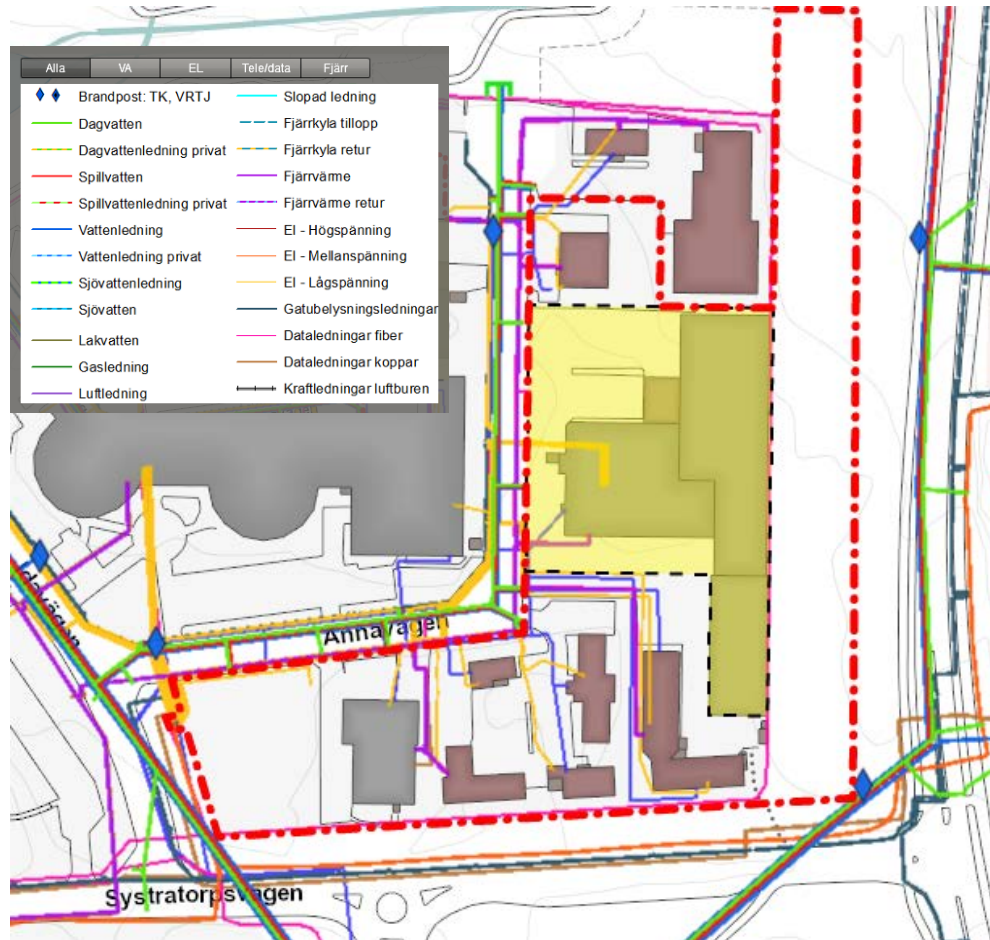
Gator och trafik

Planområdet ligger i anslutning till Arabygatan och Norrleden genom Systratorpsvägen. Planområdet angörs via Anna vägen och befintliga infarter.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till det kommunala fjärrvärme, vatten- och avloppsnätet samt dagvattenledning och lågspännings el-ledning. Dagvattenflödet får inte öka då kapaciteten i ledningarna är begränsat.

Ledning för fiber finns också i området och kommer att behövas flyttas för en utbyggnad av verksamheten på Kvasten 8. Exploatören står för kostnaden.



Mark och vegetation

Planområdet består till största del av ianspråktagen mark för verksamheter med asfalterad markyta. Resterande område omfattas av blandad vegetation med större träd av gran och tall.

Geotekniska förhållanden

Marken består utav sandig-moig morän med en normalblockig mark.

Radon

Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga registrerade fornminnen.

Markföroreningar

Kvasten 8 omfattas av tidigare grafisk industri och ingått i en MIFO inventering där byggnaden fått riskklass 3, måttlig risk. Vid rivning av befintlig byggnad eller ändringar i markanvändningen ska marken undersökas på föroreningar och sanerats innan stratbesked ges.

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

Z- Verksamheter

Inom området tillåts en markanvändning för verksamheter med en högsta byggnadshöjd på 9 meter. Verksamheterna ska ha en liten omgivningspåverkan och får ej vara störande. Det kan vara verksamheter som bedriver service (ej drivmedelsförsäljning), har lager, tillverkning med tillhörande försäljning av skrymmande varor eller annan verksamhet av likande karaktär. I södra delen finns ett markreservat område för befintlig fiberledning, markerat med planbestämmelsen u på plankartan.

Fiberledning finns även igenom planområdet. Denna kommer att behövas flyttas för att kunna möjliggöra en utbyggnad av de befintliga verksamheterna.

Dagvattenhantering och översvämning

I planområdets östra gräns planeras ett rörmagasin eller liknande med motsvarande fördröjningseffekt för att kunna ta hand om dagvatten från ny bebyggelse och till viss del i från befintlig bebyggelse inom fastigheten Kvasten 8. Dagvattenflödet från fastigheten ska begränsas innan det leds ut till befintligt ledningssystem. Vid ett 10 års regn måste magasinet klara ett flöde på 40 liter per sekund. Detta innebär att magasinet måste ha en fördröjningsvolym på cirka 150 m³.

PLANENS INVERKAN PÅ MILJÖ

Störningar

Miljökvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft

Förordning om miljö kvalitetsnormer för luft reglerar förekomst av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, för partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren i utomhusluft. Flertalet ämnen regleras via gränsvärdesnormer. Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljö kvalitetsnormerna. Växjö kommun kontrollerar luftkvaliteten kontinuerligt och har även gjort en större beräkning av luftkvaliteten 2006 som följdes upp 2013. Resultaten ifrån uppföljningen redovisas i rapporten "Luftkvalitet i Växjö, Miljö-och hälsokontoret juli 2014" Utifrån dessa mätningar drar Växjö kommun slutsatsen

att planförslaget inte bidrar till att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft försämras i området.

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster

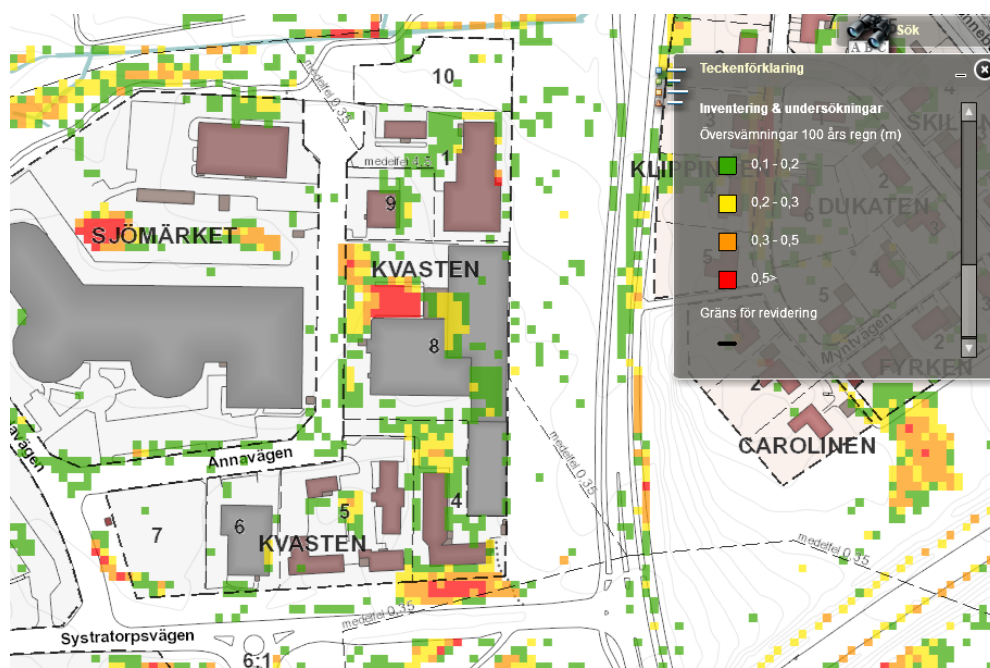
Miljö kvalitetsnormerna för vatten anger vilken vattenstatus som ska uppnås vid en viss tidpunkt. Statusklassningen är i vattenförvaltningen ett sätt att beskriva vattnets kvalitet. Målet i vattenförvaltningen är att vattnet ska uppnå god status samt att inte försämra vattnets status, utgångspunkten är god status till år 2021. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna försämras då dagvattnet skall i första hand tas om på den egna fastigheten och led vidare till befintligt ledningssystem.

	<i>Status idag</i>	<i>Miljö kvalitetsnormer</i>
Ekologisk	Måttlig	God 2021
Kemisk	God	God 2021

Buller

Detaljplanen medger en markanvändning för verksamheter som har en liten omgivningspåverkan och ej är störande, vilket är nuvarande markanvändning inom området. Detaljplanen möjliggör för en expansion av verksamheterna på 30 meter ut mot Arabygatan, men bedöms ej ge en negativ förändring av nuvarande ljudmiljö. Trafikmängden bedöm ej heller öka markant. Plankartan har kompletterats med en upplysning kring bullerhanteringen i samband med bygglov för att förebygga ev. störning: *Detaljplanen tillåter ej verksamheter som kan innebära stor omgivningspåverkan. Men i möjligaste mån bör verksamheter och bebyggelse ändå anpassas för att ytterligare minimera eventuell risk för påverkan på omgivningen. Därför är det av vikt i samband med bygglov och andra prövningar beakta hur godshantering, fläktaggregat eller andra eventuella ljudkällor placeras och riktas åt de väderssträck där de minst påverkar omgivningen.*

Översvämning – 100 års regn



Planområdet till största del av hårdgjord yta. Vid kraftiga regn samlar sig vatten på vissa fastigheter pga. av deras höjsättning av marken och andel hårdgjord yta. Det röda området på fastigheten Kvasten 8 beror på att de har nedfart till deras verksamhetsbyggnad, det vill säga vid ett 100-års regn så samlas vatten där pga. att det är en lågpunkt.

Miljökonsekvensbeskrivning

Förslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 § bedöms därför inte vara nödvändig.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Tidsplan

Detaljplanen handläggs genom standard planförfarande då planförslaget är i enlighet med gällande översiktsplan och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Planförslaget är inte av bytande intresse för allmänheten då område inte används som rekreationsområde eller annan allmänplats. Målet är att planen ska antas våren 2019.

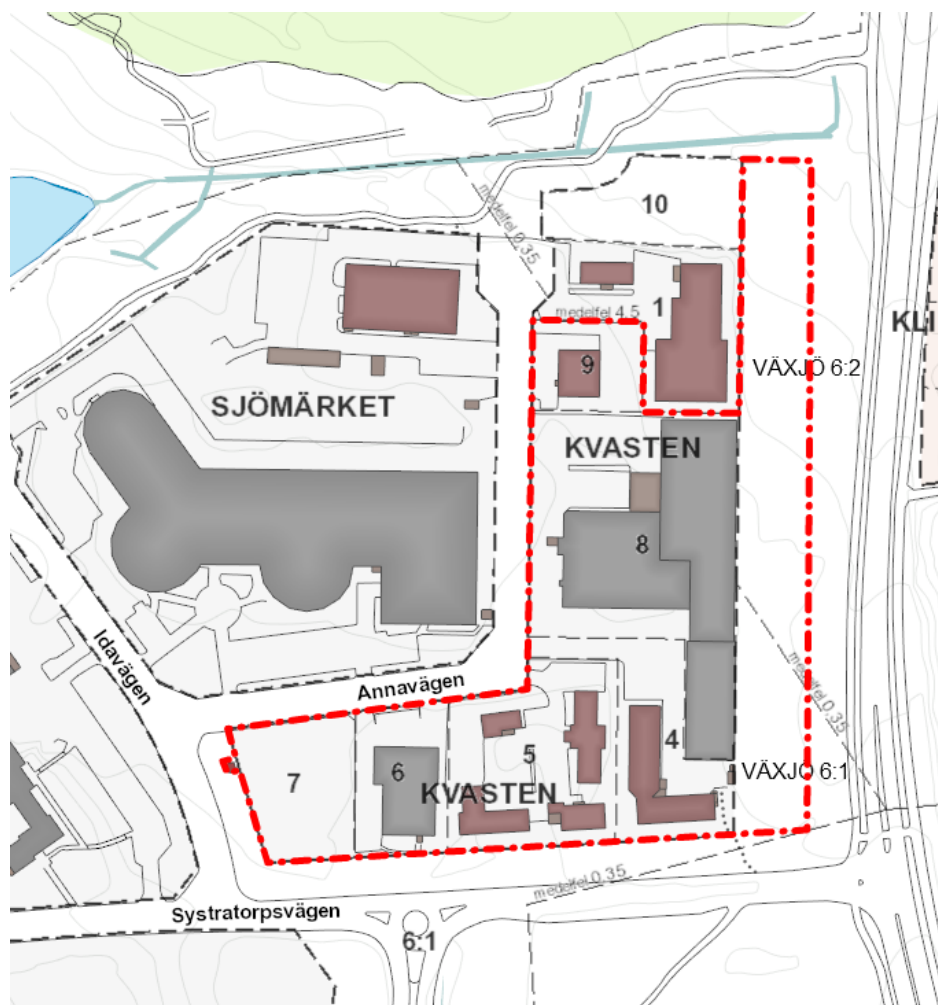
Genomförande tid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Efter

genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning
Kommunen är huvudman för allmän platsmark.

Fastighetsbildning



Ekonomiska konsekvenser
Konsekvenser på fastighetsnivå, se tabell.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättslig a	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej

Kvasten 9	Nej	Nej	
Kvasten 8	Möjlighet till Markköp från Växjö 6:2 och Växjö 6:1	Ja, vid markköp	Ja, vid nybyggnation krävs flytt av befintlig fiberkabel samt anläggande av dagvatten.
Kvasten 7	Nej	Nej	Nej
Kvasten 6	Nej	Nej	Nej
Kvasten 5	Nej	Nej	Nej
Kvasten 4	Möjlighet till Markköp från Växjö 6:2 och Växjö 6:1	Eventuellt	Nej
Utanför planomr.			
Sjömärket 3	Nej	Nej	Nej
Kvasten 10 resp. 1	Möjlighet till Markköp från Växjö 6:2	Eventuellt vid markköp	Eventuellt vid nybyggnation kan hanteringen av dagvatten behövas samordnas med Kvasten 8

Tekniskförsörjning

Dagvatten

Dagvatten från området ska tas omhand i den mån det är möjligt på den egna fastigheten inom kvartersmark. Dagvattenflödet får inte öka då kapaciteten i ledningarna är begränsande. Volymen vatten spelar mindre roll bara det är över längre tid. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormerna försämras då dagvattnet tas om hand i befintligt ledningssystem.

Vatten- och avlopp

Kommande verksamheter skall anslutas till det kommunens vatten- och avloppssystem.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Planområdet är tillgängligt via Annavägen. En ny räddningsväg kommer att skapas i planområdets östra gräns mot Arabygatan för att öka tillgängligheten då kvarteret är tättbebyggt.

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) samt ”*Föreskrifter för avfallshantering i Växjö kommun*” (Kommunfullmäktige 2012-12-18). Båda dokumenten finns på Växjö kommuns webbplats vaxjo.se

Planekonomi

Planavtal har tecknats mellan byggnadsnämnden och kommunstyrelsen. Kommunens utgifter beräknas inte överstiga intäkterna.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Ivansson
Planarkitekt