



Ivansson Kerstin
Planarkitekt
Tel. 0470- 436 67

Byggnadsnämnden

Utlåtande , Västra mark i Växjö kommun Detaljplan för verksamheter, granskning.

FÖRSLAG TILL BESLUT FRÅN STADSBYGGNADSKONTORET

Byggnadsnämnden ställer ut detaljplaneförslaget upprättat 2020-08-27 för granskning igen enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen. Enligt upprättad behovsbedömning och planhandlingar bedöms detaljplanens

GENOMFÖRANDE INTE MEDFÖRA BETYDANDE MILJÖPÅVERKAN.

BAKGRUND

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för verksamheterna inom fastigheterna Kvasten 1 och Kvasten 8 att expandera 30 meter österut mot Araabygatan samt uppdatera gamla planbestämmelser för området. Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2019-10-07 – 2019-10-27, enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen, varit utsänt till sakägare samt statliga myndigheter och kommunala förvaltningar för granskning. Under samma tid har granskningshandlingarna också funnits tillgängliga på stadsbyggnadskontoret, Växjö kommuns kontaktcenter, Stadsbiblioteket samt digitalt på Växjö kommuns webbsida.

Under granskningsperioden har kommunen haft ett flertal samtal med fastighetsägaren till Kvasten 1 och 10. Fastighetsägaren har också ett starkt behov av att expandera öster ut mot Araabygatan vilket utställt förslag till detaljplan inte medger. Efter avstämning med byggnadsnämndens preside, exploateringsavdelning, tekniska förvaltning har detaljplaneuppdraget ändrats så att 30m öster om Kvasten 1 planläggs för verksamheter. Detta i utbyte mot att större delen av verksamhetsmarken inom fastigheten Kvasten 10 planläggs för naturändamål. Detaljplanen behöver ställas ut på ny granskning. Nedan redovisas inkomna synpunkter från första granskningen.

YTTRANDE UTAN ERINRAN

Polismyndigheten

Polismyndigheten har tagit del av handlingarna i ärendet och har inget att erinra.



Kommunstyrelsen

Arbetsutskottet har inga synpunkter på granskningsförslaget till detaljplan för kvarteret Kvasten i Växjö.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har inga synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

Motivering

Miljö- och hälsoskyddsnämnden konstaterar att planområdet har minskats så att naturmark sparas i områdets nordöstra del. Krav på fördröjning av dagvatten och krav på bullerdämpande åtgärder i nya byggnaders fasader mot Arabygatan har lagts till i planbestämmelserna. Vi påpekade i vårt samrådsyttrande att det planerade dagvattenmagasinet riskerade att skada befintlig vegetation i den kvarvarande remsan naturmark. Enligt tekniska förvaltningens yttrande i samrådsskedet kommer den kvarvarande marken mellan det nya verksamhetsområdet och Arabygatan att bli för litet för att den återstående trädbevuxta marken ska kunna vara kvar i befintligt skick. Den kommer att övergå till att bli parkmark. Därmed kommer sannolikt inte den befintliga skyddsvärda vegetationen att finnas kvar längs den del som övergår till verksamhetsmark.

Fastighetsägare till KLIPPNINGEN 2,3 och 4

Ett samråd har mellan Rolf Genestig Myntvägen 4, Ove Erixon Myntvägen 6 och Pär Davidsson Myntvägen 8 angående utsänd detaljplan över Kvasten 8.

Vi har ingen erinran mot förändringen av planen mer än att den byggnation döljs väl för insyn från skogsridån på Arabygatan samt att ljudnivån inte är störande.

Myntvägens största problem är trafiksituationen på Arabygatan med mycket trafik och mycket höga hastigheter som alstrar höga ljudnivåer från däcksbuller och motorljud. De högsta hastigheterna med över 100 km/tim förekommer mest frekvent under tidsperioden april/maj- september/ okt ober . Speciellt är det med höga hastigheter vid en tidpunkt då de flesta åker från sitt arbete. Det är mycket störande att vistas ute i trädgårdarna under dessa månader. När vi har gäster från andra orter förvånas de över detta oljud.

Med anledningen av dessa mycket höga hastigheter och delvis skymd sikt där Danneborgsvägen ansluter till Arabygatan och för att eliminera olycksrisken bör det kanske övervägas att införa stopplikt på Danneborgsvägen.

Jag har ringt trafikpolisen ett antal gånger både 2018 och 2019 för få dem att mäta hastigheten på Arabygatan mellan kl.16,00- 1900.

I samrådet beslutade Rolf Genestig och Pär Davidsson att jag Ove Erixon tillskriver, byggnadsnämnden i detta ärende och att åtgärder vidtages från Växjö Kommun beträffande trafiksituationen på Arabygatan.

YTTRANDE MED SYNPUNKTER

Länsstyrelsen i Kronobergs Län



Naturmark och grönt stråk

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen till granskningen har ändrat planavgränsningen så att verksamhetsmark i den norra delen har tagits bort. Detta för att befintligt naturområdet ska kunna fungera som spridningskorridor för djur och växter. En utredning om fladdermöss har tagits fram och bilagts till ärendet. ligger till grund för ändringen.

Länsstyrelsen är positiv till att naturmarken i norr inte omvandlas till verksamhetsmark. Det innebär att biologisk mångfald liksom mål för klimatet gynnas. Enligt fladdermusutredningen är den norra delen det mest betydande naturområdet. Länsstyrelsen konstaterar dock att ett genomförande av detaljplanen innebär att det befintliga grönstråket mellan verksamhetsområdet och Arabygatan i öster kommer att minska från 30 meter till cirka 10 meter. Spridningskorridoren söderut blir här smal och man riskerar försvaga sambandet med träden längs Norrleden. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter men vill framhäva vikten av att den kvarvarande naturmarken kan planteras med träd.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL

MKN vatten

Dagvattenhanteringen har förtydligats i planbeskrivningen med koppling till miljö kvalitetsnormer för vatten. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Risk för översvämning

Av planbeskrivningen framgår nu att det vid ett genomförande av detaljplanen säkerställs att inget ytvatten från gatan kommer in på fastigheten. Dagvatten från en del av befintligt tak skall också kopplas till ett nytt magasin vilket minskar belastningen på den egna dagvattenledningen västerut. Denna åtgärd bedöms därmed inte leda till översvämningar vid ett 100-års regn. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

Buller och förtydligande av ev. bostäder inom planområdet

Länsstyrelsen är positiv till att kommunen har utrett planens bullerpåverkan för bostäder på andra sidan Arabygatan. På plankartan finns en planbestämmelse om att byggnaders fasader ut mot Arabygatan ska vara utformade på ett sådant sätt att de har en ljuddämpande effekt mot reflexbuller för angränsande bostadsbebyggelse. Hela planområdet planläggs för kvartersmark, användning Z Verksamheter ej störande, finns en upplysning kring bullerhanteringen i samband med bygglov för att förebygga ev. störning. Detaljplanen medger således inga bostäder. Av samrådsredogörelsen framgår dock av kommunens svar till Kvasten 4 att det i den södra delen finns befintlig boendeverksamhet inom fastigheten. Länsstyrelsen vill här poängtera att det av planbeskrivningen och plankartan ska framgå tydligt vad som gäller. Om bostäder ska kvarstå måste detta regleras och prövas, inte minst när det gäller buller.

Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har den 3 oktober 2019 mottagit ovanstående planförslag för granskning och har följande synpunkter.

Planbeskrivningen:



Fastigheterna Växjö 6:1 och Växjö 6:2 som berörs av detaljplanen saknas under redovisningen av konsekvenser på fastighetsnivå
Av vad som kan utläsas av plankartan och planbeskrivningen bör inte Kvasten 4 bli belastad av ev. ledningsrätt för befintliga VA-ledningar.
Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

Tekniska nämnden

Tekniska nämnden har följande synpunkter på aktuell detaljplan.

Trafik/parkering

Utfartsförbud skall finnas mot Arabygatan och Systratorpsvägen

VA:

Detaljplanen innebär att andelen hårdgjorda ytor i området ökar vilket strider mot kommunens måla att minska andelen hårdgjord yta till 70 % av fastigheten.
Dagvattennätet i området är hårt belastat varför det är av yttersta vikt att det krav som beskrivs gällande fördröjning av dagvatten följs upp och säkras, tex i köpeavtal och i bygglov.

Grönyta I natur:

Inom arbetet med övergripande grönstruktur Västra mark har stråket längs Arabygatan identifierats som en värdefull spridningskorridor som bör stärkas och förbättras. Det aktuella området är del av spridningskorridoren och tas det i anspråk får det negativ påverkan på spridningskorridoren. Då det inte finns fler spridningskorridorer genom Västra mark har den ett extra stort värde.

Tekniska förvaltningen har framfört synpunkter under hela planarbetet och flera av dessa synpunkter kvarstår. Dock accepterar Tekniska nämnden planförslaget under förutsättning att:

Den remsa som skall sparas som naturmark omgestaltas och kompletteras med växter så att ytan blir lättskött och bibehåller sin funktion som spridningskorridor.
Kostnaderna för detta behöver regleras i ett exploateringsavtal

Fastighetsägare till Kvasten 4

Angående expansion av Kv. kvasten västra mark (kvasten 8), öster ut 30 m mot Arabygatan. Vi har läst detaljplanen för Kv. Kvasten och vi är emot denna expansion, eftersom den är till öster om kvasten 4.

Kvasten 8 har redan en byggnad mitt emot vår byggnad på Kvasten 4, som för övrigt är väldigt trångt stickat (feltstickat). Det blev stickat på detta sätt eftersom ERT Godis AB tidigare ägde kvasten 4 & 8 och utförde denna stickning på sin tid. Denna byggnad (se nr 2 på bifogad bild) står just nu precis på gränsen till kvasten 4s mark och bryter mot paragraf 39 BS om att byggnad inte får läggas på mindre än 4,5 meters avstånd från grannens tomtgräns (kvasten 4). Vi är redan instängda av denna byggnad (2) och vi har en väldigt trång infart (se rödmarkering på bifogad bild). Om nu Kvasten 8 ska expandera denna byggnad ytterligare 30 meter österut, kommer vi



på kvasten 4 blir ännu mer instängda och synas mindre, vilket förstör vår framtida expansion och framgång.

Vi har investerat en skyhögt summa på att köpa fastigheten på kvasten 4, som för övrigt var övervärderad. Byggnad (2) som tillhör kvasten 8 ställer redan till med problem så som det är felaktigt stickat in på oss.

Om kvasten 8 behöver mer mark kan de lika gärna köpa tillbaka det lilla som återstår av kvasten 4 samt fastigheten (står annonserad). I andra fall, har de möjligheten att expandera i höjden istället för att kväva oss på kvasten 4 ännu mer. Ett annat alternativ, som skulle vara mer rättvist är att byggnad 2 stickas om och returneras till kvasten 4.

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

Framförda synpunkter gällande hastighetsöverträdelser har delgetts tekniska förvaltningen som kommer göra en trafikmätning på gatan för att få dessa bekräftade. Hastighetskontroll utförs av Polisen. Om framförda uppgifter om hastighetsöverträdelse är i enlighet med trafikmätning kommer Polisen få ta del av dessa uppgifter. Sen är det upp till Polisen att åtgärda situationen.

Gällande önskemål om utfartsförbud mot Arabygatan och Systratorpsvägen kommer det ej att införas på plankartan då det finns ett område för NATUR ut mot respektive väg. Inom område för NATUR får in- och utfart ej anläggas.

Berörande iordningställande av resterande grönremsa utmed Arabygatan kommer exploateringsavtal tecknas med fastighetsägare till Kvasten 1 resp. 8. Exploatören står för omkostnader i samband med iordningställandet av grönremsan.

Gällande framförda synpunkter ifrån fastighetsägaren till Kvasten 4 har kommunen haft en dialog med fastighetsägaren efter granskningen där bland annat frågor kring gällande bygglov och möjligheter för en framtida expansion har klargjorts. Området är idag planerat för verksamheter och kommer även i framtiden med föreslagen detaljplan vara planlagd för verksamheter.

ÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET EFTER GRANSKNING

Efter granskningen har planområdet förändrats i omfattning. Detaljplanen kommer av denna anledning att ställas ut igen för en ny granskning. Nedan redovisar förändringar av planförslaget efter den första granskningen:

Plankarta

Planområdesgränsen har ändrats och fastigheten Kvasten 1 & 10 har lagts till. Detaljplanen 0780K-P16/15 kommer att ersättas av föreslagen detaljplan. Då planändring har gjorts utifrån önskemål ifrån fastighetsägarna till Kvasten 1 och 10 kommer ej ersättning utgå för ej utnyttjad byggrätt då detaljplanens genomförande tid ej har gått ut. Markbyte kommer istället ske med kommunen.

Större delen av fastigheten Kvasten 10 har planlagts som NATUR mark.



Område för verksamheter har utökats så att en 30 m bred remsa i anslutning till Kvasten 1.

Planbeskrivning

Planbeskrivningen har uppdaterats efter plankartans justeringar.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Följande sakägare har lämnat yttranden under samråd och/eller granskning som, helt eller delvis, inte har tillgodosetts:

Fastighetsägare till Kvasten 4

BESLUTSUNDERLAG

Planbeskrivning daterad 2020-08-27

Undersökning om betydande miljöpåverkan daterad 2019-09-16

Plankarta daterad 2020-08-27

Utlåtande daterat 2020-08-27

BESLUTET SKICKAS TILL

Sökande

Kerstin Ivansson
Planarkitekt

Madeleine Karlsson
Tf. Stadsbyggnadschef