



Ivansson Kerstin
Planarkitekt
Tel. 0470- 436 67

Byggnadsnämnden

Utlåtande 2

Kvasten 8 m.fl., Västra mark i Växjö kommun

Detaljplan för verksamheter, godkännande

FÖRSLAG TILL BESLUT FRÅN STADSBYGGNADSKONTORET

Byggnadsnämnden godkänner detaljplaneförslaget upprättat 2021-05-07 och överlämnar det till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap. 27 § plan- och bygglagen.

Med hänvisning till utlåtandet daterat 2021-05-17 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget än de justeringar som redovisas i utlåtandet.

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 liknande förfrågan ifrån fastighetsägarna till Kvasten 1 inkom till kommunstyrelsen för tre 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. Då inga byggnader har uppförts inom detaljplanen väljer kommunen nu att erbjuda mark mot Arabygatan i stället och byta tillbaka marken i norr samt planlägga den för NATUR igen. 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 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 Arabygatan vilket utställt förslag till detaljplan inte medger. Efter avstämning med byggnadsnämndens preside, kommunledningsförvaltningens planeringsavdelning och tekniska förvaltning har detaljplaneuppdraget ändrats så att 30 m öster om Kvasten 1 planläggs för verksamheter. Detta i utbyte mot att större delen av verksamhetsmarken inom fastigheten Kvasten 10 planläggs för naturändamål. Detaljplanen har därför ställts ut för en andra granskning.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2020-10-01 - 2020-10-29, enligt 5 kap. 18 § plan- och bygglagen, varit utsänt till sakägare samt statliga myndigheter och



kommunala förvaltningar för en andra granskning. Under samma tid har granskningshandlingarna också funnits tillgängliga på stadsbyggnadskontoret, Växjö kommuns kontaktcenter, Stadsbiblioteket samt digitalt på Växjö kommuns webbsida.

YTTRANDE UTAN ERINRAN

Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen 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.

Polismyndigheten

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

YTTRANDE MED SYNPUNKTER

Länsstyrelsen i Kronobergs Län

Länsstyrelsens sammanfattande synpunkter

Länsstyrelsen har 2018-10-19 lämnat samrådsyttrande och 2019-10-17 granskningsyttrande i ärendet.

Länsstyrelsen har inga invändningar avseende de frågor som kan vara överprövningsgrundande enligt 11 kap 10 § PBL.

Naturmark och grönstråk

Länsstyrelsen anser fortfarande att naturkorridoren blir mycket smal men är positiv till att naturmarken i norr inte omvandlas till verksamhetsmark.

Buller

För att öka planhandlingarnas läsbarhet bör bestämmelsen förtydligas.

Tekniska nämnden

Övergripande

Som tidigare framförts innebär planförslaget att det enda kvarvarande grönstråk in mot centrum i denna del av staden tas i anspråk för industrimark förutom en 10 meter bred yta längs Arabygatan. För att denna smala zon ska kunna ha ett värde som spridningskorridor för t.ex. fridlysta fladdermöss som finns i området, måste remsan som skall sparas som naturmark omgestaltas så att ytan blir lättskött och bibehåller sin funktion som spridningskorridor.

Innan detaljplanen antas behöver ett exploateringsavtal eller liknande tas fram som tydliggör att kostnaderna för att omgestalta naturmarken skall belasta exploatören samt att hanteringen av dagvattnet skall hanteras enligt överenskommelse av exploatören.



Trafik/Parkering
Inga synpunkter

VA:

Detaljplanen innebär att andelen hårdgjorda ytor i området ökar vilket strider mot kommunens mål i Grönstrukturprogrammet att minska andelen hårdgjord yta till 70 % av fastigheten. Att minska andelen hårdgjorda ytor i området är viktigt för att kunna skapa en långsiktigt hållbar dagvattenhantering idag och i en framtid med ett föränderligt klimat.

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.

Underlag för beräkningar av erforderlig fördröjningsvolym av dagvatten inom planområdet behöver revideras och redovisas innan antagande av detaljplanen, detta för att säkerställa att en tillräcklig yta finns för fördröjning av dagvatten. Fördröjningsvolymerna som redovisas i granskningsversionen av planen är framräknade utifrån en tidigare utformning av planen varför det är viktigt att nya uppgifter tas fram och redovisas.

Park/Natur:

Längst i söder bör NATUR-ytan utökas mot korsningen (kring u- området) i syfte att korta ner sträckan med endast 10 m bred naturmarkszon samt för att erbjuda en grön och tilltalande miljö runt gaturummet. Arabygatan leder ut till viktiga rekreativa miljöer.

Tomtmarken måste utformas så att befintlig marknivå i fastighetsgränsen inte påverkas för att säkerställa den natur som finns. Nivåskillnaden ska alltså tas på exploatörens fastighet. Detta måste regleras i plankartan för att kunna säkerställas i bygglovsskedet.

Befintlig skogsridå ska så långt som möjligt sparas. Undantaget är delområden med enbart granskog. Som konsekvens av planens genomförande måste dessa granar fällas för att inte riskera att blåsa omkull när de friställs. Här ska kompenserade plantering ske. Flerskiktad vegetation eftersträvas. Tekniska förvaltningen ska delta i och godkänna detaljutformningen.

Räddningsvägens utförande måste klargöras och det behöver förtydligas med hur ska den ansluta till Systratorpsvägen.

Ljussättning av fasad, skyltar eller markanläggning mot naturmarken bör inte tillåtas med hänsyn till fladdermössförekomsten. Detta bör regleras i plankartan för att kunna säkerställas i bygglovsprövningen.

Avslutningsvis vill vi understryka att det inte får skapas en praxis där värdefull grönstruktur, ses som möjliga att ta i anspråk när någon anser sig växa ur sin tomt. En av de grundläggande principerna vid planläggning är att utgå från vad som är en från allmän synpunkt lämplig markanvändning.



Lantmäterimyndigheten

Lantmäterimyndigheten har den 1 oktober 2020 mottagit ovanstående planförslag för granskning och har följande kvarstående 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.

Fastighetsägare till Klippingen 4

Jag är boende på fastigheten Klippingen 4 Växjö och önskar framföra nedan synpunkter med anledning av Kvarteret Kvasten, Dnr Plan. 2018.174 .

Att i bostadsnära område minska gröna ytor och öka förväntad bullernivå till följd av ökade transporter finner jag anmärkningsvärt. Inte minst när kommun och övrigt näringsliv friställt tomter mer lämpade för den verksamhet som nu önskar expandera i Kvarteret Kvasten. Vad jag har fått till mig är att det finns fastighet i kvarteret som ägs av expanderade bolag och som används till boende och ej till verksamhet som detaljplan föreskriver, det kan då förfalla rimligt att denna fastighet i första hand anpassas till verksamhet före det att grönytor minskas ner.

Jag skulle önska svar på nedan:

Vilken ökad bullernivå beräknas ökade transporter leda till (utgår från att detta blir resultatet av större logistikanläggning) och vilka åtgärder görs för att denna ej ska påverka boende i område negativt?

Vilka krav ställs på den plantering som ska ske på den återstående remsan om 20 meter. Utgår från att denna har till syfte att ha samma höjd som max höjd på fastighet enligt detaljplan. Det område som avses präglas idag av hög och mogen vegetation, vilket skarpt präglar vår gröna stadsdel (område efter norrleden), detta riskerar att kraftigt påverkas om istället 9 meter hög logistik byggnation ska prägla detta område.

Vilka krav ställs på fasad på nybyggnation, för att ej påverka område visuellt negativt. Tidigare har expansion skett genom byggnation av tält, vilket vi har oro för kommer ske även denna gång vilket än mer skulle påverka område negativt.

Fastighetsägare till Kvasten 4

Vi på kvasten 4 vill köpa den marken som är resterade av den långa remsa österut mot Arabygatan som våra grannar på kvasten 10 och kvasten 8 har redan köpt. Utan den här biten av marken kommer vi aldrig kunna utveckla vår verksamhet vi känner oss omringad av väggar och vägar och det känns som att vi befinner oss i ett djup brunn, titta på kartan och se på historiken angående styckningen av kvasten 4 som



har sket innan gamla ägaren har såld fastigheten till oss, vi vill att ni behandlar oss lika värda som våra grannar.

Fastighetsägare till Klippingen 1

I tillägg till det mest viktiga som vi som grannar påtalat, nämligen ljudnivån i området. Så önskar jag lägga till ytterligare åsikter på det alj planen: Som granne på andra sidan Arabygatan önskar vi inte att det visuella försämras. Skogen bör fortsatt vara tät för att slippa se industribyggnader.

Men jag kan inte förstå varför Kommunen inte tar tillfället att föreslå för näringsidkarna att flytta ut industrierna (lagerlokalerna) ut till det nya industriområdet vid flygplatsen. Så att vi håller så mycket som möjligt av den tunga trafiken utanför stan i vårt "gröna Växjö". Kv. Kvasten är ju ett riktigt attraktivt område. Ta chansen att utveckla det till bostäder istället, med närhet till Helgasjön, Golfbanan och Grand Samarkand. Det borde ju vara ett "guldläge" för aktiva seniorer - som vill bo nära naturområde och golfbana.

Namninsamling,

En namninsamling har inkommit till stadsbyggnadskontoret 2020-10-18 ifrån boende på andra sidan Arabygatan. Namninsamlingen kommer redovisas i sin helhet till byggnadsnämnden som en bilaga.

Text i namninsamlingen:

Vi som bor i området upplever redan ljudnivån från Arabygatan som mycket störande - redan innan utbyggnaden av Kv. Kvasten.

Att kv. Kvasten väntas öka ljudnivån ytterligare är alltså oacceptabelt (även om ökningen är liten) därför att ljudnivån redan är ett problem idag.

Vi som bor i området önskar att Växjö kommun vidtar åtgärd för att minska ljudnivån/bullret från Arabygatan alldeles oavsett om utbyggnad av Kv. Kvasten sker eller ej. Det är ett rimligt krav utifrån att trafiken intensifierat utifrån utbyggnaden av såväl Östra lugnet som Grand Samarkand.

Vi önskar att Växjö kommun vidtar mest lämpliga åtgärder för att sänka ljudnivån/bullret från vägen. Vi är possessivt inställda till följande åtgärder i kombination för att uppnå bästa möjliga resultat.

- Tyst asfalt
- Bullerskydd - så som stenmur eller fint lågt plank (likt vid Vallviksvägen)
- Sänkt hastighet
- Hastighetskameror

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

Trafik Arabygatan

Arabygatan är en trafikerad gata i Växjö, men som klarar gällande riktvärden för trafikbuller berörande bostadsbebyggelse. Hastigheten på gatan är sänkt sedan tidigare för just motverka trafikbullerstörningar. Dock kör många bilister för fort på gatan vilket ger störningar och för att råda bot på detta gör polisen



hastighetskontroller. Ett genomförande av detaljplanen Kvasten kommer inte ge ökad trafik på Arabygatan. Vilket innebär att bullerdämpande åtgärder kommer ej utföras enligt önskemål i namninsamlingen då gällande riktlinjer för trafikbuller klaras. Framförda synpunkter i namninsamlingen är dock framförda till trafikavdelningen i fall trafiksituationen i övrigt skulle ändras och åtgärder skulle bli aktuellt längre fram i tiden.

I samband med en byggnation kan det dock bli så att nuvarande trafikbuller kommer reflekteras i den nya huskroppens fasad vilket medför att utan åtgärd kan en ökad ljudnivå på 1-2 dBA (ej hörbar skillnad) uppstå hos de två fastigheter som ligger närmst industriområdet i södra delen av kvarteret Klippingen. Detta går att åtgärda helt genom exempelvis en räfflad fasad och ljudnivån blir den samma som innan ett genomförande av detaljplanen.

Åtgärden är reglerad på plankartan med bestämmelse -f.

Natur och grönska

Ett genomförande av detaljplanen innebär att det blir negativa konsekvenser för den natur som finns utmed Arabygatan idag, men utbyggnaden är prioriterad och viktig för Växjöns näringsliv och därför har kommunen valt att gå vidare med detaljplanen trots de negativa konsekvenserna. Men för att den natur som blir kvar ska bli så bra som möjligt har ett förslag på hur marken ska återställas tagits fram och stämts av med exploaterarna. Återställandet kommer säkerställas i samband med exploateringsavtal och köpekontrakt likaså att fördröjning av dagvatten ska ske. Övriga genomförande delar har diskuterats samt fin justerats. Förslag till räddningsväg har studerats mer i detalj i form av en grovprojektering men regleringen av den har ändrats på plankartan till endast en egenskapsbestämmelse då det finns flera alternativa lösningar. Planbeskrivningen har kompletterats med text om att befintliga höjder ska bevaras inom naturområdet och att slänter i anslutning ska anpassas efter detta. Att kommande byggnaders fasad ej bör belysas ut fladdermus synpunkt är framförda till fastighetsägarna genom delgivning av de yttranden som inkommit.

Markköp och byten

Berörda fastighetsägare som ligger utmed Arabygatan kommer att få erbjudande om markköp. Markköpet samt återställande och återplanterande av grönska kommer att regleras i exploateringsavtal. Kontakt kommer ske med respektive fastighetsägare. Exploateringsavtal ska vara tecknade innan detaljplanen antas av kommun fullmäktige.

JUSTERING AV PLANFÖRSLAGET EFTER GRANSKNING

Efter granskningen har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

Plankarta

Södra hörnet i plankartan som varit reserverat för allmännyttiga underjordiska ledningar har ändrats till NATUR mark för att säkerställa att den natur som finns där inte tas ner i onödan. Plankartans reglerade område för räddningsväg har tagits bort och ersatts med en endast en egenskapsbestämmelse då fler alternativa lösningar har framkommit i samband med diskussion av genomförandet av detaljplanen.



Planbeskrivning

Har justerats och förtydligas samt kompletterats med text gällande hantering av höjdskillnader/slänter och kommande byggnation.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

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

Namn insamling daterad 2020-10-18

Fastighetsägare till Kvasten 4

Fastighetsägare till Klippingen 1

Fastighetsägare till Klippingen 4

BESLUTSUNDERLAG

Planbeskrivning daterad 2021-05-07

Undersökning om betydande miljöpåverkan daterad 2019-09-16

Plankarta daterad 2021-05-07

Namninsamling i sin hel het daterad, 2020-10-21

Utlåtande daterat 2021-05-17

BESLUTET SKICKAS TILL

Sökande

Sakägare med erinran

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Kerstin Ivansson
Planarkitekt

Tf. Maddeleine Karlsson
Stadsbyggnadschef