

**Johanna Posch Ahl**  
Planarkitekt  
0470 - 436 06

Byggnadsnämnden

## **SAMRÅDSREDOGÖRELSE**

### **VÄRENDSVALLEN 7, Västra mark i Växjö kommun**

### **Detaljplan för bostäder och idrott. Granskning**

---

#### **Förslag till beslut från stadsbyggnadskontoret**

Detaljplanen ställs ut för granskning enligt 5 kap. 18 § Plan- och bygglagen.

Enligt upprättad undersökning om betydande miljöpåverkan bedöms detaljplanens genomförande inte medföra betydande miljöpåverkan.

#### **Bakgrund**

Planområdet utgör en del i utbyggnaden av Arenastaden.

Detaljplanens huvudsakliga syfte är att planlägga gator och park som allmän platsmark och att reglera användning, placering och byggnadshöjd för bebyggelse inom kvartersmark i denna del av Arenastaden.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande.

Detaljplaneförslaget har under tiden 2018-12-20 – 2019-02-11, enligt 5 kap. PBL, varit utsänt till sakägare samt statliga myndigheter och kommunala förvaltningar för samråd. Under samma tid har handlingarna också funnits tillgängliga på stadsbyggnadskontoret, Växjö kommuns kontaktcenter samt digitalt på Växjö kommuns webbsida.

#### **Godkännanden/Yttrande utan erinran**

- Polismyndigheten
- Fastighetsägare till Juveleraren 8
- VEAB Kraft och Värme
- VEAB Wexnet

#### **Yttrande med synpunkter**

- Länsstyrelsen i Kronobergs län
- Nämnden för arbete och välfärd
- Utbildningsförvaltningen
- Kultur- och fritidsnämnden
- Kommunstyrelsens arbetsutskott
- Miljö- och hälsoskydds-nämnden
- Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun

- Tekniska nämndens arbetsutskott
- LFV
- Växjö Småland Airport
- Vöfab
- Skanova AB (Telia infra)
- Värends Räddningstjänst
- VEAB Elnät
- E.ON Energidistribution AB
- Fastighetsägare till Handelsmannen 2, 4 och 5

## **Inkomna synpunkter**

### **Länsstyrelsen i Kronobergs län**

Länsstyrelsen ser positivt på att kommunen fortsätter planläggningen av stadsbyggnadsområdet Arenastaden. Kommunens långsiktiga mål att samordna bostäder och centrumverksamheter med anläggningar för idrottsaktiviteter och arenor förverkligas härmed.

Planförslaget berörs inte av några riksintressen eller skyddsvärda objekt. Hållbar utveckling bör gynnas utifrån områdets närhet till service och skola, grönområden, gång- och cykelbanor samt kommunikationer. Bullerhanteringen har tidigare diskuterats med Länsstyrelsen avseende för höga bullervärden från idrottsanläggningen. Kommunen har med anledning av detta avskrivit tidigare påbörjat ärende och detaljplanen får nu en ny utformning.

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen, i detaljplanens uppdaterade bullerutredning, särskilt har tagit med och redovisat bullervärden och dess hantering utifrån problemen med högtalarna på Värendsvallen tillsammans med industribuller. Detta är bra men bullerfrågan, som är en överprövningsfråga utifrån hälsa och säkerhet, behöver vara löst innan detaljplanens antagande.

Sociala aspekter som god utemiljö, trygghet och tillgänglighet är vidare viktigt att beakta vid detaljplanens framtagande. Detta gäller inte minst utifrån en ny förskolas placering intill Hejaregatan.

### Koppling till översiktsplanen samt tidigare planläggning

För planområdet gäller kommunens fördjupade översiktsplan (FÖP) för Växjö stad, antagen av kommunfullmäktige 2012-02-28. I denna är Arenastaden utpekad som stadsbebyggelse, omvandling/utredning. Detaljplanen följer härmed översiktsplanens intentioner.

Gällande detaljplan för större delen av Arenastadens område är antagen 2008. För den nu aktuella delen medges idrottsanläggningar, handel och bostadsbebyggelse i upp till 16 våningar. Även detaljplaner från 1999, 2001 och 2014 berörs till viss del av planförslaget.

En vision för Arenastaden har tagits fram för att visa på möjligheter att utveckla Arenastaden för såväl fler idrottsanläggningar som för boende och verksamheter. Visionen antogs av kommunfullmäktige 2014-05-20. Grunderna i visionen finns i detaljplanen samt i den dispositionsplan som togs fram och antogs av kommunfullmäktige 2008 respektive 2009. Koppling finns till grönstrukturprogram för Växjö stad antaget 2013.

## RÅDGIVNING OM ALLMÄNA INTRESSEN

Enligt 5 kap 14 § plan- och bygglagen

### Bebyggelse

I huvudsak planeras för drygt 400 bostäder samt för 50 till 60 lägenheter i särskilt boende för äldre. I planområdets norra del medges dels användning DSBC (Vård, Skola, Bostäder, Centrum) samt dels användning BC (Bostäder, Centrum). Högsta tillåtna höjd är här sex våningar. Direkt söder om denna del medges högsta totalhöjd i meter över nollplanet till +230 m vilket motsvarar 16 våningar. Detta stämmer överens med vad som anges i nu gällande detaljplan. Det bör dock uppmärksammas att för denna detaljplan antagen 2008 medges att hela området tillåter bebyggelse upp till 16 våningar.

Kommunen anger i planbeskrivningen att området med sex våningar ska uppföras i en tät bebyggelsestruktur och att den högre bebyggelsen ska ges en mer öppen och fristående struktur.

Länsstyrelsen konstaterar att bebyggelsen är reglerad på plankartan genom egenskapsbestämmelserna p<sub>1</sub> och p<sub>2</sub>, (byggnadernas placering mot väg, gata och gemensamhetsanläggning, respektive bestämmelser om entré mot gata eller gemensamhetsanläggning). Planområdets utnyttjandegrad, dvs. hur stor andel byggyta som medges inom användningsområdet, är dock inte preciserat närmare.

I väster föreslås ett parkeringshus där högsta totalhöjd i meter över nollplanet är reglerat till +189. Enligt planbeskrivningen motsvarar detta max tre våningar och ska till stor del tillgodose områdets parkeringsbehov.

Länsstyrelsen anser att det bör tydliggöras om samtliga våningar kommer att ligga ovan mark eller om någon våning medges under mark.

Mellan mark planlagt som Park respektive Natur regleras ett större område för användning R<sub>1</sub> (Fotbollsplan).

I planbeskrivningen redovisas en volymstudie över hur utformning av bebyggelsen kan möjliggöras. Denna har legat till grund för den framtagna solstudien och för bullerberäkningen.

### Grönstruktur och social hållbarhet

I grönstrukturprogram för Växjö stad, antaget av kommunstyrelsen 2013-04-09, finns två gröna stråk utpekade i området. Det nord-sydliga stråket dras nu delvis om och går i delar av planförslaget parallellt med ny angöringsgata från Hejaregatan. Det öst-västliga stråket förstärks genom förslaget grönområde i detaljplanen.

Länsstyrelsen är positiv till att detaljplanen tar hänsyn till grönstråken och dess sammankoppling enligt kommunens grönstrukturprogram samt att både användning Natur och Park regleras inom planområdet.

Planområdets reglering av grönstruktur har särskilt stor betydelse för de sociala värdena, både för de boende och för övriga som vistas i området. Naturmarken ger även skydd mot buller samt utgör infiltrationsytor för dagvattenhanteringen.

Länsstyrelsen konstaterar att inga skyddade naturvärden berörs av detaljplanen.

När det gäller användning R<sub>1</sub> (Fotbollsplan) saknas det information om hur området är tänkt att belysas och om detta skulle innebära störningar för de boende.

Kommunen har även gjort en solstudie som visar skuggning av husen vilket är positivt. Länsstyrelsen anser dock att resultatet ska kommenteras.

### Tillgång till friytor och barnperspektiv

Enligt Boverkets vägledning "Gör plats för barn och unga!" (2015) kan markens disposition behöva klargöras med mer detaljerade bestämmelser, till exempel byggnadens placering eller var det är förbjudet eller tillåtet med parkering, lastning och lossning och var det ska vara friytor.

Om skola och bostäder planeras inom samma område finns det en risk att förskolor hamnar i bottenplanet av ett flerbostadshus. Det är då viktigt att bostadsgårdarna är tillräckligt stora så att en egen friyta kan ordnas för förskolan. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att barnens och de boendes intressen kan värnas och samverka.

Kommunen tar upp att det finns tillräckligt med utemiljö men skriver inget om hur många barn som skolan är beräknad för. Det är stor skillnad på om det är 40, 80 eller 120 barn både vad gäller utemiljö men även när det gäller ev. störning för boende. I planbeskrivning anges att förskolegård på bostadsgård ska lösas utan att konflikter med boende uppstår. Detta är ottydligt formulerat och det behöver beskrivas närmare hur förskolans utegård kan utformas.

### Ledningsstråk

Angående det ledningsstråk som går över området skriver kommunen: " I

norr begränsas den nya bebyggelsen av ett öst-västligt ledningsstråk, med rättigheter, som ligger direkt söder om Hejaregatan. Ny bebyggelse placeras därför ca 10 meter från befintlig fastighetsgräns mot Hejaregatan.”

Länsstyrelsen anser, med anledning av ledningsstråkets närhet till ny förskola, att ovan information är knapphändig. Planbeskrivningen bör kompletteras med information om storlek på ledningarna, avstånd till förskola och magnetfält. I detaljplanen bör det också kommenteras konsekvensbedömas att förskolan föreslås placeras intill en större väg. Kommunen bör överväga att flytta in byggrätten.

### Buller

Till detaljplanen har en bullerutredning tagits fram och bilagts handlingarna. Bullervärdet har här räknats fram för trafikbuller, verksamhets- och industribuller samt utifrån buller från idrottsanläggningarna. Prognosår för vägtrafik är satt till 2030. Länsstyrelsen anser liksom tidigare att kommunen ska utgå från år 2040 istället.

Enligt utredningen är det buller från Värendsvallens högtalare som utgör ett problem då dessa inte uppfyller gällande riktvärden utanför viloperioder och under viloperioder. Kommunen påtalar dock att högtalaranläggningen används vid få tillfällen under ett år, och föreslås att möjligheterna att minska ljudnivån i planområdet med antingen ett nytt högtalarsystem eller annan placering av högtalarna ska utredas närmare.

När det gäller buller från industri vill Länsstyrelsen uppmärksamma om att buller från den framtida verksamheten på Värendsvallens A-plan inte har tagits upp. Detta då det saknas information om den framtida verksamheten. Möjligheten att arrangera andra typer av sportarrangemang som kan ha högljudd publik (fotboll, musikarrangemang m.fl) bör också tas med i beräkningarna.

Länsstyrelsen anser att beslutade alternativ avseende utformning av fasad samt ett ev. nytt högtalarsystem borde vara utredda redan i detaljplanen, och inte skjutas fram till bygglovsprövningen. Det sistnämnda är en åtgärd som behöver ske utanför planområdet och genomförandet måste säkerställas.

I planbeskrivningen bör ett resonemang om hur andra verksamheter i närområdet kommer att utvecklas, t.ex. ICA avseende fler transporter. I nuläget är det inte tillräckligt utrett vad som händer om övriga verksamheter vill utöka och om de då kan bli begränsade av detaljplanens genomförande.

### Geoteknik

En översiktlig geoteknisk undersökning har tagits fram 2017. Länsstyrelsen erinrar om vikten av att en mer detaljerad undersökning tas i samband med detaljplanens framtagande.

#### VA, Dagvattenhantering

I planbeskrivningen anges vikten av att fördröjning av dagvatten kan ske inom planområdet. Detta då befintligt ledningsnät har begränsad kapacitet. Dagvattnet kommer att ledas till en nyanlagd dagvattendamm söder om befintlig konstgräsplan för fördröjning. Därifrån leds det sedan vidare i befintligt ledningsnät dels till Södra Bergundasjön och dels till Norra Bergundasjön.

Länsstyrelsen är positiv till att det på plankartan är reglerad en yta för dagvattenhantering inom användning Natur.

#### **KRAV/ANSPRÅK ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING**

##### Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken

Kommunen har i en undersökning, enligt kriterierna i Miljöbedömningsförordning (2017:966), kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen ger viss men inte betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning har därmed inte upprättats.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot omfattning och innehåll i behovsbedömningen.

##### Förorenade områden enligt 10 kap miljöbalken

Inom den del av planområdet som planläggs för park finns ett område på ca 5000 m<sup>2</sup>, kallat Runes förråd, som under en längre tid använts som upplagsplats för diverse överskottsmassor m m.

Kommunen hänvisar till ärendet hörande översiktlig miljöteknisk markundersökning daterad 2018-05-04, med syfte att utreda föroreningsituationen inom området. Inga oacceptabla miljö- eller hälsorisker bedöms föreligga om massorna lämnas kvar på platsen. Länsstyrelsen uppmärksammar att resultatet i undersökningen visar att riktvärden för känslig markanvändning (KM) överskrids i tre punkter. Då markanvändningen kommer att bli parkmark innebär detta dock att man inte exponeras av föroreningarna i samma utsträckning som vid en bostad, förskola etc. En kompletterande undersökning kan bli aktuell beroende av hur marken utformas och vid exploatering. Platsspecifika riktvärden kan med fördel tas fram.

I övrigt finns inga kända markföroreningar i området.

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

##### Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt fornminnesregistret (FMIS). Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap 11

§) erfordras inte men om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar o d skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

## ÖVERPRÖVNINGSGRUNDANDE FRÅGOR

Enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen

### Riksintressen enligt 3 och 4 kap miljöbalken

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

### Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken följs t.ex. kommenteras i planbeskrivningen.

Av planbeskrivningen framgår att ett genomförande av planen inte kommer att försvåra möjligheten att klara MKN för vatten. Länsstyrelsen saknas dock en motivering varför den bedömningen gjorts. Det bör förtydligas om dagvattnet kan innehålla några föroreningar och om dagvattendammen dit dagvattnet från området ska ledas även utgör rening av förutom fördröjning. Framförallt dagvatten från trafikerade ytor och parkeringsplatser inom området bör hanteras genom någon reningsåtgärd före anslutning sker till Södra och Norra Bergundasjön.

Om parkeringshuset ska ligga under mark bör det förtydligas i planbeskrivningen att grundvattenbortledning kan vara en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap. 9 § miljöbalken.

### Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Se närmare under rubrikerna Ledningsstråk och Buller.

### Kommentar

Planbeskrivningen har kompletterats med text som tydliggör att gällande detaljplan medger bebyggelse i upp till 16 våningar i hela planområdet.

Exploateringsgraden regleras inte i detaljplanen. Byggrätten begränsas istället genom storleken på kvarteren, reglering av bebyggelsens placering och behovet av dagsljus och friytor.

Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare text om parkeringshuset utformning och ett förtydligande att grundvattenbortledning kan vara en tillståndspliktig vattenverksamhet under rubrikerna *Parkering* och *Geotekniska förhållanden*.

Kommunen gör bedömningen att belysning av befintlig konstgräsplan och ny hybridgräsplan är placerad och riktad så att störningar för de boende inte kommer uppstå.

Planbeskrivningen har kompletterats med en kommentar av utförd solstudie

under rubriken *Bebyggelse*.

Detaljplanen tillåter markanvändningen skola. Hur och var förskolan och förskolegården ska placeras inom kvarteret hanteras i bygglovsskedet. Antalet barn på förskolan regleras utifrån tillgängligt utrymme för bland annat förskolegård. Text i planbeskrivningen under rubriken *Service* har kompletterats och justerats.

Planbeskrivningen har kompletteras med text om storlek och läge på kraftledningarna som ligger parallellt med Hejaregatan. E.ON har utfört en magnetfältsberäkning avseende bidrag från E.ON Energidistributions 130 kV-kabel och VEABs 50kV-kabel.

Kommunen har valt att utgå från prognosår 2030 för vägtrafik då Arenastaden då beräknas vara fullt utbyggd. En prognos för år 2040 anses medföra alltför stora mått av osäkerhet.

Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare text angående buller från verksamheten på Värendsvallens A-plan och utredning kring högtalarsystem. Efter samrådet har avstämning med konsulten ansvarig för bullerutredningen gjorts och det finns god marginal i bullerberäkningen att öka antalet transporter till kringliggande verksamheter, så som exempelvis ICA, under dagtid.

Den översiktliga geotekniska undersökningen som är utförd för planområdet 2017 visar på att markförhållanden är bra och möjliggör planerad bebyggelse. En mer detaljerad geoteknisk undersökning kommer att tas fram inför detaljprojekteringen av området.

Planbeskrivningen är kompletterad med utförligare text om rening av dagvatten under rubriken *Vatten*.

### **Nämnden för arbete och välfärd**

För att Växjö ska kunna fortsätta växa, och mer invånare ska kunna flytta till kommunen och staden behövs nya bostäder. Därför anser arbete och välfärd att det är positivt att detaljplanen möjliggör bostadsbyggande i staden.

Arbete och välfärd vill dock trycka på vikten av att de bostäder som uppförs, säljs eller hyrs ut, görs tillgängliga för alla kommunens invånare. Socialt eller ekonomiskt utsatta grupper i samhället har idag svårt att klara av den höga boendekostnad som nybyggnation i allmänhet innebär. Därför anser arbete och välfärd att krav bör ställas på fastighetsägare att olika upplåtelseformer ska uppföras inom området. Också att byggnationen av bostäderna ska utföras med inriktning mot olika höga hyresnivåer.



### Kommentar

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer, vid markanvisning har detta redan beaktats vid val av byggherrar som bygger med olika upplåtelseformer, men det finns ingen möjlighet att exakt reglera specifik upplåtelseform i en detaljplan.

### **Utbildningsförvaltningen**

Utbildningsförvaltningen ser svårigheter med platser i grundskola om ca 400 nya bostäder byggs, då det idag inte finns någon grundskola i närområdet.

### Kommentar

Det aktuella detaljplaneområdet utgör endast en begränsad del av utbyggnaden av Arenastaden och hela stadens bebyggelseutveckling. Frågan om tillgång på skolplatser ligger utanför detaljplanen och behöver hanteras i ett större sammanhang som exempelvis kommunens lokalförsörjningsprogram.

### **Kultur- och fritidsnämnden**

Förvaltningen har i tidigare skede genomfört en konsekvensanalys på vilka effekter det kan få om fotbollsplanerna F och G bebyggs och man istället etablerar en ny belyst hybridplan väster om nuvarande c-plan och byter till hybridgräs på Myresjöhus arena. Analysen visar på att de nya spelytorna kan möjliggöra mer bokningsbar tid då planerna tål ett högre slitage och kan sättas igång tidigare på våren samt att höstsäsongen kan förlängas. Det har inte varit så vanligt förekommande med hybridgräsplaner i Sverige och det finns därmed en viss osäkerhetsfaktor om planerna klarar den belastning som leverantören säger. Visar det sig att slitaget är högre än väntat och det är svårt att tillhandahålla fotbollsplaner med god kvalitet så kan detta innebära minskat nyttjande av hybridgräset och som följd av detta uppstår ett behov av ytterligare fotbollsytor i närområdet.

I samrådshandlingarna beskriver man att bostäder ska anläggas i anslutning till befintlig kastplan. För att säkerhetsställa att boende inte kommer att använda kastplanen som genväg så behöver man förändra det staketet som idag finns mellan kastplan och skogsområdet i väster. Istället för det låga staket som sitter där idag vore det lämpligt med ett högre staket som inte går att klättra på.

Från Växjö kommuns sida finns det uttalade målsättningar kring att utveckla Växjö som en attraktiv stad och region för möten och evenemang. Med anledning av detta har kommunen tillsammans med Växjö & Co tagit fram en evenemangs- och mötesstrategi som beslutats av kommunstyrelsen. För Växjö finns det goda möjligheter att arrangera evenemang och möten då faciliteter i form av arenor för evenemang, konferens- och kongresslokaler, hotellrum m.m. finns och är belägna på ett för kunden attraktivt och nära

sätt.

Värendsvallen förr och Arenastaden idag är en plats som har fungerat som en av stadens mest använda platser förr att arrangera olika typer av evenemang. Det är därför viktigt att Arenastaden är en plats som tillåts vara en plats för olika typer av evenemang såsom idrottstävlingar, mässor, konserter m.m.

För att detta ska kunna fungera så måste ett nytt bostadsbyggande ta hänsyn till att Arenastaden är en plats som genererar "buller".

För att man ska kunna arrangera större evenemang såsom idrottstävlingar så krävs goda förutsättningar på respektive arena. Men det ställer också krav på förutsättningar utanför arenan. Det kan t.ex. handla om boende, parkering för bilar/bussar, plats för OH-bussar för tv-sändningar, uppvärmningsytor, logistik för besökare och personal m.m. I och med att Arenastaden förtätas av bostäder så minskar flexibiliteten och möjligheten till att använda sidoutrymmen som underlättar ett bra arrangemang. Det är därför viktigt att man i den fortsatta stadsutvecklingen inte bygger bort denna typ av ytor och i synnerhet i anslutning till ett område så som Arenastaden.

#### Kommentar

Utformning och placering av staket mot kastplanen i öster regleras inte i detaljplanen men planbeskrivningen har kompletterats med utförligare text om behovet av staket under rubriken *Gatunät*.

Övriga synpunkter noteras.

#### **Kommunstyrelsens arbetsutskott**

##### Översiktsplan

Detaljplanen ligger inom det som Växjö kommuns översiktsplan pekar ut som omvandlingsområden för blandad stad i Västra Mark. Förslaget ses som positivt då detaljplanen skapar en mer blandad stadsbygd i Västra Mark och det tillförs även gröna miljöer till en stadsdel som idag till stor del saknar en grön struktur.

##### Grönstruktur

Detaljplanen utvecklar vidare de grönstråk som grönstrukturprogrammet föreslås ska utvecklas i området vilket ses som positivt.

För att säkerställa att den utformning som föreslås av de två nya gator som anläggs från Hejaregatan kan plantering av träd regleras i plankarta. Dels för att säkerställa att gatornas gestaltning bidrar till att ta ner skalan på bebyggelsen men också för att stärka den västra gatan som ett grönt stråk.

### Bebyggelse

Plankartan bör kompletteras med bestämmelser som på något sätt reglerar exploateringsgraden för att säkerställa byggnadernas, bostadsgårdarnas och förskolegårdens storlek sett till nya antalet boende och förskolebarn.

### Bostadsförsörjning

För att öka social hållbarhet skulle det med fördel kunna finnas ett resonemang kring blandade upplåtelseformer med hyresrätter, bostadsrätter och äganderätter.

### Kommentar

Stadsbyggnadskontoret väljer att inte reglera trädplantering längs lokalgatorna i plankartan. Anläggning av gatorna utförs av kommunen och behandlas också i det kvalitetsprogram som tagits fram som grund för utformning av allmän platsmark inom planområdet.

Exploateringsgraden regleras inte i detaljplanen. Byggrätten begränsas istället genom storleken på kvarteren, reglering av bebyggelsens placering och behovet av dagsljus och friytor.

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer, vid markanvisning har detta redan beaktats vid val av byggherrar som bygger med olika upplåtelseformer, men det finns ingen möjlighet att exakt reglera specifik upplåtelseform i en detaljplan.

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Under förutsättning att nedanstående beaktas har miljö- och hälsoskyddsnämnden inga synpunkter på den föreslagna detaljplanen.

### Dagvatten

Reningsanläggning för dagvatten som avleds till främst Norra Bergundasjön ska finnas på plats innan markarbeten påbörjas eftersom det finns en risk, om inte skyddsåtgärder vidtas, att yt- och dagvatten från markarbeten kan påverka områden och sjöar nedströms. Till den gällande detaljplanen för Arenastaden finns en miljökonsekvensbeskrivning eftersom den upprättade behovsbedömningen visade att det inte går att utesluta risk för betydande miljöpåverkan från bland annat dagvatten, som en effekt av planens genomförande. Det i detaljplanen beskrivna fördröjningsmagasinet är en åtgärd för att minska de risker som stora flöden för med sig men är inte en reningsanläggning, utan vattnet avleds orenat till Norra Bergundasjön. I detaljplanen för Bäckaslöv finns detaljplanerad mark för rening av dagvatten inte bara från det området utan också för rening av dagvatten från Arenastaden med flera. När reningsanläggningarna är byggda bedöms därför Bäckaslövsplanens genomförande till att miljö kvalitetsnormen uppnås för vatten.

### Buller

Förutsättningarna i detaljplanen utgår från att riktvärden för buller klaras efter att åtgärder har vidtagits på bullerkällor på angränsande verksamheter. Det bör därför regleras att åtgärder för att minska bullerstörningar från ICA MAXI:s kylmedelskylare och ventilationsaggregat på butiker i kv. Handelsmannen ska vara vidtagna innan boende flyttar in eller förskole- och omsorgsverksamhet påbörjas. Ansvaret för åtgärder bör förtydligas under avsnittet "GENOMFÖRANDE".

Ljudet från de beskrivna högtalarna på Värendsvallen är så pass högt att det medför en störning. Framtida behov och möjliga åtgärder bör utredas eftersom störningen kan bedömas som en olägenhet för vår hälsa om störningen inte är ringa eller helt tillfällig.

### Utemiljö

I planbestämmelserna bör regleras att friytan ska vara minst 2000 m<sup>2</sup> sammanhängande yta för förskolans verksamhet för att ge tillräckligt utrymme för barnens lek och minska risk för konflikter med de boendes uteplatser.

### Luft

Luftkvaliteten bör kommenteras ytterligare. Ambitionsnivån för luftkvaliteten i områden där nya bostäder och förskola planeras bör vara högre än att enbart klara miljökvalitetsnormerna. Planbeskrivningen bör kompletteras med förväntade halter av luftföroreningar från trafik och parkeringsytor / hus och med en bedömning om uppsatta miljömål för luftkvalitet klaras. Bedömningen bör även innefatta kommunens eget miljömål för kvävedioxid.

### Förorenad mark

Enligt planbeskrivningen finns förorenade massor inom parkområdet. Utifrån inkommen och avslutad anmälan till miljö- och hälsoskyddsnämnden skulle massorna grävas bort och användas till utfyllnad i slänt vid ny fotbollsplan. Risk utifrån markanvändning behöver eventuellt bedömas om de förorenade massor inte är flyttade.

### Kommentar

Detaljplanen reglerar inte i vilken ordning exploateringen sker. Skyddsåtgärder för omhändertagande av yt- och dagvatten från markarbeten kan regleras under byggtiden. Synpunkterna noteras och vidarebefordras till exploitören.

Kommunen driver frågan och kommer att medverka till att åtgärderna för att minska bullerstörning från kylmedelskylare och ventilationsaggregat genomförs. Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare text under

rubriken *Industri- och verksamhetsbuller*. Utredning av möjliga åtgärder för att minska störningar från Värendsvallens högtalaranläggningar utreds om störningar uppkommer. Kommunen ansvarar för utredning och eventuellt byte av anläggningen.

Förskolans friyta regleras inte i detaljplanen. Hur och var förskolan och förskolegården ska placeras och utformas hanteras i bygglovsskedet.

Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare text angående utsläpp av kvävedioxid under rubriken *Luft*.

Risk utifrån markanvändning vad gäller förorenade massor bedöms som en del av parkens utbyggnad och hanteras inte vidare i detaljplanen.

### **Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun**

I planbeskrivningen uttrycks att parkeringsbehovet för bostäderna ska lösas till största delen genom parkeringshus i västra delen av planområdet och att enbart enstaka markparkerings tillåts inom bostadsmarken. I plankartan finns dock ingen bestämmelse som begränsar markparkerings och under upplysningar i kartan framgår att parkering ska lösas i parkeringsgarage inom den egna fastigheten. Parkeringsfrågan behöver tydliggöras i planhandlingarna.

Markreservat för gemensamhetsanläggningar inom kvartersmarken för gata respektive gc-väg innebär inga garantier att de kommer anläggas i exakt den sträckning som anges i planen. Allmänheten kan inte heller räkna med att få tillgång till dessa anläggningar för genomfart genom området. Är den exakta lokaliseringen av gemensamhetsanläggningarna för gata och gc-väg inom kvarteret viktiga för planens syfte bör fastighetsindelingsbestämmelser användas för dessa. Ska allmänheten ha tillgång till gatan och gc- vägen som är utlagda som g-område bör dessa istället läggas ut som allmän plats.

Planbestämmelserna p<sub>1</sub> och p<sub>2</sub> riskerar att få annan innebörd än avsett med avseende på placering mot gemensamhetsanläggning ifall anläggningen bildas i annan sträckning än g-området på plankartan eller om andra gemensamhetsanläggningar bildas inom planområdet för gemensamma ytor och anläggningar.

Lantmäterimyndigheten antar att syftet med ”+”-marken är att endast de nämnda byggnaderna får uppföras inom området. Det bör tydliggöras i planbestämmelsen.

Fastigheten Värendsvallen 7 består idag enbart av kvartersmark. Att kombinera kvartersmark och allmän plats inom samma fastighet är planstridigt. Den mark som i detaljplanen läggs ut som allmän plats behöver

därför föras till en allmänplats fastighet, exempelvis Växjö 8:3.

Under tekniska konsekvenser för Värendsvallen 7 och Växjö 8:3 framgår att ledningar behöver läggas om till följd av planläggningen. Det framgår dock inte någonstans i planbeskrivningen vilka ledningar det handlar om eller vem som ska stå för kostnaden för omläggningen.

Lantmäterimyndigheten har i övrigt inga synpunkter på planförslaget.

#### Kommentar

Text under *Upplysning* i plankartan är förtydligad vad gäller parkering. Hur parkeringen är tänkt att lösas beskrivs i planbeskrivningen under rubriken *Parkering*. Begränsning av markparkering regleras inte i plankartan.

Allmänheten behöver inte ha tillgång till de ytor som planläggs som kvartersmark då angöring till bostadskvarteren, park och övriga allmänna ytor klaras via de två nya gator som anläggs från Hejaregatan och som planläggs som allmän plats.

Planbestämmelserna p<sub>1</sub> och p<sub>2</sub> är borttagna. Placering av byggnader och entréer regleras istället i planbeskrivningen.

Planbestämmelsen korsmark har ersatts av planbestämmelse som reglerar högsta antal våningar.

Planbeskrivningen är justerad under rubriken *Konsekvenser på fastighetsnivå* enligt yttrandet.

Kostnader för exploatering och eventuell flytt av ledningar regleras i avtal mellan exploatör, fastighetsägare, ledningsägare och byggherrar.

#### **Tekniska nämndens arbetsutskott**

Tekniska nämndens arbetsutskott har följande synpunkter på aktuell detaljplan:

##### Gata/Trafik/stråk

I kvalitetsprogrammet är stråket mellan Samarkand och centrala Arenastadsområdet utpekade som ett huvudstråk för rörelse och orienterbarhet. Detta stråk bör därför utformas som ett gent och attraktivt stråk. Det är av vikt att de höga husen inte kommer alltför nära cykelvägen, föreslagen begränsning av hög bebyggelse norr om cykelvägen bör ses som ett minimiavstånd.

##### VA

När volymeräkningar för den nyligen byggda dagvattendammen i söder längs Storgatan gjordes tog man hänsyn till att även underbyggnaden av

gatorna i området skulle användas för fördröjning av dagvatten. Detta bör beskrivas i planbeskrivningen. Om gatorna inte byggs för fördröjning av dagvatten behöver dagvatten fördröjas på annat sätt för att uppnå tillräcklig fördröjning enligt de krav om fördröjning som ställs på Arenastaden.

#### Park/natur

Med tanke på pågående arbete med att ta fram förslag till övergripande grönstruktur för Västra mark bör detaljplanen samordnas med det arbete som görs i projektet med den övergripande grönstrukturen.

Det är mycket värdefullt att så som föreslagits säkerställa ett parkområde centralt i planområdet av stor vikt för hela Arenastadsområdet. Lika värdefullt är det med sparad naturmark i den södra delen ner mot Storgatan.

Runt de befintliga gräsplanerna finns idag glesa trädridåer med uppvuxna lövträd och tallar. Att spara några av dessa skulle positivt bidra till att förankra den nya bebyggelsen på platsen samt bidra till en mer mänsklig skala så som gjorts bl a vid Myresjöhus Arena. Det är viktigt att man i det kommande arbetet försöker bevara så många träd som möjligt och skyddar dem under pågående arbeten.

#### Kommentar

Planbestämmelserna har inför granskningen ändrats för bebyggelseområdets södra del. Korsmarken har ersatts med planbestämmelse som reglerar högsta antal våningar men begränsningen för hög bebyggelse på 10 meters avstånd från ny gång- och cykelväg kvarstår.

Planbeskrivningen har kompletterats med text om fördröjning av dagvatten enligt yttrandet under rubriken *Dagvatten*.

Skydd av träd regleras inte i detaljplanen. Synpunkterna att bevara träd vid exploateringen är noterade och vidarebefordras till exploatören.

#### **LFV**

LFV har i egenskap av sakägare för CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen.

Dock kan in- och utflygningsvägar samt hinderytor för Växjö flygplats påverkas av totalhöjden över nollplanet för det bostadshus som skall uppföras på fastigheten varför byggherren skall kontakta Per-Ola Kårbro på telefon 011-19 25 22 eller per e-post per-ola.karbro@lfv.se för att efterhöra om en flyghinderanalys är nödvändig. Det är byggherren, inte kommunen, som är skyldig att efterhöra om en flyghinderanalys behövs och i så fall bekosta denna. Vidare skall Växjö flygplats remitteras i ärendet.



Observera att det är flygplatsen, inte LFV, som är sakägare för sina in- och utflygningstvågar samt hinderytor och som kan kräva att en flyghinderanalys utförs men LFV har kompetensen att utföra den och kan bedöma om en sådan behövs i varje enskilt fall. Se vidare under VIKTIGT nedan.

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och övervakning (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 "Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift", Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvågar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och står för "Minimum Sector Altitude".

LFV erbjuder produkten Flyghinderanalys, där vi utför kontroll av flygvågar, luftrum och all tänkbar radioutrustning för luftfarten. För mer information, se [www.lfv.se/flyghinderanalys](http://www.lfv.se/flyghinderanalys).

#### Kommentar

Växjö flygplats har remitterats i ärendet.

Kommunen har valt att låta utföra en flyghinderanalys för detaljplanen för att inte skapa byggrätter med eventuella restriktioner. Flyghinderanalysen bifogas granskningshandlingen.

#### **Växjö Småland Airport**

I detaljplanen bör det framgå med tydlighet området ligger inom kontrollzonen för flygplatsen och att byggnationer som planeras med en höjd över 20 meter över mark skall tillfrågas flygplatsen, samt att en flyghinderanalys skall utföras av godkänd organisation med avseende på byggnadens påverkan på flygplatsen, dess utrustning och rutiner.

#### Kommentar

Kommunen har valt att låta utföra en flyghinderanalys för detaljplanen för



att inte skapa byggrätter med eventuella restriktioner. Flyghinderanalysen bifogas granskningshandlingen.

### **Vöfab**

Då det idag är en kastplan för spjut, diskus m m som granne i öster borde stängselkrav finnas.

### Kommentar

Utformning och placering av staket mot kastplanen i öster regleras inte i detaljplanen men planbeskrivningen har kompletterats med utförligare text om behovet av staket under rubriken *Gatunät*.

### **Skanova AB (Telia infra)**

Skanova har teleledning, kopparkabel markförlagd inom området, se bifogad karta. Förvisso är den precis i utkanten av området, norr om Hejaregatan, och berörs möjligen inte.

Tvingas Skanova vidta undanflyttningsåtgärder förutsätter Skanova att den part som initierar åtgärden även bekostar den.

### Kommentar

Synpunkterna noteras. Kostnader för ledningsflytt regleras enligt gällande markavtal.

### **Värends räddningstjänst**

#### Framkomlighet/utrymning

Byggnaderna ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Eventuellt kan betydligt kortare avstånd krävas till byggnaden om utrymningen baseras på räddningstjänstens stegutrustning. Hänsyn ska då tas till räddningsfordonens framkomlighet (räddningsväg) och uppställningsplatser för höjdfordon. Oavsett detta bör en av byggnadernas fasader vara tillgänglig för räddningstjänstens höjdfordon för att underlätta eventuella släckinsatser i tak m.m. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten mfl.

#### Brandvattenförsörjning

I planbeskrivningen framgår det att brandposter planeras inom området. Räddningstjänstens brandvattenbehov är 1200 l/min per brandpost för flerbostadshus med fler än 3 våningsplan. Vattentrycket bör ligga mellan 1.5-7 bar. Avstånd från brandpost till räddningstjänsten uppställningsplatser bör inte överstiga 75 meter. Placering av nya brandposter bör göras i samråd med räddningstjänsten.

### Kommentar

Synpunkterna om framkomlighet och brandvattenförsörjning noteras och vidarebefordras till exploitören och byggherrarna. Framkomligheten kommer att studeras i detalj i bygglovsskedet.

### **VEAB Elnät**

Vi hänvisar till tidigare gemensamt svar som är lämnat ihop med Eon gällande förhandskontakt, daterat 2018-12-19. Vi har inget ytterligare att tillägga men vill att information och frågor som ställs till Eon även skickas till VEAB så vi får ta del av informationen.”

### Kommentar

Synpunkterna noteras.

### **E.ON Energidistribution AB**

E.ON Energidistribution AB (E.ON) har tagit del av inkomna handlingar och har följande synpunkter.

Inom planområdet har E.ON en 130 kV markkabel, se bifogad karta. E.ON vidhåller tidigare yttranden gällande samma kabel, se bifogat.

E.ON yrkar att en byggfri zon på 10 m sätts ut i plankartan om vardera sida om ledningen, mätt från kabelns mitt.

E.ON godtar inte att ledningarna hamnar i väg.

Bifogat till yttrandet är mail daterat 2011-07-08 *Yttrande över förläggning av Vatten- och Fjärrvärmeledning på fastigheten Värendsvallen 3:1 m.fl. i Växjö kommun*, mail daterat 2015-04-08 *Yttrande över förfrågan angående projekt för ut- och infart, refug och parkering på fastigheten Värendsvallen 3 m.fl., Arenastaden, Växjö kommun* samt mail daterat 2015-03-26 *Ang mark och grävarbeten längs med Hejaregatan (Arenastaden)*.

### Kommentar

Planförslaget har tagit hänsyn till E.ONs gällande ledningsrätt (0780K-13/30.6) vid placering av gränser för kvartersmark för bebyggelse. I gällande detaljplan (0780K-P08/2) finns byggrätt för bebyggelse fram till denna gräns.

Ledningarna hamnar i planförslaget mellan Hejaregatan och planerad bostadsbebyggelse. Området planläggs som GATA men kommer att fungera som en entréplats och angöringstorg till bostäderna. Eventuell framtida grävning/underhåll på ledningen kommer inte att utgöra hinder för trafik på Hejaregatan.

Synpunkter i till yttrandet bifogade mail vidarebefordras till exploatören inför detaljprojektering av gatan.

### **Fastighetsägare till Handelsmannen 2, 4 och 5**

Alma Växjö I AB har i egenskap av ägare till fastigheterna Handelsmannen 2, 4 och 5 tagit emot samrådshandlingar gällande ny detaljplan för fastigheten Värendsvallen 7 i Växjö kommun. Till detaljplanen är det bifogat en bullerutredning utförd av Tyréns som vi tidigare tagit del av och genom Pronordia kommenterat såväl skriftligt som muntligt i både möte och telefonsamtal med exploateringsingenjör Mikael Johansson.

Även om marginalerna förefaller vara små, tycks bullerutredningen konkludera att den i detaljplanen föreslagna utformningen av planerad bostadsbebyggelse klarar gällande riktvärden för industribuller utan att behöva bulleranpassas, givet att vissa mindre bullerbegränsande åtgärder vidtas på bl.a. Almas befintliga byggnader. Problemet är dock att bullerutredningen tycks ta utgångspunkt i nuvarande förhållanden på kvarteret Handelsmannen, när stora delar av kvarteret står tomt. Det är inte en rimlig utgångspunkt och inte heller i enlighet med förarbetena till gällande lagstiftning. I proposition 2013/14:128 "Samordnad prövning av buller enligt miljöbalken och plan- och bygglagen" kan man på sidan 44 bl.a. läsa följande;

"Det får anses självklart att de värden som redovisas ska beräknas med utgångspunkt från både befintliga bullerförhållanden och bedömningar av den framtida bullersituationen. Detta innebär att hänsyn ska tas till bl.a. framtida trafikökningar eller en planerad utbyggnad av bullrande anläggningar och verksamheter, utifrån vad som är känt i samband med planläggningen. Såsom bl.a. flera länsstyrelser framhåller behöver tidshorisonten för beräkningen ofta vara längre än detaljplanens genomförandetid, inte minst för vissa typer av kommunikationsanläggningar som anses vara av riksintresse enligt 3 kap. 8 § MB."

Vidare framgår på sidan 78 i propositionen, under avsnittet "författningskommentar", avseende 4 kap. 33 a § PBL:

"Det får vidare anses lämpligt att de värden som redovisas ska beräknas med utgångspunkt från både befintliga bullerförhållanden och bedömning av den framtida bullersituationen."

Alma Växjö I AB har under ett par års tid successivt förvärvat intilliggande fastigheter i syfte att fullfölja tidigare ägares arbete med att komplettera och fylla samtliga lokaler med verksamhet, till gagn för såväl befintliga verksamheter på kvarteret Handelsmannen som för handelsområdet och

Växjö i sin helhet. Mot den bakgrunden välkomnar Alma Växjö I AB såväl bostäder som övrig föreslagen utveckling på den aktuella fastigheten, dock enbart under förutsättning att utformning och genomförande av den nya detaljplanen sker så att Almas pågående och planerade användning av sina fastigheter inte riskerar att försvåras.

För att undvika risken för framtida inskränkning i pågående och planerad verksamhet, måste bullerutredningen kompletteras så att den beaktar en framtida situation med full verksamhet på kvarteret Handelsmannen som inkluderar såväl varuleveranser som snöröjning nattetid. Det framgår av bullerutredningen att kylda transporter till ICA Maxi nattetid kan vara ett problem, trots att ICA Maxi ligger väsentligt längre från de planerade bostäderna än vad kvarteret Handelsmannen gör. Eftersom Alma Växjö I AB enligt gällande detaljplan har möjlighet att hyra ut lokaler till dagligvarubutiker och nästan hela den byggnaden som vetter mot de planerade bostäderna för närvarande är vakant, är det mycket sannolikt att uthyrning i närtid kan komma att ske till just dagligvaruverksamhet, med nattliga kylda leveranser som följd. Dessutom kör även leveranserna till nuvarande XXL längs med tomtgränsen som vetter mot den planerade bostadsbebyggelsen. Det är sannolikt, att även XXL - eller annan framtida hyresgäst - börjar med nattliga leveranser eftersom det är en generell trend hos detaljhandelskedjorna att optimera logistiken så att transporter i möjligaste mån sker när vägnätet har lägst belastning. Snöröjning och halkbekämpning efter snöfall och avkylning nattetid måste också - i syfte att bl.a. undvika personskador - ske på parkeringen (och angränsande vägar) inom kvarteret Handelsmannen innan det kommer personal till verksamheterna.

I syfte att undvika en utdragen planprocess och eventuella framtida tillsynsärenden mot Alma Växjö I AB eller någon av bolagets nuvarande eller framtida hyresgäster anser Alma Växjö I AB att stadsbyggnadskontoret måste ta tillräcklig höjd för ljudnivåer som alstras idag och i framtiden från verksamheterna i planområdets omedelbara närhet. Alma Växjö I AB är, som anförts ovan, i grunden positivt inställt till såväl bostäder som övrig föreslagen utveckling på den för detaljplanen aktuella fastigheten. Det måste dock säkerställas att den nya detaljplanen skapar de förutsättningar som krävs för att de föreslagna bostäderna och bolagets pågående och planerade användning av sina fastigheter ska kunna samexistera.

Mot denna bakgrund bör stadsbyggnadskontoret överväga att ange beräknade bullervärden i planbeskrivningen till detaljplanen med utgångspunkt i den verksamhet som kan komma att förekomma i kvarteret Handelsmannen och ställa krav på att de bostäder som är mest utsatta för höga ljudnivåer bulleranpassas. Såsom vi tolkar befintlig bullerutredningen, måste bostäderna åtminstone uppföras med en ljuddämpad sida mot kvarteret Handelsmannen samt att den sidan av bostäderna inte heller kan ha några uteplatser. Men detta, liksom om placeringen av bebyggelsen, höjden på parkeringsgaraget eller andra förhållanden behöver justeras, är något som

en kompletterad bullerutredning måste belysa.

I den mån det i slutänden ändå skulle krävas åtgärder på Almas fastigheter för att bostäder ska kunna uppföras eller sådana åtgärder skulle påkallas under senare förvaltningsskede - tex. sådana bullerdämpande åtgärder som föreslås i Tyréns bullerutredning under avsnitt 5.4.2. - måste det klargöras tydligt i både detaljplan och i ett kommande genomförandeavtal med exploatör /fastighetsägare att Alma Växjö I AB varken ska vidta eller bekosta den typen av bullerdämpande åtgärder. Stadsbyggnadskontoret bör i första hand säkerställa att sådana eventuella åtgärder vidtas på exploatörens/bostadsfastighetsägarens bekostnad och i andra hand på kommunens bekostnad.

#### Kommentar

I gällande detaljplan för Arenastaden (0780K-P08/2) finns byggrätt för bostadsbebyggelse i upp till 16 våningar, utan krav på bullerdämpad sida, i de delar av planområdet som ligger i anslutning till kv Handelsmannen. Den nya detaljplanen förändrar inte förutsättningarna för verksamhetsbuller inom Kv Handelsmannen i förhållande till gällande detaljplan och en bedömning av framtida bullersituation tar därför utgångspunkt i att motsvarande bebyggelse ska rymmas i den nya detaljplanen.

Efter samrådet har avstämning med konsulten ansvarig för bullerutredningen gjorts och det finns god marginal i bullerberäkningen att öka antalet transporter till verksamheterna under dagtid (06-22), tillräckligt för att klara av en fullt utbyggd verksamhet. Transporter nattetid av tillfällig karaktär kan också accepteras. Dock räknas ej regelbundet återkommande störningar som tillfälliga. Detta hindrar dock inte framtida dagligvaruhandel i kv Handelsmannen men ansvaret för att klara riktvärdena ligger på verksamhetsutövaren, exempelvis genom inbyggd inlastning eller alternativa uppställningsplatser.

I Boverkets riktlinjer framgår att riktvärdena för verksamhetsbuller ej gäller för tillfälliga verksamheter. Då snöröjning anses vara en tillfällig verksamhet som inte ingår i den ordinarie verksamheten finns det alltså inga riktvärden för snöröjning. Eventuell olägenhet prövas från fall till fall men kommunen gör bedömningen att snöröjning av parkering och angränsande vägar inte kommer medföra några begränsningar för verksamheten då snöröjning är av tydligt tillfällig karaktär.

För de bullerdämpande åtgärder som föreslås under avsnitt 5.4.2 i bullerutredningen kommer kommunen medverka till att de åtgärdas som en del av planens genomförande. Framtida nya anläggningar ska dock från början utföras så att de klarar riktvärdena för verksamhetsbuller och ansvaret ligger hos verksamhetsutövaren.

## Sammanfattning

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

### Plankarta

- Planområdesgränsen och användningsgränser i planområdets nordvästra del, i anslutning till bussvändplatsen, har justerats. Planområdets har utökats norr om Hejaregatan.
- Högsta byggnadshöjd för kvartermark med användning Handel har tillkommit.
- Område mot Hejaregatan där körbar förbindelse inte får finnas har utökats.
- Planbestämmelser p<sub>1</sub> och p<sub>2</sub> har tagits bort och placering av byggnader och entréer regleras istället i planbeskrivningen. Hänvisning till planbeskrivningen har tillkommit under *Upplysningar*.
- Text angående parkering under *Upplysningar* har förtydligats.
- Korsmarken i bebyggelseområdets södra del har ersatts med utökad prickmark och planbestämmelse som reglerar högsta antal våningar.

### Planbeskrivning

- Planbeskrivningen har kompletterats med kommentar av utförd solstudie under rubriken *Bebyggelse*.
- Text om förskolans friyta har i planbeskrivningen under rubriken *Service* kompletterats och justerats.
- Placering av byggnader och entréer regleras istället för i plankartan i planbeskrivningen under tillkommande rubrik *Byggnadernas placering*.
- Gatusektion över Hejaregatan har tillkommit under rubriken *Gatunät*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare text om behovet av staket mot befintlig kastbana under rubriken *Gatunät*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare text om bussvändplatsen under rubriken *Kollektivtrafik*.
- Planbeskrivningen har kompletterats med utförligare text om parkeringshuset utformning och ett förtydligande att grundvattenbortledning kan vara en tillståndspliktig vattenverksamhet under rubrikerna *Parkering* och *Geotekniska förhållanden*.
- Planbeskrivningen har kompletteras med text om storlek och läge på kraftledningarna som ligger parallellt med Hejaregatan.
- Planbeskrivningen har justerats och kompletterats med text angående befintliga VA-ledningar och fördröjning av dagvatten.

- Planbeskrivningen har kompletterats med text angående MKN för luft och vatten.
- Planbeskrivningen har kompletterats med text angående användning av Värendsvallens A-plan och buller från dess högtalaranläggning under rubriken *Buller från idrottsanläggning*.
- Tabell under rubrik *Konsekvenser på fastighetsnivå* är justerad och fastigheterna Juveleraren 5 och Juveleraren 6 har tillkommit inom planområdet.

Efter samrådet har även ett antal mindre redaktionella ändringar gjorts i planhandlingen. I övrigt föreslås inte någon annan ändring av planförslaget än det som framgår av samrådsredogörelsen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Johanna Posch Ahl  
Planarkitekt