

**Kerstin Ivansson**  
Planarkitekt  
Tel. 0470- 436 67

Dnr 2016BN1083 Dpl 214

**SAMRÅDSREDOGÖRELSE**  
Del 1, Detaljplan för Norrastugan 2

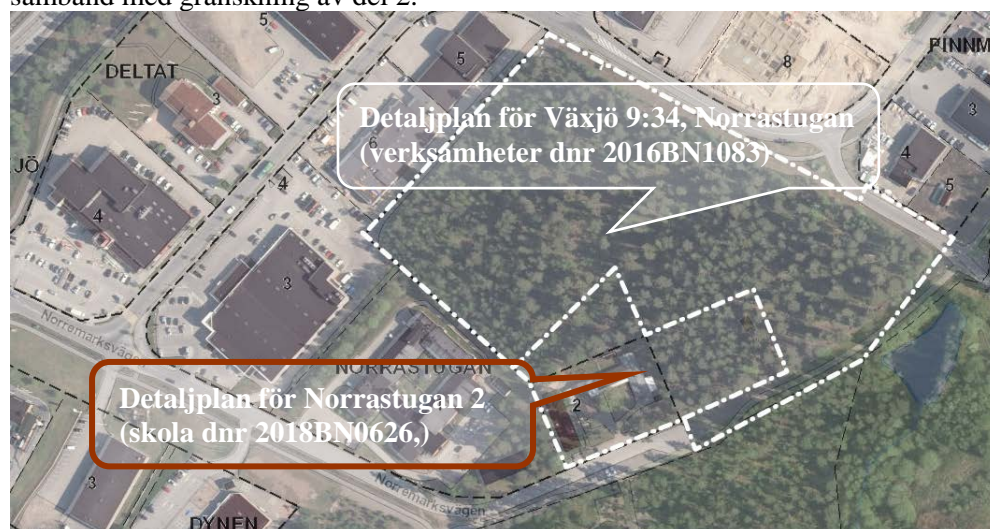
*Detaljplan för*  
**Växjö 9:34 Norrastugan, Norremark i Växjö kommun**

Byggnadsnämnden beslutade 2016-10-27 §262 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Växjö 9:34 Norrastugan, Norremark. Ett förslag till detaljplan var utsänt under perioden 2017-05-05 tom. 2017-06-22 för samråd enligt 5kap plan- och bygglagen.

Under samrådet inkom flertal yttrande berörande naturvärdena inom området. En miljökonsekvensbedömning har tagits fram för området. Utredningen redovisar att större delen av området för verksamheter har stora naturvärden medans område för skola har lägre naturvärden och förslagen markanvändning bedöms därmed inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadskontoret valde utifrån miljökonsekvensbeskrivningens resultat och att det är ett angeläget intresse att komma vidare med området för skola att dela upp detaljplanen i två planer/delar - del1 detaljplan för Norrastugan 2 (skola dnr 2018BN0626,) resp. del 2 detaljplan för Växjö 9:34, Norrastugan (verksamheter dnr 2016BN1083). Samrådsredogörelsen har därför delats upp i två delar, där inkomna yttranden besvaras utifrån respektive plan. Samtliga inkomna yttranden finns med i båda samrådsredogörelserna.

Miljökonsekvensbedömningen för hela området kommer att sändas ut på samråd i samband med granskning av del 2.



## GODKÄNNER UTAN SYNPKUNKTER

**E.ON Elnät Sverige AB**  
**Kultur- och fritidsförvaltningen**  
**Polismyndigheten**  
**AB Sko-Tillman**  
**Växjö fastighetsförvaltning**  
**Värendsräddningstjänst**  
**Skanova Access**

## GODKÄNNER MED SYNPKUNKTER

### **Länsstyrelsen**

Länsstyrelsen är positiv till att den befintliga förskolan och dess uteområde, tillsammans med det sydöstra naturområdet planläggs. Länsstyrelsen kan även konstatera att den redovisade utökningen av verksamhetsmark intill befintligt handelsområde stämmer överens med kommunens intentioner i översiktsplan för Växjö stad (2012) om utökad attraktiv verksamhetsmark. Länsstyrelsen kan inte se att några överprövningsfrågor berörs.

När det gäller den nu gällande planlagda naturmarken *NATUR värdefull natur* och den föreslagna markanvändningen för kvarteretsmark ZHK (Verksamheter, detaljhandel och kontor) samt ny gatumark har Länsstyrelsen synpunkter på kommunens redovisning.

Nuvarande redovisning i detaljplanens planbeskrivning och behovsbedömning behöver ses över så att eventuella konsekvenser, samt koppling till den bilagda naturinventeringen samt till berörda miljö kvalitetsmål tydligt framgår.

Enligt 5 kap 12 § PBL ska samrådet syfta till att få fram ett så bra beslutsunderlag som möjligt och att ge möjlighet till insyn och påverkan. Se närmare avsnitt *Naturvärden och grönstruktur*.

## RÅDGIVNING OM ALLMÄNNA INTRESSEN

*Enligt 5 kap 14 § Plan- och bygglagen*

### *Bebyggelse*

Det område som enligt planförslaget nu medger användning Skola delas in i två delar. Den västra delen (där befintlig förskola ligger) medger full byggrätt i två våningar (förutom prickmark mot Norremarksvägen och omgivande fastigheter. Den östra delen av skolområdet är försett med prickmark (byggnad får ej uppföras) och egenskapen Ej parkering. En planbestämmelse niger skydd åt

befintliga träd. Inom nu gällande naturområde medges gatumark samt användning ZHK, *Verksamheter, detaljhandel och kontor*. Högsta höjd är här 14 m och tillåten exploateringsgrad 40 %.

*Naturvärden och grönstruktur*

Till detaljplanen finns bilagd en naturinventering *Naturinventering av skogsområde i Norremark, Växjö 2016*. Länsstyrelsen konstaterar att det aktuella området har höga naturvärden knutna till en skogstyp som det finns mycket stor brist på i skogslandskapet. Av den bifogade naturvärdesinventeringen framgår att skogar i och kring Växjö tätort är de tveklöst viktigaste för arter knutna till gammal tallskog i kommunen. Detta innebär att Växjö kommun har ett särskilt ansvar för att vårda dessa skogsområden så att den biologiska mångfalden kan bevaras.

Genom att det aktuella området enligt naturvärdesinventeringen har nyckelbiotopklass med flertalet signalarter och rödlistade arter blir det en särskilt viktig del av Fyllerydsskogen från vilken arter kan sprida sig i takt med att de delar som ännu inte har så höga naturvärden blir äldre.

Enligt 3 kap 6 § miljöbalken anges att mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet så långt möjligt skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas.

Länsstyrelsen anser med tanke på vad som framkommit i naturvärdesinventeringen att exploateringsförhållande till miljöbalkens lagstiftning behandlats bristfälligt i planhandlingarna.

Förutom de artförekomster som anges i naturvärdesinventeringen finns uppgifter om förekomst av Knärot i området i samband med att området detaljplanelades 1989. Eftersom området har fortsatt att utvecklas positivt är det sannolikt att arten fortfarande förekommer och kan återfinnas vid en riktad inventering vid en tid då den blommar. Knäroten är skyddad enligt Artskyddsförordningen (2007:845) och ingrepp som kan skada arten kräver dispens. Innan planprocessen går vidare bör kommunen skaffa fullständig kunskap om Knärotens eventuella utbredning i området.

## Buller

Kommunen anger i planbeskrivningen att rekommenderade riktvärden för skola/förskola enligt Boverkets allmänna råd ska följas. Länsstyrelsen är positiv till detta.

## *Dagvattenhantering*

Länsstyrelsen har inga direkta synpunkter när det gäller dagvattenhanteringen. Efter infiltration inom kvartersmarken förs dagvattnet till Hovs göl och sedan vidare till Helgasjön. Byggnadsarean är max 40% och dagvatten ska enligt planbeskrivningen tas omhand i raingardens inom lokalgatorna.

## KRAV/ANSPRÅK ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

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

Kommunen har i en behovsbedömning, enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB- förordningen, kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan. En MKB har därmed inte upprättats.

Länsstyrelsen anser att kommunen inte tillräckligt har beaktat ev. konsekvenser när det gäller ändringen från allmän plats Natur till kvartersmark ZHK verksamheter, detaljhandel och kontor) samt ny gatumark i den redovisade behovsbedömningen.

Detta är särskilt angeläget då det i behovsbedömningen anges att "vid ett genomförande av detaljplanen kommer endast del av planområdet som omfattas

av bestämmelsen S-skola skolgård samt området markerat med NATUR att behålla befintlig vegetation. För det enligt inventeringen "värdefulla skogsbeståndet" finns inga skyddande planbestämmelser på plankartan.

De uppenbara intressekonflikterna med miljömålen *Levande skogar* och *Ett rikt växt- och djurliv* nämns inte alls och punkten "Finns risk för betydande miljöpåverkan?" lämnas obesvarad.

Länsstyrelsen saknar i detaljplanen en tydlig avvägning mellan natur- och rekreationsvärden och värdet av en exploatering.

Länsstyrelsen kan inte utesluta att ett genomförande är av betydande miljöpåverkan och att en MKB behöver upprättas utifrån påverkan på naturvärdena.

*Förorenade områden enligt 10 kap miljöbalken*

Enligt länsstyrelsens dokumentation finns det ingen förorenad mark inom planområdet.

*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 o 4 kap miljöbalken*

Påverkas inte av planförslaget.

*Mellankommunala intressen*

Påverkas inte av planförslaget.

*Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken*

Av planhandlingarna ska framgå hur gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken följs t.ex. kommenteras i planbeskrivningen. I planbeskrivningen redovisar kommunen detta och gör bedömningen att gällande normer inte försämrats av planförslaget. En koppling görs till dagvattenhanteringen. Länsstyrelsen har inga invändningar men erinrar om att övergödning är en parameter till ekologisk status. Sjön uppnår inte god ekologisk status på grund av övergödning.

### **Kommunstyrelsen**

Kommunstyrelsens arbetsutskott tillstyrker fortsatt prövning av lämplig markanvändning på fastigheten Växjö 9:34 och lämnar i övrigt synpunkter på planförslaget i enlighet med kommunchefens skrivelse daterad 8 juni 2017.

Byggnadsnämnden får i uppdrag att ta fram tillhörande miljökonsekvensbeskrivning för planförslaget.

Planprocessen har för syfte att klargöra den mest lämpade markanvändning med hänsyn till beskaffenhet och läge samt föreliggande behov. Företrädare skall ges sådan användning som medför en från allmän synpunkt god hushållning. För att klargöra denna prövning behöver en miljökonsekvensbeskrivning tas fram med tanke på områdets höga naturvärden. Även läge och behov ska beskrivas och vägas in i bedömningen om lämplig markanvändning.

Planförslaget tillåter verksamhetsmark i stora delar av ett område med höga naturvärden. Naturvärdena och områdets betydelse som spridningskorridor är av sådan dignitet att konsekvenserna av en byggnation måste beskrivas ingående och alternativa utformningar måste prövas. Det kan också behöva prövas i framtida dispensansökningar. För att kunna få en förståelse för lämpligast markanvändning, t.ex. naturändamål eller handel/kontor måste de avvägningar som har gjorts och de konsekvenser som planförslaget innebär tydliggöras.

Kommunstyrelsen har i plan-PM efterfrågat att området ska innehålla ändamålen H, handel, och K, kontor, eftersom en sådan användning skulle få en begränsad omgivningspåverkan. På längre sikt är området tänkt att bli en av stadens kärnor och bland annat innehålla bostäder. Dessutom ligger en förskola lokaliserad inom planområdet. Därav är det viktigt att konsekvenserna av ändamål Z, verksamheter, beskrivs och begränsas av detaljplanen. Etablering av verksamhetsmark på plats får inte påverka befintlig skolverksamhet negativt och ska vara förenliga med bostadsändamål i närområdet.

En eventuell allmän gata bör vara utformad så att trafiksanslutningen skapar en fyrvägs korsning med befintliga vägar.

### **Lantmäteriet**

Avsnittet om fastighetsbildning ska kompletteras med: Planen ger möjlighet att avstycka fastigheter för verksamheter, handel och kontor från Växjö 9:34. Om kvarterensmarken indelas i flera fastigheter kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar för exempelvis utfarter.

Berörd fastighetsägare/exploatör ansöker om fastighetsbildning hos lantmäterimyndigheten

## GODKÄNNER INTE FÖRSLAGET

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden avstyrker förslaget i sin nuvarande utformning, men ser att det finns möjlighet att utveckla området och förskoleverksamheten om man utgår ifrån befintlig förskoleverksamhet och de höga naturvärdena.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att det föreslagna verksamhetsområdet i anslutning till förskoleverksamhet är direkt olämpligt utifrån den risk för störande påverkan från verksamheter och vägtrafik som detaljplanen medger. Nämnden bedömer också att en miljöbedömning bör göras och en miljökonsekvensbeskrivning upprättas eftersom det kan antas att den föreslagna förändringen av detaljplanen kan innebära betydande miljöpåverkan. Nästan hela området är i befintlig detaljplan skyddat som natur och i detaljplanen angivet som värdefullt skogsbestånd. Den föreslagna detaljplanen medför förlust av höga naturvärden och eventuell påverkan på spridningskorridoren till Naturreservatet Fylleryd från Naturreservaten Evedal-Hissö.

Förskola och skola är anmälningspliktig verksamhet enligt miljöbalken. På skolgårdar eller förskolegårdar vid ny verksamhet eller planering bör den ekvivalenta ljudnivån som dagvärde från både trafik och verksamheter vara högst 50 dBA ekvivalentnivå på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Av planbeskrivningen framgår inte dagvärde utan dygnsekvivalent värde, vilket brukar vara lägre eftersom nattens tysta timmar minskar medelvärdet. Den maximala ljudnivån bör underskrida 70 dBA. Detta bedöms inte klaras eftersom både vägtrafik och mark för verksamheter med ljudkällor (till exempel backljud på bilar, buller från lastning och lossning samt fläktar) tillåts fram till förskolans område.

Det finns även risk för andra störningar. Enligt planbeskrivningen måste verksamheter ha begränsad miljöpåverkan och det specificeras att de inte får vara tillstånds- eller anmälningspliktiga utifrån miljöbalken. Vissa verksamheter med en förbrukning av upp till 5 ton organiska lösningsmedel är inte anmälningspliktig men kan likväl innebära stora störningar gentemot förskoleverksamhet.

I dag bedrivs verksamheten på förskolan som uteförskola där huvuddelen av verksamheten bedrivs utomhus. I dag finns även möjlighet för utesov, vilket inte finns utan bullerskydd om det förekommer höga ljudnivåer från omkringliggande verksamhet. Sömn störs redan vid 45 dBA maximal ljudnivå.

I planbeskrivningen är angett att planen har naturvärde 6 på en skala från 1 till 10 medan det i den medföljande inventeringen anges att bedömningen av områdets naturvärde har ökat till 8. Naturvärden över 6 betraktas som skyddsvärda miljöer ur ett biologiskt perspektiv. Det är därmed ett viktigt allmänt intresse hur vi tar tillvara den för Växjö speciella miljön med äldre barrskog och samtidigt ser över möjligheterna att på ett hänsynsfullt sätt även möjliggöra för annan användning.

Nämnden önskar att utöver miljökonsekvensbeskrivning även få yttra sig över eventuella utställningshandlingar.

### **Tekniska nämnden**

Tekniska nämndens arbetsutskott har följande synpunkter på aktuell detaljplan:

1. Det är positivt att detaljplanen ger förskolan möjlighet att utveckla sin verksamhet men det är av vikt att behålla den värdefulla natur som i detaljplanen föreslås bli verksamhetsmark.
2. Detaljplanen strider mot bestämmelserna i miljöbalken och mot den fördjupade översiktsplanen för Växjö stad där det slås fast att förtätning inte får ske på bekostnad av viktiga grönområden.
3. Området är naturvärdesinventerat och har klass åtta av tio och håller nyckelbiotopklass (planbeskrivningen anger felaktigt klass sex). Den höga klassningen beror på skogens och trädens ålder på upp mot 200 år och grovlek på 215 cm omkrets och förekomsten av många olika signalarter, rödlistade arter och andra naturvårdsintressanta arter som bara återfinns i skogar med höga naturvärden. Bland annat den fridlysta orkidén knärot. Denna typ av skogar är numer sällsynta och skyddsvärda i denna del av landet. Området klassades redan i detaljplanen från 1998 som ett område med höga naturvärden som behöver värnas från exploatering. Värdena har ökat sedan 1998. Den sydvästligaste delen består av yngre skog och har således inte alls samma naturvärden. Området är idag frekvent använt som lekmiljö och har använts i syfte för studier av gammal skog. Åtgärder som kan skada nyckelbiotoper eller annan skog med höga naturvärden är enligt Skogsstyrelsens föreskrifter och allmänna råd (SKSFS 2013:3) anmälningspliktigt enligt § 12:6 miljöbalken. 12:6 behandlar verksamhet eller åtgärd som kan komma att väsentligt ändra naturmiljön.
4. Avverkning av skog med höga naturvärden anses således ha negativ påverkan på naturmiljön. Mot bakgrund av de karaktäristiska egenskaper en



exploatering har samt planens påverkan på naturmiljön och skyddade arter är slutsatsen att detaljplanen kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

5. Även § 3:6 miljöbalken behöver beaktas: "Mark- och vattenområden samt fysisk miljö i övrigt som har betydelse från allmän synpunkt på grund av deras naturvärden eller kulturvärden eller med hänsyn till friluftslivet skall så långt möjligt skyddas mot åtgärder som kan påtagligt skada natur- eller kulturmiljön. Behovet av grönområden i tätorter och i närheten av tätorter skall särskilt beaktas".

6. Förekomst av knärot innebär att en planerad verksamhet också behöver prövas enligt § 8 i artskyddsförordningen. Enligt bestämmelserna får inte dess livsmiljö skadas. Arten är numera med på rödlistan eftersom det råder brist på denna skogstyp, vilket minskar möjligheten att få dispens. Likaså nyttjas området av den rödlistade fågelarten spillkråka som är listad i fågeldirektivet.

7. Kopplingen till miljöbalkens skydd av miljöer med höga naturvärden saknas i planbeskrivningen. Detta trots att planeringskontoret tog initiativ till en ny inventering vars resultat har framförts till stadsbyggnadskontoret tidigt i processen. Planbeskrivningen måste därför revideras.

8. Området har i grönstrukturprogrammet klassats som kärnområde för biologisk mångfald. I enlighet med FÖP för Växjö stad, miljöprogrammet och grönstrukturprogrammet ska biologisk viktiga områden skyddas genom medveten planering. Förtätning får inte ske på bekostnad av viktiga grönområden. Området bör därför, till största delen, inte planläggas för annat än natur och friluftsliv.

9. Planbeskrivningen hänvisar till översiktsplanens formulering av områdets utveckling med fler verksamheter. Dock missas översiktsplanens andra formuleringar om att vi samtidigt ska bevara och utveckla nya parker och grönområden.

10. Utöver de höga naturvärdena används området idag i stor utsträckning för barns lek. Det finns vindskydd och upptrampade stigar och gläntor som visar att området är välanvänt. Inte minst av förskolan.

### Stadsbyggnadskontorets kommentar

En miljökonsekvensbedömning har tagits fram för samrådsförslag till detaljplan för Växjö 9:34 Norrastugan, Norremark. Utredningen redovisar att större delen av området för verksamheter har stora naturvärden medan område för skola har lägre naturvärden och förslagen markanvändning bedöms därmed inte medföra en betydande miljöpåverkan.

Stadsbyggnadskontoret gör därmed bedömningen att planen för del 1, Norrastugan 2 kan handläggas med standardförfarande och att ingen miljökonsekvensbedömning behöver tas fram.

Gällande riktvärden för buller för skolans utemiljö har justerats i planbeskrivningen och bedöms klaras vid en byggnation.

### FÖRÄNDRINGAR AV DETALJPLANEN EFTER SAMRÅDET

#### Del 1, Norrastugan 2

- Miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram för samrådsförslag till detaljplan
- Redaktionella justeringar av planbeskrivning
- Område för skola utökas och våningshöjden ändras till tre våningar för att skapa flexibilitet för framtida behov. Prickmark inom området minskas och bestämmelse om plank justeras.
- Bestämmelse om dagvatten och andel hårdgjord yta läggs till på plankartan.

### FÖRSLAG TILL BESLUT

Byggnadsnämnden ställer ut detaljplaneförslaget för granskning enligt 5 kapitlet plan- och bygglagen. Planförslagets genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan

### STADSBYGGNADSKONTORET

Lars Wennerstål  
Stadsbyggnadschef

Kerstin Ivansson  
Planarkitekt