

Planbeskrivning

Detaljplan för

Ljungadal 5

Västra mark, Växjö kommun



Granskning

Dnr PLAN.2021.2098
2024-01-31 rev. 2024-11-04



Växjö
kommun

Ärendeinformation

Detaljplan Ljungadal 5, Västra mark i Växjö kommun
Detaljplan för handel, verksamheter, kontor och centrum
Diarienummer: PLAN.2021.2098

Handläggare:

Moa Rosvall, planarkitekt
Telefon: 0470-436 10
E-post: moa.rosvall@vaxjo.se

Sofie von Elern, planarkitekt
Telefon: 0470-431 43
E-post: sofie.vonelern@vaxjo.se

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande eftersom planförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten och inte antas medföra betydande miljöpåverkan (5 kap 7 § PBL).

Skede	Tidplan
Planbesked	Beslut om planbesked i BN 2021-04-29 § 77
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i BN 2022-06-20 § 123
Samråd	Samråd 2024-03-13 - 2024-04-10
Granskning	<i>Här är vi nu!</i>
Antagande	Antagandebeslut i SBN under våren 2025
Laga kraft	Våren 2025

Handlingar

Planhandlingar

Planbeskrivning
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Plankarta
Samrådsredogörelse

Grundkarta

Grundkarta med fastighetsförteckning är framtagen av Samhällsbyggnadsförvaltningen, Växjö kommun.

Utredningar

Följande utredningar och underlag har tagits fram i samband med framtagandet av detaljplanen:

- Översiktlig miljöteknisk markutredning Ljungadal 5, daterad 2021-11-15, Sweco Sverige AB
- Dagvatten- och VA-utredning kv Ljungadal 5, daterad 2021-11-22, m3D Consulting AB

Under planprocessen finns utredningarna tillgängliga på kommunens hemsida. Efter att detaljplanen fått laga kraft kommer utredningar att finnas i kommunens arkiv.

Innehåll

Ärendeinformation.....	2
Planprocessen.....	2
Handlingar	2
Detaljplanens syfte	4
Bakgrund	4
Planområdet.....	4
Planförslaget.....	5
Användning allmän plats.....	5
Användning kvartersmark.....	5
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	6
Lämplighetsbedömning.....	7
Genomförandetid	7
Planeringsförutsättningar.....	8
Kommunala ställningstaganden	8
Riksintressen	9
Geotekniska förhållanden.....	10
Hydrologiska förhållanden.....	10
Hälsa och säkerhet.....	10
Bebyggelse	12
Service	12
Natur och rekreation	13
Kulturmiljö	13
Gator och trafik.....	13
Teknisk försörjning.....	14
Konsekvenser.....	16
Fastigheter och rättigheter.....	16
Miljö	16
Miljökvalitetsnormer	17
Hälsa och säkerhet.....	18
Trafik.....	19
Sociala konsekvenser	19
Genomförande	19
Mark- och utrymmesförvärv	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Tekniska frågor.....	19
Ekonomiska frågor.....	20
Upplysningar	20

Detaljplanens syfte

Detaljplanens syfte är att möjliggöra för handel, verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, kontor och centrum (utom tillfällig vistelse) på en fastighet som tidigare varit planlagd för industriändamål. Detta innebär att befintliga verksamheter blir planerliga och den befintliga vårdcentralen kan därmed få permanent bygglov. Markanvändningen begränsas till användningsområden som inte bedöms vara störningskänsliga för att ta hänsyn till omgivande industrier och verksamheter som kan vara störande. Vidare är syftet att säkerställa att detaljplanen anpassas till befintligt verksamhetsområde och befintliga bebyggelse- och trafikförhållanden med hänsyn till stadsbild och trafiksäkerhet.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Ljungadal 5 inkom den 11 januari 2021 med en ansökan om planbesked för att ändra gällande detaljplan för att utöka tillåten markanvändning för att, förutom industri, även medge kontor, vård och handel. Byggnadsnämnden lämnade ett positivt beslut för att ändra gällande detaljplan från störande industri till kontor, handel och andra icke störande verksamheter den 2021-04-29 § 77.

Planområdet

Planområdet är cirka 7400 m² stort och omfattar hela fastigheten Ljungadal 5 samt delar av fastigheterna Växjö 8:2 och Växjö 8:7. Planområdet är beläget i stadsdelen Västra mark i Växjö stad och angränsas i norr och väst av fastigheter för verksamheter och industri. I söder angränsar planområdet till Mörners väg och i öster till Slöjdgatan.

På fastigheten Ljungadal 5 finns idag vårdcentralen Specialistläkarteamet samt handelsverksamheterna JKS Golv och HTH kök med tillhörande lager och parkeringsplatser.

Fastigheten Ljungadal 5 är privatägd och fastigheterna Växjö 8:2 och Växjö 8:7 ägs av Växjö kommun.



Planförslaget

Planförslaget innebär att tillåten markanvändning på fastigheten Ljungadal 5 ändras från industri till handel, verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, kontor och centrum (utom tillfällig vistelse). Detta gör befintliga verksamheter planenliga, så som den befintliga vårdcentralen som tidigare bara haft ett tidsbegränsat bygglov eftersom verksamheten inte varit förenlig med tidigare gällande detaljplan.

Utöver reglering av markanvändning reglerar detaljplanen byggnadernas höjd, placering och omfattning samt utfartsförbud mot Mörners väg för att anpassa detaljplanen till befintliga bebyggelse och trafikförhållanden.

I dagsläget finns inga planer på att utföra några fysiska förändringar på fastigheten Ljungadal 5.

Användning allmän plats

GATA

I planområdets södra del planläggs ett markområde längs med Mörners väg som **GATA**. Området är en del av Mörners vägs vägområde och utgörs idag av gång- och cykelväg som ryms inom fastigheterna Växjö 8:2 och Växjö 8:7.

Regleringen görs för att kunna bibehålla det utfartsförbud som finns mot Mörners väg. Det bedöms vara olämpligt att anordna utfarter mot denna väg med hänsyn till trafiksäkerheten, i enlighet med 2 kap 6 § 2 och 6 p. PBL. Användningen **GATA** innebär att befintlig användning kan fortgå.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark.

Användning kvartersmark

HZKC₁ – Detaljhandel, verksamheter, kontor, centrum utom tillfällig vistelse

Kvartersmarken på fastigheten Ljungadal 5 planläggs med användningarna detaljhandel, verksamheter, kontor och centrum utom tillfällig vistelse.

Användningen detaljhandel (**H**) omfattar handel med varor och tjänster.

Användningen verksamheter (**Z**) omfattar områden för service, lager, tillverkning med tillhörande försäljning, partihandel och annan jämförlig verksamhet med begränsad omgivningspåverkan. Verksamheter med begränsad omgivningspåverkan innebär verksamheter som i begränsad utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar.

Användningen kontor (**K**) omfattar kontor, tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med liten eller ingen varuhantering.

Användningen centrum utom tillfällig vistelse (C₁) omfattar kombinationer av olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler, kontor och andra jämförbara verksamheter som behöver ligga centralt eller vara lätta att nå. Inom användningen ingår även lättare former av vård och hälsovård, det vill säga öppenvård. Det kan till exempel röra sig om vårdcentral, ungdomsmottagning, sjukgymnastik, vaccinationsklinik eller personalhälsovård. Anledningen till preciseringen C₁ - **centrum utom tillfällig vistelse** är att exkludera tillfällig övernattningshotell, vandrarhem och konferensanläggningar som är förenliga med användningen centrum (C), men som bedöms vara störningskänsliga och därmed inte lämpliga i ett verksamhetsområde där det finns industrier och andra verksamheter som kan vara störande.

Regleringen görs i enlighet med detaljplanens syfte, att ändra fastighetens markanvändning från industri till handel, verksamheter, kontor och centrum (utom tillfällig vistelse), vilket innebär att befintliga verksamheter blir planenliga. Markanvändningen bedöms vara lämplig med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov enligt 2 kap 2 § PBL, samt tillgodoser möjligheten att anordna riklig samhälls- och kommersiell service inom områden med sammanhållen bebyggelse enligt 2 kap 7 § PBL.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

Prickmarkerade områden på plankartan omfattas av bestämmelsen **Marken får inte förses med byggnad**. Prickmark regleras på fastigheten Ljungadal 5 utmed Mörners väg inom ett 7 meter brett område likt befintlig detaljplan samt mot Slöjdgatan inom 5 meter brett område anpassat till placering av befintlig byggnad på fastigheten.

Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen efter befintliga bebyggelseförhållanden på platsen med hänsyn till stadsbilden. Regleringen gör även att byggnader inte kan placeras för nära gatan vilket skulle kunna innebära en risk vad gäller trafiksäkerhet. Detta är i enlighet med detaljplanens syfte samt 2 kap 6 § 2 och 6 p. PBL.

Höjd på byggnadsverk

h₁ – Högsta nockhöjd är 14 meter

Inom kvartersmark regleras bebyggelsens höjd genom högsta nockhöjd 14 m. Nockhöjden är höjden på takkonstruktionens högsta del på byggnaden, exklusive skorsten och tekniska anordningar.

I befintliga detaljplaner för området regleras höjd på bebyggelse till 12 meter byggnadshöjd (förenklat är detta höjden på fasadlivet), vilket också är den höjd befintlig byggnad på platsen har. Eftersom byggnadshöjd inte längre rekommenderas att användas vid reglering i detaljplan, har höjden i planförslaget omvandlats till nockhöjd. Regleringen 14 meter nockhöjd ska inrymma befintlig byggnad samt eventuella takkonstruktioner.

Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen efter befintliga bebyggelseförhållanden på platsen med hänsyn till stadsbilden. Detta är i enlighet med detaljplanens syfte samt 2 kap 6 § 1 p. PBL.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Utfartsförbud planläggs utmed den södra fastighetsgränsen till Ljungadal 5 mot Mörners väg.

Motiv till regleringen är att anpassa detaljplanen till befintliga trafikförhållanden med hänsyn till trafiksäkerheten på Mörners väg. Utfartsförbud är nämligen reglerat även i befintlig detaljplan.

Regleringen görs för att kunna bibehålla det utfartsförbud som finns mot Mörners väg. Det bedöms vara olämpligt att anordna utfarter mot denna väg med hänsyn till trafiksäkerheten. Regleringen görs i enlighet med planens syfte, att anpassa detaljplanen till befintliga trafikförhållanden med hänsyn till trafiksäkerhet med stöd av 2 kap 6 § 2 och 6 p. PBL.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är 50,0 % av fastighetsarea inom användningsområdet

Inom kvartersmark regleras största byggnadsarea (BYA) till 50 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Fastigheten Ljungadal 5 har en area på 6971 m², vilket innebär att största byggnadsarea regleras till 3485 m². Idag bedöms cirka 45 % av fastighetens yta vara bebyggd.

Bestämmelsen syftar till att anpassa bebyggelsen till befintliga bebyggelseförhållanden med hänsyn till stadsbilden, i enlighet med planens syfte och 2 kap 6 § 1 p. PBL.

Lämplighetsbedömning

Befintliga och framtida industrier samt andra störande verksamheter i närområdet skulle kunna begränsas av att andra markanvändningar tillåts i området. För att minska risken för påverkan på industrier och andra störande verksamheter har markanvändningen i planförslaget begränsats till verksamheter som inte är störningskänsliga. Därmed bedömer kommunen att föreslagen markanvändning är lämplig på platsen och förenligt med intentionerna i översiktsplanen.

Planförslaget bedöms inte påverka några allmänna intressen negativt. Planförslaget innebär en god hushållning av mark och resurser då området redan är ianspråktaget för den aktuella markanvändningen och inte kräver några investeringar i infrastruktur.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader, vilket motsvarar 5 år, från det datum detaljplanen fått laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla med den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Planeringsförutsättningar

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

För planområdet gäller kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14 § 240.

I kommunens översiktsplan ligger planområdet inom ett område utpekad för industri och annan verksamhet som kan vara störande. Enligt riktlinjerna för området ska bostäder och störningskänslig verksamhet inte tillåtas i eller intill området.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner. Befintliga och framtida industrier samt andra störande verksamheter i närområdet skulle kunna begränsas av att andra markanvändningsområden tillåts i området. För att minska risken för påverkan på industrier och andra störande verksamheter har användningsområdena i planförslaget därför begränsats till verksamheter som inte är störningskänsliga, d.v.s. handel, verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, kontor och centrum (utom tillfällig vistelse).

Utifrån översiktsplanens riktlinjer om lokalt omhändertagande av dagvatten och säkra gatumiljöer för oskyddade trafikanter är det positivt att lokal fördröjning av dagvatten rekommenderas och att utfartsförbud regleras mot Mörners väg, för att bibehålla trafiksäkerheten på angränsande gång- och cykelväg. Planförslaget ingår i ett bristområde för ekosystemtjänster där det är viktigt att tillskapa nya parker och grönstråk så att området får en god grönstandard. Det ska eftersträvas att utveckling inom området adderar nya gröna miljöer och inte tillskapas mer hårdgjorda ytor.

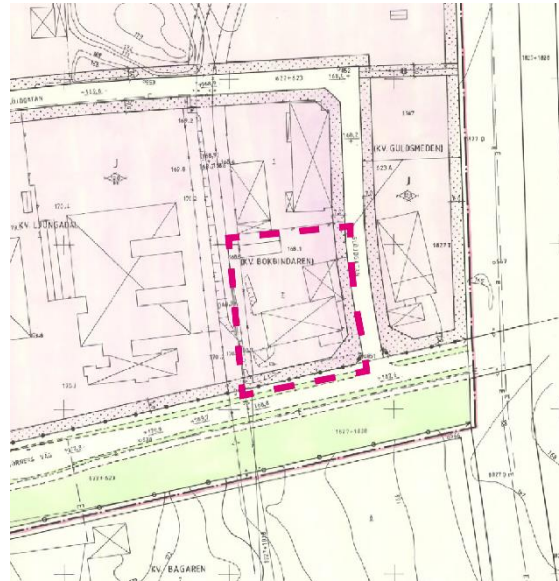
Planförslaget angränsar till ett område utpekad för omvandling till mångfunktionell bebyggelse, söder om Mörners väg. Eftersom planförslaget inte medger störande verksamheter bedöms det vara gynnsamt för denna omvandling även om det ligger utanför det utpekade området. Planförslaget är ett steg i riktning mot en omvandling av Västra mark till ett område med mindre störande verksamhet, vilket skapar förutsättningar att på sikt få in bostäder, skolor och liknande i området söder om Mörners väg.

Detaljplan

Planområdet är idag detaljpanelagt.

Gällande detaljplan för planområdet är *Förslag till ändring av stadsplanen beträffande kvarteret Ljungadal m.m. i Växjö (0780K-P79/32)*

Inom fastigheten Ljungadal 5 medger gällande detaljplan Industriändamål (J), vilket även innefattar störande industrier, samt en byggnadshöjd på 12 meter. Längs Mörners väg och Slöjdgatan finns ett område med prickmark (Mark som inte får bebyggas). Längs med Mörners väg finns även ett utfartsförbud med stängselskyldighet.



Inom fastigheterna Växjö 8:2 och Växjö 8:7 medger gällande detaljplan Gata och torg.

Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Planbesked

Ansökan om planbesked inkom 2021-01-11 och beslutades om i byggnadsnämnden 2021-04-29 § 77. Enligt planbeskedet är byggnadsnämnden beredd att ändra gällande detaljplan för Ljungadal 5 i syfte att skapa möjlighet för bredare markanvändning, från störande industri till kontor, handel och andra icke störande verksamheter.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Planområdet ligger inom civilt MSA-område för Växjö flygplats som är av riksintresse för trafikommunikationer enligt 3 kapitlet 8 § miljöbalken.

Ett civilt MSA-område (Minimum Sector Altitude) utgör en yta med radien 55 km runt en flygplats inom vilken det finns fastställda höjder för högsta tillåtna objekt och installationer som får tillkomma. Fasta objekt och installationer som är högre än de fastställda höjderna får inte förekomma. Inom MSA-området gäller högsta tillåtna höjd 45 meter inom tätort och 20 meter utom tätort.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Skyddade vattendrag

Planområdet berörs av riksintresse för *Mörrumsån med tillhörande käll- och biflöden* som är ett skyddat vattendrag enligt 4 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresseområdet omfattar stora delar av Växjö kommun.

Riksintresset innebär att ingen ytterligare utbyggnad får göras inom området som medför försämring i form av vandringshinder och vattenhushållning. Nya vattenkraftverk, vattenregleringar eller vattenöverledningar för kraftändamål för inte utföras. Vid lokalisering av ny bebyggelse inom riksintresseområdet ska sjöars och vattendrags utpekade natur- och kulturvärden värnas.

Planförslaget bedöms inte påverka riksintresset.

Geotekniska förhållanden

Största delen av marken inom planområdet består av sandig morän, det finns också ett mindre område med kärrtorv i den östra delen. Sandig morän bedöms ha goda förutsättningar för byggnation, medan byggnation på kärrtorv kan vara problematiskt. Befintlig byggnad visar inte tecken på att ha påverkats negativt av förekomsten av kärrtorv.

Hydrologiska förhållanden

Planområdets huvudavrinningsområde är Mörrumsån och delavrinningsområde är utloppet av Södresjö. Planområdet är idag hårdgjort och har därför ingen infiltrationsförmåga. Jordarterna inom planområdet, sandig morän och kärrtorv, har medelhög respektive låg genomsläpplighet, vilket innebär att infiltrationsförmågan inom planområdet är relativt låg även om markytan görs genomsläpplig.

Det finns inga vattenförrättningar och inga vattentäkter inom eller i anslutning till planområdet.

Hälsa och säkerhet

Radon

Marken inom planområdet är inte utpekad som högriskområde för markradon, området bedöms därför vara ett normalriskområde för markradon. Kommunens radonkarta är endast översiktlig och markradonhalten ska alltid kontrolleras så att byggnader ges rätt radonskydd.

I områden där gränsvärden för markradon överstigs ska radonsäkert byggande användas. I övriga områden bör åtminstone radonskyddat byggande tillämpas.

Förorenad mark

Inom planområdet har det tidigare drivits en bilvårdsverksamhet och verkstad, enligt EBH-kartan. Tidigare har det även funnits en bilverkstad norr om den aktuella fastigheten, Växjö 8:36. På angränsande fastighet i väst, Ljungadal 3, bedrivs idag bilserviceanläggning och lackering. På

Ljungadal 3 har det tidigare även funnits en bildemontering med skrothantering, vilken är inventerad och klassad med riskklass 4.

Under åren 1960–1964 fanns en deponi i kommunal regi på västra mark. Deponins yta har uppskattats till ungefär 130 000 m² och var lokaliserad nordöst om aktuellt planområde.

Översiktlig miljöteknisk markundersökning

Med anledning av områdets historik, angränsande verksamheter och planområdets närhet till den gamla deponin har Sweco Sverige AB på uppdrag av fastighetsägaren till Ljungadal 5, genomfört en översiktlig miljöteknisk markundersökning (MUR). Utredningen visar att det inom fastigheten finns föroreningar i form av alifatiska kolväten (dessa härstammar oftast från petroleumprodukter som bensin, diesel, eldningsolja och smörjolja), motorolja och bly. De uppmätta värdena överstiger Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning, så som bostäder, skola och sjukhus. Graden av föroreningar i marken bedöms dock som acceptabla för mindre känslig markanvändning, tex kontor, centrum, handel och verksamheter utan att marken saneras eftersom uppmätta värden understiger riktvärdena för denna typ av markanvändning.

Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken 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.

Omgivningsbuller

Planområdet angränsar till Mörners väg som har en årsmedeldygnstrafik (ÅDT) på 10 822 fordon. Trafikprognosen för 2040 anger en ÅDT på 12 000 fordon. Planområdet är även lokaliserat i ett område med industri och verksamheter som kan orsaka buller. Det finns dock inga riktvärden för buller vid uteplats och fasad för handel, verksamheter, kontor och centrum, varför påverkan från omgivningsbuller inte utreds närmre.

Buller inomhus på arbetsplatser hanteras vid bygglovsprövning.

Risk för olyckor

På grannfastigheten Ljungadal 3 finns en anmälningspliktig verksamhet som bland annat omfattar en bilskrot. Hantering av elbilar inom bilskroten bedöms innebära en ökad risk för brand, vilket verksamheten hanterar genom särskild utbildning för samtlig personal. Således bedöms inte bilskroten innebära en betydande olägenhet inom planområdet avseende olycksrisk men bör beaktas vid planering av utrymningsvägar inom Ljungadal 5.



Figur 2. Flygfoto från 2019. Deponins ungefärliga utbredning är markerad med rött. Källa: Lantmäteriet

Enligt gällande detaljplan är det inte tillåtet att anordna in- och utfart mot Mörners väg, för att minska risken för trafikolyckor.

Risk för luktstörningar

På grannfastigheten Ljungadal 3 finns en verksamhet som bland annat omfattar en billackering, vilken hanterar organiska lösningsmedel. Verksamheten är en C-verksamhet (anmälningsskyldig verksamhet) som hanterar mer än 500 kg organiska lösningsmedel per år. Luftutsläpp från lackeringen passerar partikelfilter för rening, men lukt från verksamheten kan fortfarande förekomma. Eftersom mängderna av organiska lösningsmedel är relativt låga och användningsområdena i planförslaget har begränsats till mindre störningskänsliga verksamheter, bedöms risken för luktstörningar det inte innebära någon betydande olägenhet inom planområdet.

Luftföroreningar inomhus på arbetsplatser hanteras av Arbetsmiljöverket. Det är dock viktigt att tänka på hur ventilationens intag placeras för att minimera luftföroreningar inomhus.

Risk för översvämning

Planområdet ligger inom ett område där risken för översvämning i ledningsnätet vid skyfall är relativt hög. I Västra mark är marken till stor del hårdgjord, vilket minskar möjligheten till naturlig infiltration, och kapaciteten i ledningsnätet är inte tillräcklig för de ökade flöden som uppkommer vid kraftiga skyfall. Det är därför önskvärt att fastighetsägare inom området arbetar med lokal fördröjning av dagvatten. Det är också viktigt att exploatering inte förvärrar risken för översvämning. Vid en eventuell översvämning i ledningsnätet bedöms dock inte planområdet påverkas av betydande översvämningens risk eftersom planområdet inte ligger inom en lågpunkt.

Risk för erosion

Det föreligger ingen känd risk för erosion.

Risk för ras och skred

Det föreligger ingen känd risk för ras eller skred.

Bebyggelse

Inom planområdet finns idag vårdcentralen Specialistläkarteamet samt handelsverksamheterna JKS Golv och HTH kök med tillhörande lager och parkeringsplatser.

Service

Planområdet är lokaliserad inom Växjö stad med närhet till både kommersiell och offentlig service.

Natur och rekreation

Planområdet innehåller inga natur- eller vattenområden och ingen vegetation. Därmed bedöms det inte heller finnas några ekosystemtjänster eller värden kopplade till ekosystemtjänster inom planområdet.

För Västra mark finns en grönstrukturvision. Den lyfter fram att bristen på gröna och blå strukturer gör att ekosystemtjänster generellt saknas i området med några få undantag. Möjligheterna att jobba mot denna vision i en detaljplan för en enstaka fastighet är begränsade, men några förslag på åtgärder för att öka ekosystemtjänsterna inom planområdet är trädplantering och gröna tak. På sikt kan även kommunen utveckla stråket söder om planområdet för stärkta ekosystemtjänster.

Kulturmiljö

Bebyggelsen inom planområdet eller dess närområde bedöms inte ha några höga kulturmiljövärden i dagsläget.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom eller i anslutning till planområdet.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen enligt 2 kap. 10 § kulturmiljölagen.

Gator och trafik

Planområdet angränsar till Mörners väg i söder och Slöjdgatan i öst. Angöring sker från Slöjdgatan. Mörners väg är en av Växjös huvudgator.

Gång- och cykeltrafik

Befintligt gång- och cykelnät kan utnyttjas för att komma till planområdet.

Kollektivtrafik

Området har god tillgänglighet med kollektivtrafik.

Parkering och varumottagning

Parkeringsbehovet för anställda och besökare ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Även cykelparkering ska ombesörjas inom kvartersmark. Dokumentet *Nya P-tal – för ett grönare om mer tillgängligt Växjö*, antaget av byggnadsnämnden 2019-06-24, anger riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov för cykel och personbil. Kommunen delas i dokumentet upp i tre zoner. Planområdet ligger inom Zon C – Cykelstaden.

Varumottagning sker inom den egna fastigheten med angöring från Slöjdgatan.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Byggnader ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Räddningstjänstens krav för säkerhet, utrymning med mera behandlas vidare i samband med bygglov.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Området är anslutet till befintligt kommunalt vatten- och spillvattennät.

Dagvatten

Området är anslutet till befintligt kommunalt dagvattennät. Oljeavskiljare finns installerad på fastigheten Ljungadal 5.

I Växjö kommuns dokument *Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten* (beslutade av tekniska nämnden 2020-05-28), som finns tillgängligt www.vaxjo.se, finns riktvärden för föroreningar i dagvatten vid utsläpp från verksamhetsutövare till det kommunala dagvattensystemet. Om riktvärden överskrids kan rening krävas av verksamhetsutövaren.

All mark inom fastigheten är idag hårdgjord men på grund av markens jordart bedöms möjligheten till infiltration som låg även om markens yta görs genomsläpplig.

Dagvatten- och VA-utredning

På uppdrag av fastighetsägaren till Ljungadal 5 har m3D Consulting AB genomfört en dagvatten- och VA-utredning för Ljungadal 5. Utredningen visar att fastighetens servisledning har relativt låg kapacitet och dagvatten kan därför antas rinna ut till omkringliggande gatumark och därifrån avbördas via dagvattenbrunnar i Slöjdgatan. Lokal fördröjning rekommenderas därmed inom fastigheten. Fastighetsägare kan genom att ta hand om sitt dagvatten inne på den egna fastigheten få reduktion av dagvattentaxan.

Dagvattenutredningen föreslår dagvattenfördröjande åtgärder i form av att byta ut asfalt mot plattor eller hålsten på uppställningsplatser och ytliga regnbäddar i refuger. En något mer avancerad lösning skulle vara att anlägga ett underjordiskt fördröjningsmagasin. Med tanke på att marken är förorenad är infiltration av dagvatten dock inte önskvärt inom fastigheten. Fördröjning av dagvatten bör därför göras med ett slutet system.

Brandvattenförsörjning

Brandposter finns cirka 20 meter öster om fastigheten, i korsningen mellan Slöjdgatan och Mörners väg, samt cirka 40 meter väster om Ljungadal 5, på den norra sidan av Mörners väg.

Befintliga ledningar för brandvatten bedöms ha tillräckligt stor kapacitet för att hantera ett sådant vattenflöde som krävs för byggnader över 3 våningar.

Uppvärmning

Området är anslutet till fjärrvärme.

EI

Befintligt spänningsnät utnyttjas.

Fiber

Fastigheten är anslutet till fibernätet.

Avfall

Avfall avses källsorteras inom fastigheten.

Växjö kommun vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Utrymmen för sortering av avfall etc. ska följa **Handbok för avfallsutrymmen** och **Avfallsföreskrifter för Växjö kommun**. Båda dokumenten finns på www.ssam.se.

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. Exploatören bör kontakta posten i god tid före byggnationens start.

Konsekvenser

Fastigheter och rättigheter

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Ljungadal 5	Förändrad markanvändning från industri och andra störande verksamheter till handel, verksamheter med begränsad omgivningspåverkan, kontor och centrum (utom tillfällig vistelse). Befintlig vårdcentral blir planenlig och kan därmed få permanent bygglov. Högsta utnyttjandegrad regleras till 50 % (BYA), vilket innebär en minskning av byggrätten eftersom utnyttjandegrad inte har reglerats i gällande detaljplan.	Inga	Inga
Växjö 8:2	Inga	Inga	Inga
Växjö 8:7	Inga	Inga	Inga
Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet			
Ljungadal 3	Inga	Inga	Inga
Växjö 8:36	Inga	Inga	Inga

Miljö

Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram som en del av detaljplanearbetet. Undersökningen i sin helhet finns bifogad till planbeskrivningen.

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken och medför ingen skada på natur- och kulturvärden. Förslaget berör inget Natura 2000-område, medför ingen skada på något riksintresse och medför heller inte någon risk att miljö kvalitetsnormer överskrids.

Detaljplanen motverkar inte att nationella, regionala eller lokala miljömål följs. Planförslaget bedöms vara förenligt med intentionerna i översiktsplanen. Befintliga och framtida industrier och störande verksamheter i närområdet skulle kunna begränsas av att andra markanvändningsområden tillåts. För att minska risken för påverkan på störande verksamheter begränsas användningsområdena i planen till verksamheter som inte är störningskänsliga.

Kommunen bedömer att detaljplanens tänkbara effekter inte kommer att medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller innebära olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser, vare sig på kort eller lång sikt. Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning behöver inte genomföras och det finns inget behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Dagvatten

Då planområdet är helt hårdgjort idag bedöms inte möjligheterna att hantera dagvatten förvärras av planförslaget. Enligt dagvattenutredningen som tagits fram för fastigheten är det emellertid lämpligt att fördröja dagvatten lokalt på fastigheten i ett slutet system.

För mer information, se vidare under rubriken *Förutsättningar, Teknisk försörjning, Dagvatten*.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvaliteten. Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljö kvalitetsnormer finns för luft och vatten.

Luft

En preliminär bedömning av luftkvaliteten (med hjälp av VOSS – Verktyg för Objektiv Skattning med Spridningsmodellering) med avseende på kvävedioxid och partiklar (PM10) har utförts för Mörners väg (Ljungadalsgatan - Slöjdgatan) i anslutning till planområdet, utifrån befintlig byggnation och trafikmängd för prognosår 2040 (ÅDT 12 000). Beräkningen utgick från en gaturumsbredd på 43 meter, hushöjd 8 meter (genomsnittlig höjd längs gatan), 60 km/h, 9 % tung trafik och sandning på vägen) Enligt den preliminära bedömningen underskrider halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10) den nedre utvärderingströskeln, vilket innebär att ingen fördjupad kartläggning eller kontinuerliga mätningar behöver utföras för att kontrollera att miljö kvalitetsnormerna följs.

Enligt bedömningen beräknas inte heller det politiskt beslutade miljömålet *Frisk luft* att överskridas. Tillåtna halter av luftföroreningar för miljömålet är skarpare än för miljö kvalitetsnormen eftersom de utgår från lågrisknivåer för cancer och riktvärden för skydd mot sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material eller kulturföremål. Riktvärdena sätts med hänsyn till känsliga grupper.

Grannfastigheten Ljungadal 3 hanterar organiska lösningsmedel, vilket kan bidra till förhöjda halter av marknära ozon. Verksamheten är en C-verksamhet (anmälningsskyldig verksamhet) som hanterar mer än 500 kg organiska lösningsmedel per år. Mängderna bedöms emellertid vara så pass låga att de inte riskerar att bidra till ett överskridande av MKN för luft avseende marknära ozon.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

Vatten

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (miljögifter och föroreningar) och ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvalitativ status (dvs att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten).

Planområdets recipient är Södra Bergundasjön (ID WA25740597), som har dålig ekologisk status (enligt redovisning i VISS, hämtad 2023-11-22) baserat på kvalitetsfaktorerna växtplankton, bottenfauna, makrofyter, fisk, näringsämnen, särskilt förorenande ämnen och konnektivitet. Övriga kvalitetsfaktorer som klassats visar god status. Bedömningen är att Södra Bergundasjön ska uppfylla kvalitetskrav god ekologisk status 2033. Södra Bergundasjön uppnår ej god kemisk ytvattenstatus på grund av kvicksilver.

Dagvattnet från området släpps till det kommunala dagvattenledningsnätet. Innan dagvattnet når Södra Bergundasjön sker fördröjning och rening i en reningsdamm belägen norr om recipienten. Dammen renar dagvattnet både genom sedimentation och biologisk rening, samt är utformad med översilning och ängsvåtmark.

Planområdet är i dagsläget helt hårdgjort. Planförslaget innebär ingen förändring avseende detta och bedöms inte leda till fysiska förändringar på platsen. Därmed påverkas inte möjligheterna att hantera dagvatten och mängden föroreningar i dagvattnet bedöms inte öka. Oljeavskiljare finns installerad på fastigheten. Lokal fördröjning av dagvatten rekommenderas inom fastigheten, vilket skulle vara positivt avseende vattenavrinningen till recipienten. Eftersom dagvattenhanteringen i nuläge sker i ett slutet system och även ska göra det vid eventuella fördröjningsåtgärder på fastigheten, bedöms inte risk finnas att påträffade markföroreningar i området kontaminerar dagvattnet.

I Växjö kommuns dokument *Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten* (beslutade av tekniska nämnden 2020-05-28), som finns tillgängligt www.vaxjo.se, finns riktvärden för föroreningar i dagvatten vid utsläpp från verksamhetsutövare till det kommunala dagvattensystemet. Om riktvärden överskrids kan rening krävas av verksamhetsutövaren.

Med hänsyn till ovan nämnda förutsättningar är bedömningen att vattenavrinningen och tillförseln av föroreningar till recipienten inte kommer att öka. Därmed bedöms miljö kvalitetsnormer för vatten inte påverkas negativt.

Hälsa och säkerhet

Omgivningsbuller

Detaljplanen tillåter ingen sådan känslig markanvändning som preciseras av *Boverkets byggregler (2011:6) – föreskrifter och allmänna råd avsnitt 7:1* och omfattas därför inte av riktvärdena för buller.

Riktvärden för ljudnivån inomhus på arbetsplatser regleras av *Boverkets byggregler (2011:6)* samt i vissa fall av *Arbetsmiljöverkets föreskrifter om buller (AFS 2005:16)* och hanteras därmed i senare bygglovsprövning och tillsyn.

Översvämning

Stadsdelen Västra mark har risk för översvämning av ledningsnätet vid skyfall, men eftersom planområdet inte ligger inom en lågpunkt bedöms vattnet vid en översvämning av ledningsnätet inte riskera att ansamlas inom planområdet. Planförslaget leder inte till några fysiska förändringar på platsen som förvärrar risken för översvämning jämfört med dagens situation eftersom planområdet redan är helt hårdgjort. Lokal fördröjning av dagvatten med ett slutet system rekommenderas anordnas inom kvartersmark, vilket har potential att förbättra översvämningssproblematiken på ledningsnätet.

Trafik

Motortrafik

Eftersom utfartsförbud fortsatt regleras mot Mörners väg bedöms inte motortrafiken påverkas av planförslaget. Angöring kommer fortsatt ske från Slöjdgatan.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykeltrafiken påverkas inte av planförslaget.

Sociala konsekvenser

Utifrån ett socialt perspektiv avseende barnperspektiv, trygghet, jämlikhet och tillgänglighet för funktionsvarierade personer bedöms detaljplanen inte leda till några negativa konsekvenser. Planförslaget bidrar till service genom att trygga pågående näringslivsverksamheter och vårdcentral. Det är positivt att trafiksäkerhet bibehålls genom utfartsförbud mot Mörners väg. Området har god tillgänglighet med kollektivtrafik.

Genomförande

Mark- och utrymmesförvärv

Planen medför inga skyldigheter eller rättigheter till inlösen.

Fastighetsrättsliga frågor

Planen medför ingen förändring av fastighetsindelningen eller av rättigheter i området.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Allmän plats inom detaljplanen i form av gata är redan utbyggd. Växjö kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för drift och förvaltning av allmän platsmark inom planområdet.

Utbyggnad vatten och avlopp

Detaljplanen medför inte något behov av utbyggnad av vatten och avlopp eftersom förslaget inte innebär någon ökning av byggrätten eller ändring i befintliga verksamheter.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen kommer inte ha några utgifter i samband med detaljplanen. Samtliga kostnader för planens genomförande inom kvartersmark belastar exploatören.

Planavtal

Planavtal har upprättats mellan Växjö kommun och Ärevarvet Växjö AB, daterat 2022-08-22. Planavtalet reglerar rättigheter, skyldigheter och kostnader för handläggningen av detaljplanen. Avtalet reglerar vidare att Växjö kommun ansvarar för hela planarbetet, administration och formell hantering samt tillhandahåller kartmaterial och fastighetsförteckning och att Ärevarvet Växjö AB ersätter kommunen för detta. Ärevarvet Växjö AB tillhandahåller och bekostar nödvändiga utredningar som erfordras för planarbetets genomförande.

Upplysningar

Räddningstjänstens krav för säkerhet och utrymning med mera ska beaktas i samband med bygglovet.

Fastighetens servisledning för dagvatten har låg kapacitet för fastighetens dagvatten och lokal fördröjning inom fastigheten bör därför anordnas.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Moa Rosvall
Planarkitekt

Sofie von Elern
Planarkitekt