



Växjö
kommun

FÖRSTUDIE PLANPROGRAM FÖR DEN SYDÖSTRA DELEN AV VÄSTRA MARK

SAMRÅDSHANDLING 2020-10-15

INNEHÅLL

1	INLEDNING.....	3
1.1	Bakgrund.....	3
1.2	Syfte.....	3
2	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
2.1	Läge och avgränsning.....	4
2.2	Markägoförhållanden	4
2.3	Översiktliga planer	4
2.4	Gällande detaljplaner och pågående planarbete.....	4
2.5	Riksintressen.....	4
3	FÖRUTSÄTTNINGAR.....	6
3.1	Historia och kulturmiljö.....	6
3.2	Naturmiljö.....	10
3.3	Rekreation och friluftsliv	14
3.4	Befintlig bebyggelse.....	15
3.5	Trafik.....	18
3.6	Teknisk försörjning.....	19
3.7	Hälsa och säkerhet	21
4	PROGRAMFÖRSLAG	27
4.1	Framtidsbild.....	27
4.2	Bebyggelseområden	30
4.3	Mobilitet.....	39
4.4	Grön- och blåstruktur.....	46
4.5	Teknisk försörjning.....	50
4.6	Genomförandefrågor	52
5	Konsekvensbedömning	54
5.1	Beskrivning av alternativ	54
5.2	Bedömning av sociala aspekter	54
5.3	Bedömning ekologiska aspekter.....	56
5.4	Bedömning av ekonomiska aspekter	57

1 INLEDNING

1.1 Bakgrund

Kommunstyrelsen beslutade 2018-01-16 att ett planprogram för den sydöstra delen av verksamhetsområdet Västra Mark ska tas fram i enlighet med intentionerna i översiktsplanen för Växjö stad. Planeringsavdelningen har fått uppdraget att leda arbetet med planprogrammet i nära samarbete med kommunens förvaltningar samt fastighetsägare och verksamhetsutövare i området.

I översiktsplan för Växjö stad, antagen 2012-02-28, anges att Västra Mark är ett omvandlingsområde vars utveckling ska studeras vidare.

1.2 Syfte

Planprogrammet ska samlat och överskådligt redogöra programområdets planeringsförutsättningar med tillhörande utredningar och analyser samt ge förslag till ny övergripande struktur för bebyggelse, gator, park och grönstråk utifrån en för alla berörda aktörer gemensam målbild. Planprogrammet ska därutöver översiktligt redovisa förutsättningarna för planprogrammets genomförande utifrån fastighetsrättsliga aspekter.

2 TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

2.1 Läge och avgränsning

Programområdet ligger relativt centralt beläget i Växjö mellan Arenastaden och stadsdelen Väster. Det avgränsas i norr av Mörners väg, i öster av Arabygatan, i söder av Storgatan och i väster av fastigheterna utmed Smedjegatan samt Bollgatan.

Området är ca 38 ha stort. Det är mellan 260–360 m brett och ungefär 1 000 m långt.

2.2 Markägoförhållanden

Växjö kommuns markinnehav i området begränsas till de större gatorna, grönområdet öster om Arabygatan, ledningsgatan väster om fastigheterna vid Smedjegatan samt remsan med vegetation utmed södra sidan av Mörners väg. Övriga fastigheter i programområdet är privatägda

2.3 Översiktliga planer

I översiktsplan för Växjö stad, antagen 2012-02-28, anges att Västra Mark är ett omvandlingsområde vars utveckling ska studeras vidare. Det föreslås att några av dagens mer renodlade verksamhets- och handelsområden omvandlas till blandad stadsbygd.

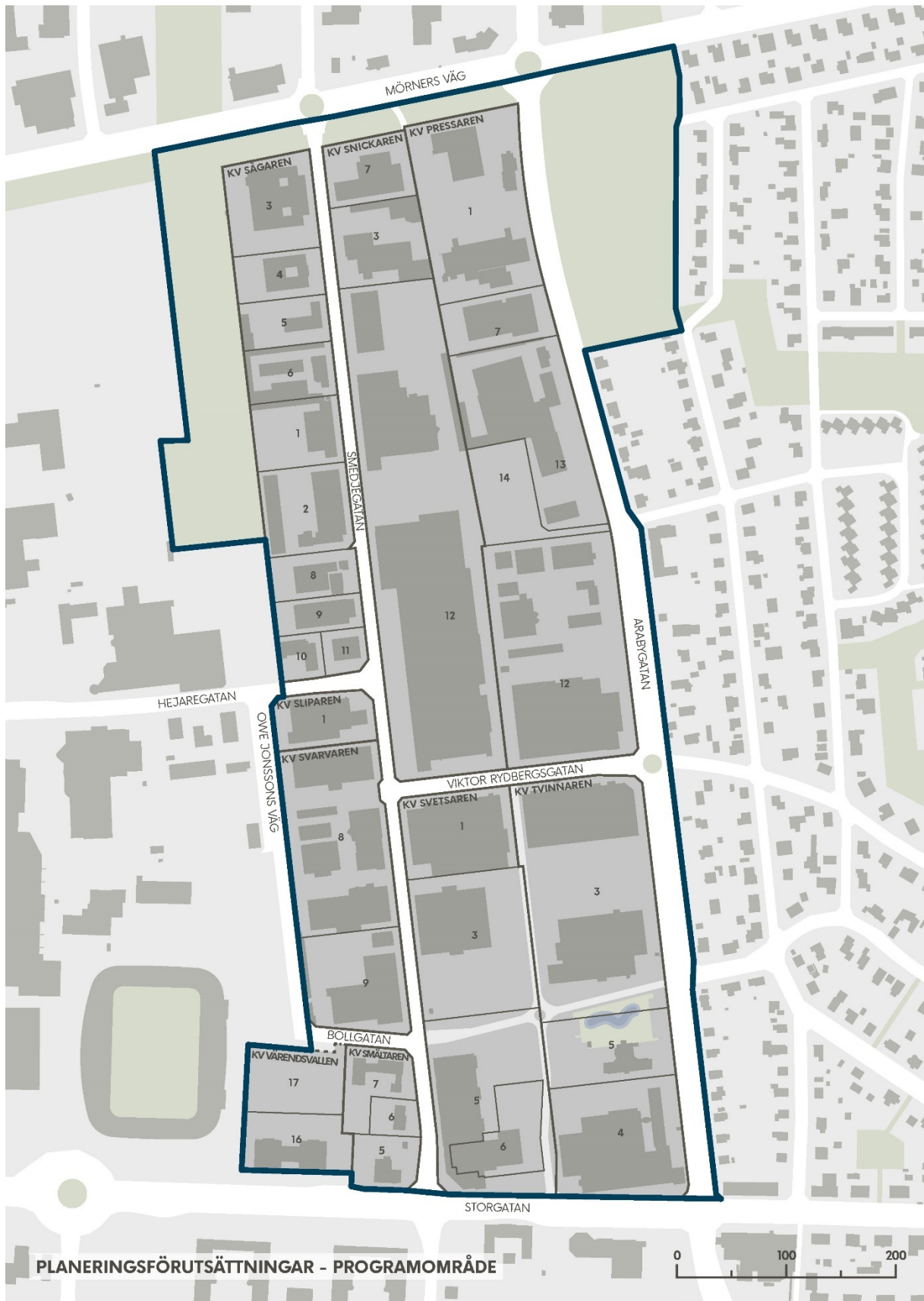
Planprogrammet överensstämmer till fullo med intentionerna i översiktsplanen.

2.4 Gällande detaljplaner och pågående planarbete

Hela programområdet är detaljplanelagt. Kvartersmarken söder om Hejaregatan och Viktor Rydbergsgatan, med undantag för fastigheten Svetsaren 1, är planlagd för kontor, handel och icke störande servicefunktioner. Resterande delar av kvartersmarken är planlagd för industriändamål. Snickaren 12 är planlagd för lättare och ickestörande industri. Allmän plats är i programområdet planlagd som gata eller annan äldre likvärdig användningsbestämmelse.

2.5 Riksintressen

Området ligger inom avrinningsområdet för Mörrumsån inom Kronobergs län. I övrigt berörs inga riksintressen.



3 FÖRUTSÄTTNINGAR

Nedan följer en genomgång av programområdets planeringsförutsättningar. Dessa redovisas på ett översiktligt sätt och kommer i flera fall att behöva studeras närmare i samband med framtida detaljplanering i området.

3.1 Historia och kulturmiljö

Till planprogrammet har en kulturhistorisk dokumentation med antikvarisk bedömning tagits fram (Kulturhistorisk dokumentation och antikvarisk bedömning av Industriområdet Västra Mark i Växjö, Smålands museum, rapport 2019:3). Nedan följer ett kort utdrag från utredningen.



Karta över Växjö från 1948. De södra delarna av programområdet har börjat att byggas ut.

3.1.1 Områdets historik

Området utgjordes ungefär fram till 1950-talet, med undantag för den då nybyggda Värendsvallen, av skogsmark från Arabygatan och västerut till Bergsnäs. Söder om Storgatan fanns sedan tidigare regementet I11 och i dess anslutning det dåvarande soldathemmet samt en mindre byggnad med tillhörande ekonomibygnader. Området användes till viss del för militärövningar då soldater snabbt kunde ta sig ut i terrängen från regementet.

Under andra världskriget hade dock riktlinjer dragits upp för ett större verksamhetsområde i anslutning till Växjö stad, något som fram till dess hade saknats. Från cirka 1950 och framåt började industribyggnader uppföras i områdets södra ände. Stadsplanen utökades och en kvartersstruktur började ta form. Det anlades ett järnvägsspår som förband det nya industriområdet med Kust-till-kustbanan. Den stora expansionen skedde under 1960-talet och innefattade kvartersbildning och nya byggnader upp till Mörners väg som anlades under årtiondets andra hälft. Även järnvägsspåret förlängdes norrut. På 1970-talet hade staden börjat växa förbi området och Västra Marks utveckling bestod mestadels av om- och tillbyggnader samt olika fastighetsaffärer. På 1990-talet började viss industriverksamhet avvecklas och successivt började delar av området omvandlas till att bli mer inriktat på handel och tjänsteverksamhet. Under 2000-talet har en del industribebyggelse rivits och ersatts med anpassade och mer storskaliga lokaler för handelsändamål.

Kvartersnamnen i området speglar de ursprungliga verksamheter som har funnits och till viss del fortfarande finns på platsen såsom Tvinnaren och Snickaren.

3.1.2 Kulturlandskapet

Programområdets struktur är tydligt integrerat med omkringliggande områden vad gäller kopplingar och stråk. Kvartersbildningen har en tydlig rutnätsstruktur där gatorna är långa och raka och funktionsanpassade, vilket ger överblickbarhet och tydliga siktlinjer. Dock saknas fondbyggnader i de flesta fall. Järnvägsspåret är numera upprivet men sträckningen är fortfarande tydligt läsbar i fastighetsstrukturen.

Våningshöjden är sammanhållen i området vilket ger bebyggelsevolymerna en enhetlig karaktär. Även vad det gäller byggnadsmaterial har det genom åren funnits en enhetlighet då området har dominerats av tegelbyggnader. Trots förändringar som har

skett under årens lopp är teglet fortfarande dominerande vilket ger området en tydlig industriell karaktär.

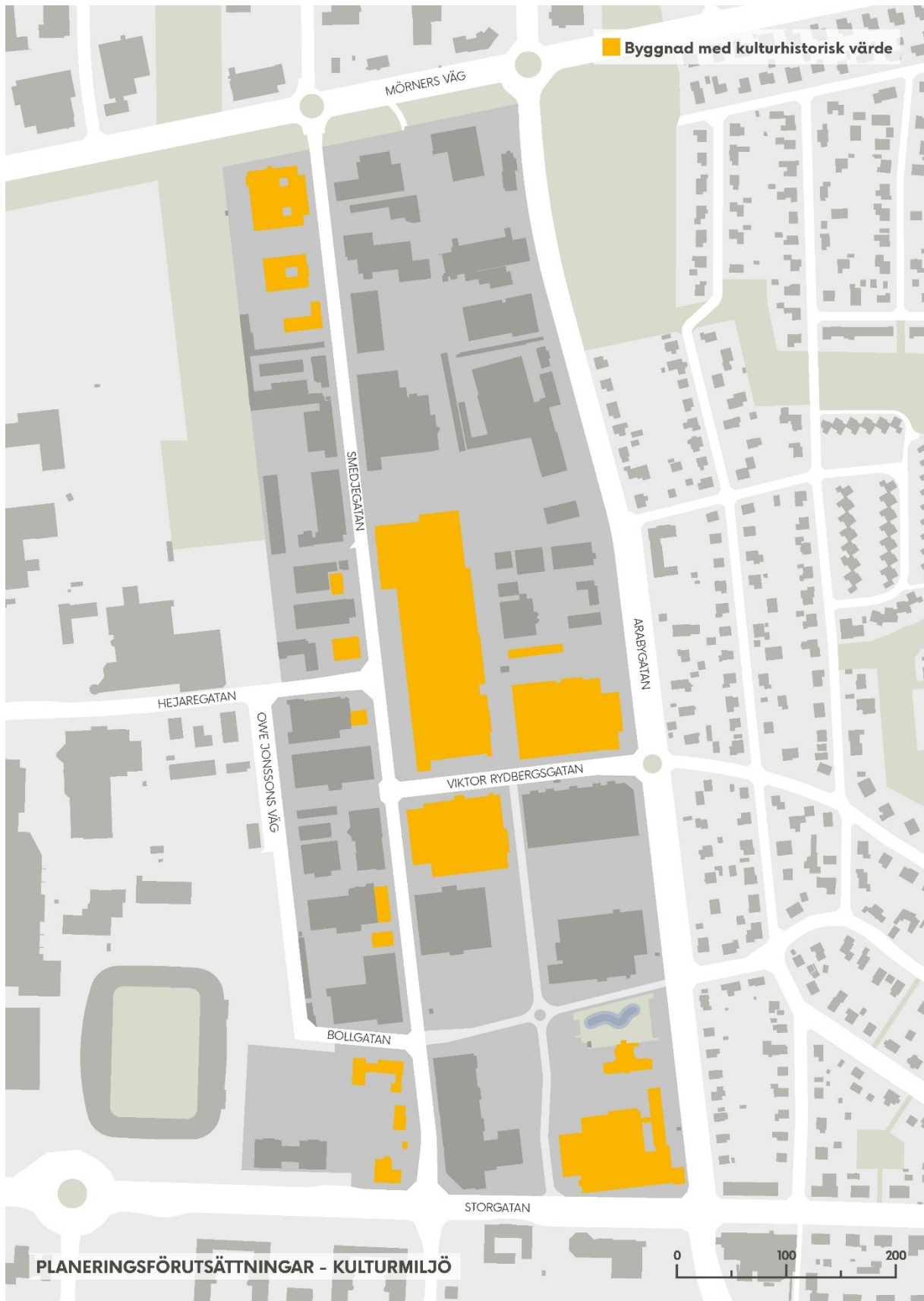
Även om områdets byggnadsbestånd har förändrats genom åren finns en del originalbyggnader kvar. När byggnaderna uppfördes ställdes ofta krav på arkitektonisk kvalitet och gedigna material. I en del fall har dessa förvanskats genom om- och tillbyggnader men i många fall har de behållit sin karaktär. Den antikvariska bedömning som har gjorts för området listar ett antal fastigheter där byggnader med särskilt högt kulturhistoriskt värde finns.

Industri- och verksamhetsområden präglas av ständiga förändringar då om- och tillbyggnader är en naturlig del av verksamheten för att rationalisera, effektivisera och utveckla produktionen. Varsamhetsfrågan har överlag lyst med sin frånvaro i samband med omgestaltningar. Billiga materialval och förenklade lösningar präglar i huvudsak sentida renoveringar och berörd nybyggnation. Ett flertal av områdets byggnader har ritats av duktiga arkitekter där krav ställts på god arkitektur och gedigna material.

Tyvärr har dessa kvaliteter i regel förbisetts när om- och tillbyggnationer blivit nödvändiga där billiga och ovarsamma lösningar förvanskat ursprunglig exteriör och reducerat de arkitektoniska effekterna. I detta arbete har bedömningen grundats på byggnadernas autenticitet och kvalitéerna på tillkomna årsringar. Likaså har symbol-, identitets och miljöskapande värden beaktats då dess parametrar i större utsträckning berör en bredare allmänhet. Efter utförda ritnings- och fältstudier bedöms att några av byggnaderna är av den digniteten att ett stort kulturhistoriskt värde kan tillmätas, vilket redovisas på kartan nedan.

3.1.3 Fornlämningar

I korsningen Arabygatan-Fogdegatan har det tidigare funnits en fornlämning i form av ett gränsmärke. Gränsmärken var markeringar för gränser mellan exempelvis fastigheter, byar eller socknar. Detta gränsmärke i form av en sten var förstört och är borttaget. Lämningens arkeologiska och upplevelsemässiga värden är borta och det finns inte längre något skydd enligt Kulturminneslagen. Inga andra kända fornlämningar finns i programområdet.



3.2 Naturmiljö

3.2.1 Landskapsbild

Programområdet utgör idag ett renodlat stadslandskap som domineras av verksamhetsbebyggelse med tillhörande användningsytor. Det är i stort sett plant och har en utpräglad storskalig rutnätsstruktur med långa siktlinjer längs gatorna.

3.2.2 Geologi

Marken inom programområdet består till stor del av sandig morän. I den östra delen, samt i vissa partier väster om området, består marken av kärrtorv.

3.2.3 Mark och vegetation

Programområdet är hårt exploaterat och marken är till största del hårdgjord genom bebyggelse och omkringliggande asfaltsytor för gatumark, parkering, angöring och upplag. Naturinslagen i området är begränsade till enstaka gräsytor och planterade träd som mestadels är placerade längs gatorna. Utmed Mörners väg finns en grönyta i kommunal ägo innehållandes intressant markflora och särskilt intressant trädmiljö. Särskilt intressanta trädmiljöer finns ytterligare inom kvarteren Sågaren, Svarvaren, Smältaren och Tvinnaren. I det värdefulla området inom kv. Tvinnaren finns dessutom ett öppet dagvattenmagasin.

Utmed vissa gator i programområdet finns ett antal alléer. En allé definieras som lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg och som till övervägande del utgörs av vuxna träd, d.v.s. minst 20 cm i diameter i brösthöjd. Dessa alléer har ett automatiskt skydd mot fällning, s.k. biotopskydd. Alléer inom tätort omfattas normalt också av biotopskyddsbestämmelserna om de inte är belägna i omedelbar anslutning till bebyggelse.

Dubbelsidiga alléer finns utmed Arabygatan och kvartersgatan i nordsydlig riktning inom kvarteren Svetsaren/Tvinnaren. Enkelsidiga alléer finns utmed delar av Smedjegatan och kvartersgatan i öst-västlig riktning. Alléerna som bedöms omfattas av biotopskyddet är största delen av den dubbelsidiga utmed Arabygatan, mellersta delen av den enkelsidiga utmed Smedjegatan samt den enkelsidiga utmed kvartersgatan öst-västlig riktning i kv. Tvinnaren. Övriga trädrader har antingen för liten stamdiameter eller så är de planterade för nära bebyggelse för att uppnå kriterierna för biotopskydd.



3.2.4 Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de funktioner hos ekosystem som direkt eller indirekt gynnar människor, det vill säga upprätthåller eller förbättrar människors välmående och livsvillkor. Inom arbetet med att ta fram en övergripande grönstruktur för hela Västra Mark har brist- och kärnområden för olika ekosystemtjänster kartlagts. Kartläggningen visar att programområdet ligger inom potentiella bristområden för alla de ekosystemtjänster som identifierats som värdefulla i dagens Västra Mark, men som också är värdefulla i ett framtida Västra Mark som utgör blandstad. De identifierade ekosystemtjänsterna utgörs av luftrening, vattenrening, flödesreglering, bullerdämpning, klimatreglering och biologisk mångfald. Därutöver saknas också platser för rekreation och återhämtning. Större potential för ekosystemtjänsterna saknas alltså i området.

Kartläggningen visar att det helt saknas ekosystem och därmed också ekosystemtjänster inom programområdet. Programområdet gränsar till två kärnområden för ekosystemtjänster, dels kraftledningsgatan och kv. Bagaren i väster och grönområdet öster om Arabygatan.

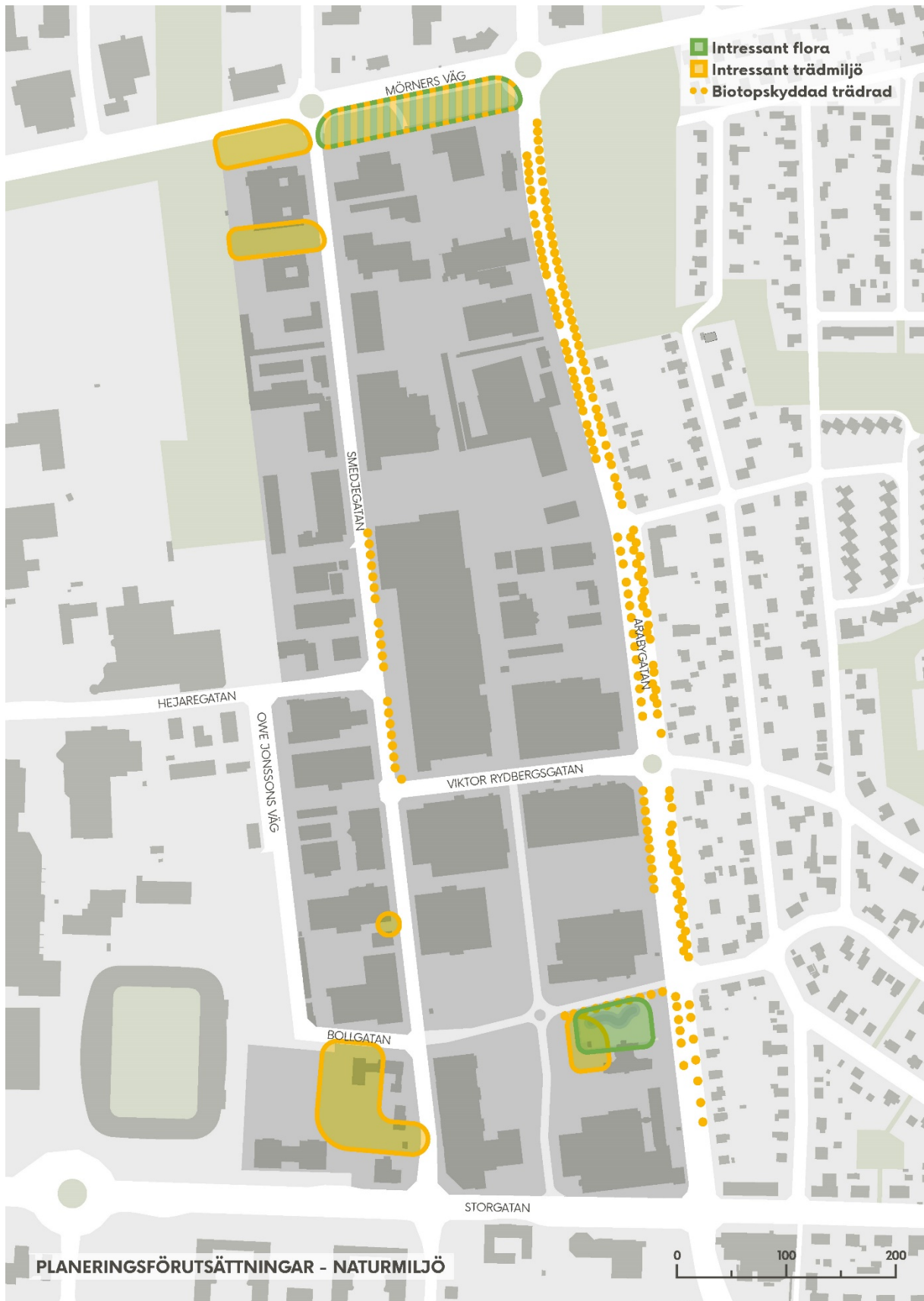
Grönområdet inom kraftledningsgatan och kv. Bagaren är en av få större och sammanhängande gröna strukturer inom Västra Mark. Det består varierat av skogs-, gräs- och vattenmiljöer med en örtrik flora som har värde för biologisk mångfald.

Området har också värde för rekreation kopplat till naturupplevelser.

Grönområdet vid Arabygatan har visst värde för biologisk mångfald och rekreation tack vare befintligt stigsystem och möjlighet till bl.a. avkoppling och lek. I området finns dessutom kapacitet för vattenrening och flödesreglering.

3.2.5 Biologisk mångfald

De gröna miljöer som finns inom programområdet har inte några höga värden på objektsnivå, men sammantaget bidrar de ändå till att upprätthålla viss funktionalitet på en större skala



För att fungera som spridningskorridorer är det viktigt att grönytor har ett sammanhang och spridningen fungerar bäst när grönytorna är sammanhängande, stora eller ligger nära varandra. Förutsättningarna för spridning ser dock olika ut för olika arter, och de ställer helt olika krav på sina biotoper vilket gör att grönytor kan fungera på olika sätt för olika arter. En viktig aspekt ur spridningsperspektiv är att grönstrukturen hanteras i ett större perspektiv än bara själva programområdet, så att olika arter ges förutsättningar att sprida sig till och från och inte minst förbi området. Viktiga omkringliggande stråk för detta följer Storgatan, Mörners väg och Arabygatan. Även grönområdena nordväst och nordost om programområdet är viktiga ur detta perspektiv. En översiktlig inventering av florin i fältskiktet visar att det finns värden i en del av de klippta gräsytorna längs Mörners väg samt vid dagvattendammen inom kv. Tvinnaren.

Industrimiljön kan också tänkas locka till sig en del intressanta arter vad gäller fåglar, ruderväxter och insekter knutna till dessa. Detta är dock inte kartlagt.

3.3 Rekreation och friluftsliv

3.3.1 Tillgänglighet

Naturmiljöer för rekreation och friluftsliv saknas helt inom programområdet med undantag för en vegetationsklädd gröning i nordost som bl.a. används för dagvattenhantering. Gröningen anges ha det lägsta rekreativa värdet enligt skalan i grönstrukturprogrammet. Därutöver finns ett vegetationsklätt grönstråk i anslutning till kraftledning som är belägen nordväst. Detta område saknar klassning av det rekreativa värdet. Arbete med att tillgängliggöra grönstråket genom att öppna upp det och anlägga en gångväg har nyligen utförts.

3.3.2 Användning och upplevelse

I Arenastaden väster om programområdet finns rekreativa miljöer som är av mer urban karaktär samt flera möjligheter till idrott. Möjligheten till att utöva idrott riktar sig, främst till föreningsaktiviteter på olika nivåer och området är en viktig målpunkt för hela Växjö. Här finns bilfria gångstråk med gröna inslag och möjlighet att komma bort från den mer intensiva stadsmiljön i omgivningarna. Möjlighet att utöva spontanidrott är begränsad.

3.4 Befintlig bebyggelse

3.4.1 Kvartersstruktur

Programområdet består av fem storkvarter. Storleken varierar, men de är alla betydligt större till ytan än de i den traditionella rutnätsstaden. Storkvarteren består administrativt sett av två skilda kvarter men upplevs i praktiken som ett enda stort kvarter då de inte avskiljs av några gator eller har någon annan fysisk uppdelning sinsemellan som märks på plats.

3.4.1.1 Kv Sågaren

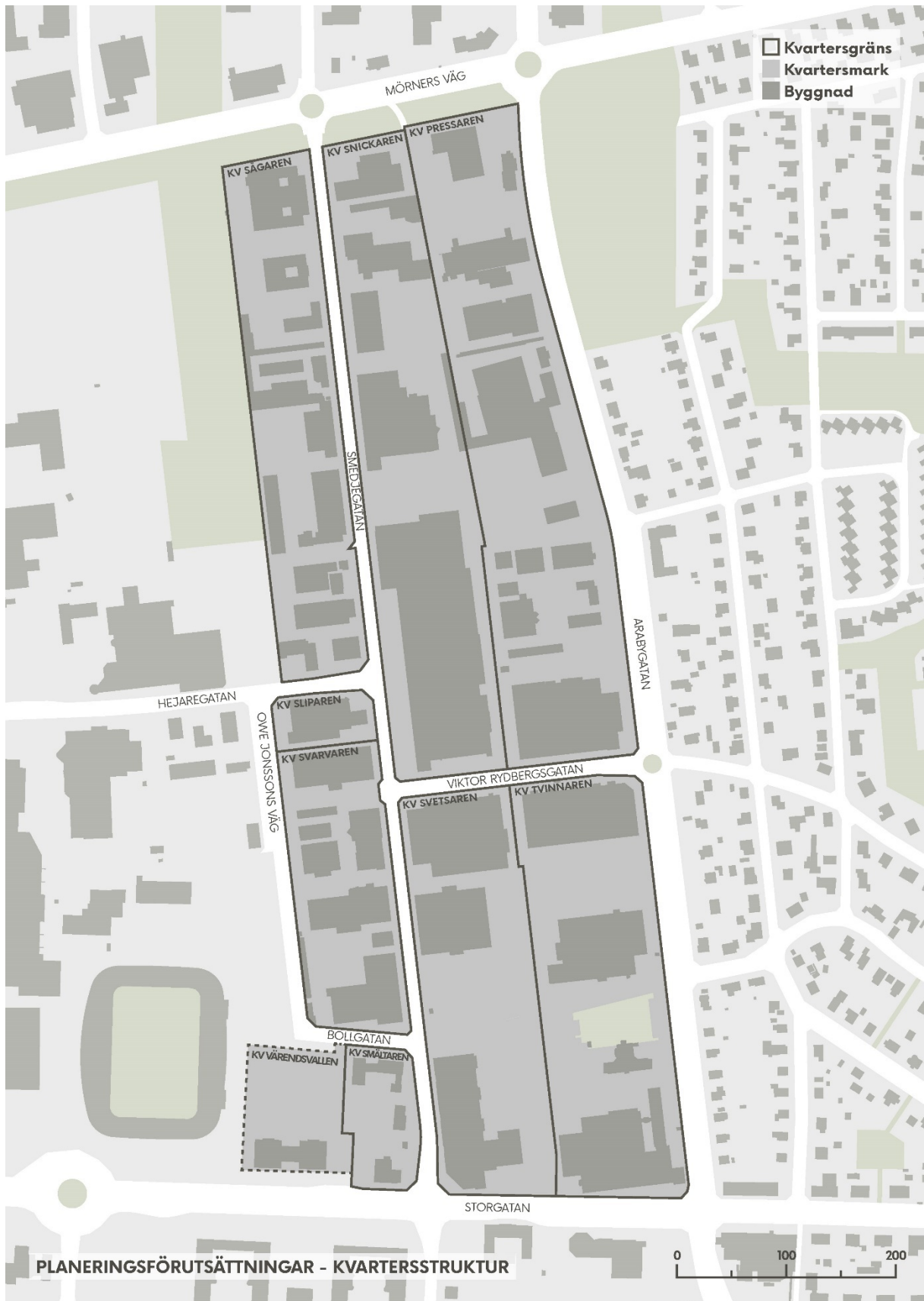
Det mycket avlånga och smala storkvarteret har en småskalig, tät och varierad struktur. Där finns ett större antal verksamheter av olika slag.

3.4.1.2 Kv Snickaren/Pressaren

Storkvarteret är med marginal det största i programområdet och är ca 600 m långt och uppemot 220 m brett. Det finns inga gator, stråk eller andra möjligheter till passage, varken allmänna eller enskilda, genom storkvarteret som därför utgör en stor barriär i området. Storkvarteret står i stark kontrast till den mer småskaliga, oregelbundna och småskaliga kvartersstrukturen i den angränsande stadsdelen Väster, men även till de andra storkvarteren i programområdet som alla upplevs som något mer genomträngliga och mindre till ytan.

3.4.1.3 Kv Sliparen/Svarvaren

Kvarteret domineras av trävaru- och bygghandel, men även annan handel och verksamhet finns. Kvarteret är långsmalt och omges i alla väderstreck av gator. Tidigare hade Viktor Rydbergsgatan sin dragning genom kvarteret. Under dagtid är det möjligt att passera genom området på ett par ställen i öst-västlig riktning. De stora byggnaderna, som är mellan en och två våningar, vänder sina framsidor mot Smedjegatan och Hejaregatan. Förgårdsmarken är till viss del grön med trädplanteringar. Kvarteret vänder sin baksida mot Owe Jonssons väg och upplevs som mycket slutet med höga plank eller stängsel.



3.4.1.4 Kv Svetsaren/Tvinnaren

Storkvarteret, som går under namnet Västerport, domineras av handel och är det mest introverta i programområdet. Den storskaliga bebyggelsen vänder sina baksidor ut mot de omgivande gatorna, vilket får dem att upplevas som bakgator. De långa och relativt höga fasaderna med få eller inga entréer, in- och utlastning samt långa och enformiga fönsterlösa partier förstärker intrycket. Kontorsbyggnaderna i sydost utgör till viss del ett undantag, men saknar även de entréer mot omgivande gator. Mellan byggnaderna domineras kvarteret av vidsträckta asfalterade parkeringsytor som förbinds av ett internt gatunät på kvartersmark.

3.4.1.5 Kv Smältaren

Kvarteret är det minsta i området och består av tre mindre fastigheter. Det skiljer sig från de andra med sin småskaliga bebyggelse som inte är av verksamhetskaraktär samt att det är förhållandevis grönt. Hårdgjord yta är betydligt mindre än i övriga området och fastigheterna innehåller flera uppvuxna träd och gräsmattor.

3.4.2 Bebyggelsens utformning

Bebyggelsen i området varierar i stil och uttryck men upplevs ändå som någorlunda sammanhållen, då den har en homogen byggnadshöjd på ca två våningar och domineras av stora och långsträckta byggnader. Det dominerande byggnadsmaterialet är tegel. Huvuddelen av bebyggelsen är ursprungligen uppförd för verksamhetsändamål såsom tillverkningsindustri med tillhörande kontor och lager. Då tillverkningsindustrin till stora delar flyttat används stora delar numera för olika kommersiella ändamål samt som företagslokaler.

3.4.3 Offentlig och kommersiell service

Inom området finns många olika typer av kommersiell service som vänder sig till både företagare och privatpersoner. Flera olika typer av specialiserade butiker finns, såsom bygghandel och därtill relaterad verksamhet. Två större men relativt nischade livsmedelsbutiker finns i norr respektive söder. Handeln inom Västerport är av lågpriskaraktär. Två större second hand-butiker finns i området och lockar ett stort antal kunder från hela staden under öppettiderna. Offentlig service finns i området endast representerad av en privat specialistläkarmottagning.

3.5 Trafik

3.5.1 Gång- och cykeltrafik

Separerade gångbanor finns utmed de större omgivande gatorna Mörners väg, Arabygatan och Storgatan samt utmed Hejaregatan. På Viktor Rydbergsgatan finns gångbana på den södra sidan. På Smedjegatan finns trottoar på den södra sträckningen av gatan samt mellan korsningarna med Viktor Rydbergsgatan och Hejaregatan. Övriga delar av gatan har vägren.

3.5.2 Cykeltrafik

Dubbelsidig cykelväg finns utmed Mörners väg, Arabygatan, Storgatan och Hejaregatan. På Smedjegatan finns endast en kortare länk med cykelväg på östra sidan på sträckan mellan Hejaregatan och Viktor Rydbergsgatan. Den norra delen av Smedjegatan har relativt breda vägrenar som är möjliga att cykla på. På Viktor Rydbergsgatan finns ett cykelfält i körbanan på gatans norra sida. Övriga gator och det interna gatunätet i Västerport saknar helt cykelvägar. Där cykelväg saknas cyklas det istället på trottoarer och i körbanan. Cykelvägskopplingar till den omgivande staden finns på de stora omgivande huvudgatorna.

3.5.3 Kollektivtrafik

Programområdet trafikeras av tre stadsbusslinjer (3, 4 och 8) sju landsbygdslinjer (114, 123, 141, 142, 144, 145 och 845) och en industrilinjje (12).

Området är i dagsläget relativt väl försörjt av kollektivtrafik. Alla utom en av busslinjerna trafikerar dock endast de yttre delarna av området via Mörners väg, Storgatan och Arabygatan. Endast stadsbuss 4 trafikerar de inre delarna av området via Hejaregatan och den södra delen av Smedjegatan. Arabygatan trafikeras endast med landsbygdstrafik.

3.5.4 Biltrafik

Planområdet omges av tre stora och betydelsefulla huvudgator; Mörners väg, Arabygatan och Storgatan. Övriga gator i programområdet är Hejaregatan, Viktor Rydbergsgatan, Owe Jonssons väg och Bollgatan.

Biltillgängligheten är mycket god i området och bilen är det prioriterade trafikslaget. Handeln vänder sig främst till bilburna kunder och det finns många parkeringsplatser i området, särskilt i den södra delen.

Gaturummen i programområdet är generellt breda och anpassade till större flöden med tunga transporter. Särskilt Smedjegatan har karaktären av industrigata med bred körbana och breda vägrenar. Storkvarteret Svetsaren/Tvinnaren genomkorsas i samtliga väderstreck av ett internt gatunät på kvartersmark med syfte att angöra butikerna och kontoren.

3.5.5 Tunga transporter

Västra Mark är ett utpräglat handels- och verksamhetsområde där tunga och skrymmande transporter är ett vanligt inslag i gatubilden. Andelen tung trafik är generellt hög i området. På Mörners väg 5 %, Arabygatan är den 9 %, på Storgatan 7%, på Smedjegatan 9 %, på Hejaregatan 6 % och på Viktor Rydbergsgatan 5 % enligt utförda trafikmätningar.

3.5.6 Järnvägstrafik

Fram till i början på 2000-talet genomkorsades programområdet av ett industrispår i nord-sydlig riktning. Järnvägsspåret togs bort då gods till och från området inte fraktades via järnväg längre. Den gamla spårdragningen detaljplanelades då istället som industrimark med bebyggelseförbud och införlivades med angränsande fastigheter.

En bit söder om programområdet går Kust-till-kustbanan. I anslutning till denna pågår utvecklingen av den nya stadsdelen Bäckaslöv, och i planeringen av området har det föreslagits att det på sikt anläggs ett nytt tågstopp.

3.6 Teknisk försörjning

3.6.1 Vatten- och avlopp

Spillvattensystemet i programområdet är i nuläget hårt belastat trots att det i området endast finns personaltoaletter. En del av belastningen beror på inläckage av dagvatten i spillvattenledningarna.

3.6.2 Dagvatten

3.6.2.1 Avrinning och recipient

Programområdet ligger inom ett avrinningsområde som omfattar stora delar av västra Växjö och är cirka 300 ha stort. Dagvatten från programområdet har sin huvudsakliga avrinning mot sydost och recipient är Bäckaslövs våtmark och i förlängningen Södra Bergundasjön. Sjöns ekologiska statusklassning är "dålig ekologisk status".

Kvalitetsfaktorerna morfologiska förändringar, kontinuitet och övergödning klassas som dåliga. Kvalitetsfaktorerna miljögifter och fisk klassas som måttliga. Detta enligt senaste gjorda klassning i VISS. Stora förbättringar har dock skett i Södra Bergundasjön avseende övergödning då flera åtgärder har utförts de senaste åren, så som reduktionsfiske och bottenbehandling. Sjöns kemiska statusklassning är "uppnår ej god" med avseende på kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster; sjöar, vattendrag och kustvatten. Därmed klassas samtliga ytvatten i riket som "uppnår ej god" om inte mätdata finns för enskilda vattenförekomster.

3.6.2.2 Lågpunkter och översvämningsområden

Enligt kommunens översvämningskartering finns det inom programområdet ett antal ytor som riskerar att översvämmas vid kraftiga skyfall. Dessa är i huvudsak belägna i kv. Snickaren, Pressaren, Sliparen och Tvinnaren.

3.6.2.3 Ledningsnät och befintliga dagvattenanläggningar

Dagvattenledningar finns förlagda längs Hejaregatan, Smedjegatan, Viktor Rydbergsgatan, Storgatan och Arabygatan. Den sistnämnda är en större huvudledning som leder dagvattnet mot recipienten. Utöver dessa ledningar finns även ett antal som är förlagda inom och genom de olika kvarteren i området. I dagsläget är belastningen på nätet hård och nära kapacitetsgränsen. I kommunens gällande grönstrukturprogram är hela Västra Mark utpekad som ett område där det finns risk för översvämnningar i ledningsnätet.

I anslutning till Arenastaden, direkt väster om planområdet, finns tre anläggningar för fördröjning av dagvatten, varav två ofta har stående vatten. Även vid Arabygatan i programområdets nordöstra hörn finns en dagvattenanläggning som ofta har stående vatten. Därutöver finns en översvämningsyta, i huvudsak utan stående vatten, belägen

inom kv. Tvinnaren. För närvarande pågår planering/projektering av ett öppet dagvattenmagasin inom kraftledningsgatan i västra delen av programområdet.

3.6.2.4 Markbeskaffenhet

I stora delar av programområdet består marken av sandig morän med medelhög genomsläpplighet, medan marken i de västra och centrala delarna består av karrtorv med låg genomsläpplighet. Därigenom varierar förutsättningarna för infiltration av dagvatten.

3.7 Hälsa och säkerhet

3.7.1 Förorenad mark

När Naturvårdsverkets generella riktvärden för markföroreningar tas fram är den förväntade markanvändningen av stor vikt, eftersom markanvändningen påverkar hur människor kan exponeras för föroreningar samt vilka krav som ställs på skydd av markmiljön. För beräkning av Naturvårdsverkets generella riktvärden för mark ingår två olika typer av markanvändning, så kallade givna scenarier: känslig markanvändning (KM) och mindre känslig markanvändning (MKM).

- KM där markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. Alla grupper av människor (barn, vuxna, äldre) kan vistas permanent inom området under en livstid. De flesta markekosystem samt grundvatten och ytvatten skyddas.
- MKM där markkvaliteten begränsar val av markanvändning till t.ex. kontor, industrier eller vägar. De exponerade grupperna antas vara personer som vistas i området under sin yrkesverksamma tid samt barn och äldre som vistas i området tillfälligt. Markkvaliteten ger förutsättningar för markfunktioner som är av betydelse vid mindre känslig markanvändning, till exempel kan vegetation etableras och djur tillfälligt vistas i området. Grundvatten på ett avstånd av ca 200 meter samt ytvatten skyddas.

Då programområdet från början har varit ett verksamhetsområde med olika sorters industrier och dylika verksamheter är det mycket som har kunnat påverka marken genom åren. Två konstaterade markföroreningar finns idag inom kv. Pressaren, och för den ena av dessa pågår sanering. Vid en tidigare verkstadsindustri inom kvarteren Svetsaren/Tvinnaren har sanering skett till nivån för mindre känslig markanvändning.

Utöver detta finns det på flera håll inom programområdet delar som är klassade som misstänkt eller konstaterat förorenade, men i samtliga fall har de fått riskklass 3 (måttlig risk) eller riskklass 4 (liten risk) i länsstyrelsens databas över förorenade områden. Norr om programområdet finns även kommunens gamla deponi Västra Mark.

Med tanke på områdets historia och de verksamheter som har funnits genom åren finns det dock risk för att det finns markföroreningar som idag är okända. Det är inte ovanligt att industriområden tillförts föroreningar genom utfyllnad med externa massor. I framtida planeringsskeden är det viktigt att frågan om förorenad mark hanteras så att det säkerställs att marken i området kan användas för mer blandade ändamål i linje med framtidsbilden för området. Det kommer därför sannolikt att bli nödvändigt att undersöka markförhållandena närmare före detaljplanering eller bygglovshantering.

3.7.2 Strålning

Programområdet ligger inte inom högriskområde för markradon.

Utmed Hejaregatan i programområdets västra utkant finns ett större ställverk.

3.7.3 Buller

Programområdet är påverkat av buller från vägtrafik och från vissa av de verksamheter som finns i området. Ekvivalent bullernivå utmed samtliga gator ligger mellan 60–65 dBA och överstiger därmed riktlinjerna för buller vid fasad för bostäder.

Både verksamhets- och trafikbullret bedöms dock minska succesivt i området i takt med att det omvandlas, då verksamheter som alstrar tung trafik och verksamhetsbuller försvinner från området.

3.7.4 Luftkvalitet

Luften i våra städer håller generellt hög kvalitet. Enligt de mätningar som har genomförts finns inga platser i programområdet där miljökvalitetsnormen för luftkvalitet överskrids.

3.7.5 Miljöfarlig verksamhet

Västra Mark anges i översiktsplanen som ett utvecklingsområde där dagens renodlade verksamhets- och industriverksamheter allteftersom kommer ersättas med blandad stadsbebyggelse. Då utvecklingen av området kommer att ske successivt, är det viktigt

att kartlägga var miljöfarliga verksamheter som är tillståndspliktiga och/eller anmälningspliktiga finns. Syftet med kartläggningen är att uppmärksamma de eventuella begränsningar som befintliga verksamheter kan ha på utvecklingen inom programområdet. Likaså kan förekomsten av bostäder i området hindra befintliga verksamheter från att expandera.

Med miljöfarlig verksamhet som kan innebära risker och miljöstörningar avses enligt miljöbalken (MB) 9 kap 1 §:

- utsläpp av avloppsvatten, fasta ämnen eller gas från mark, byggnader eller anläggningar i mark, vattenområden eller grundvatten,
- användning av mark, byggnader eller anläggningar på ett sätt som kan medföra olägenheter för människors hälsa eller miljön genom annat utsläpp än som avses i första punkten eller genom förorening av mark, luft, vattenområden eller grundvatten,
- användning av mark, byggnader eller anläggningar på ett sätt som kan medföra olägenhet för omgivningen genom buller, skakningar, ljus, joniserande eller ickejoniserande strålning eller annat liknande. En del miljöfarliga verksamheter är tillståndspliktiga eller anmälningspliktiga. Det innebär att tillstånd ska finnas eller att en anmälan ska ha gjorts, innan anläggning eller drift av verksamheten påbörjas.

Tillståndspliktiga miljöfarliga verksamheter kallas för A- eller B-verksamheter, beroende på vilken myndighet som beslutar om tillstånd, miljödomstol respektive länsstyrelse. En tillståndsprövning görs för att väga verksamhetens miljöpåverkan mot enskilda och allmänna intressen. Ett tillstånd enligt MB är ett viktigt beslut för företaget där tillståndet reglerar var en anläggning får lokaliseras, vilken verksamhet som får bedrivas vid anläggningen och verksamhetens omfattning.

Det finns inte någon tillståndspliktig verksamhet i eller i direkt anslutning till programområdet. Däremot finns det en tillståndspliktig verkstadsindustri ca 300 meter norr om området.



Anmälningspliktiga verksamheter kallas för C-verksamheter och anmäls till tillsynsmyndigheten (miljö- och hälsoskyddsnämnden) minst sex veckor i förväg. För anmälningspliktiga verksamheter gäller dock samma princip som för tillståndspliktiga men de har typiskt sett mindre miljöpåverkan.

Inom programområdet finns för närvarande endast en anmälningspliktig verksamhet. Verksamheten är lokaliserad till fastigheten Svetsaren 1 och utgörs av plastvarutillverkning. På fastigheterna Repslagaren 2 och Kopparslagaren 3 norr om planområdet finns två anmälningspliktiga verksamheter som båda utgörs av drivmedelshantering (bensin och diesel) samt biltvätt. Vidare finns det ytterligare en anmälningspliktig verksamhet söder om programområdet på fastigheten Väpnaren 10. Verksamheten utgörs av drivmedelshantering (bensin och diesel).

U-verksamheter omfattas varken av tillstånds- eller anmälningsplikt men miljöbalkens grundkrav gäller även dessa verksamheter.

Det finns för närvarande ca 10 registrerade u-verksamheter inom programområdet. I direkt angränsning till programområdet i väster finns två verksamheter och i öster ytterligare en. Det kan röra sig om bilverkstäder, mindre fordonstvättar, måleri- och lackeringsverksamheter m.m.

3.7.6 Farligt gods

Inom programområdet finns inga särskilt utpekade färdvägar för trafik med farligt gods. Transporter med farligt gods finns till de verksamheter inom området som hanterar dem. Det är dock oklart i vilken omfattning de förekommer.

3.7.7 Översvämningsrisk

Hela programområdet ligger inom riskområde för överbelastat avloppsledningsnät med risk för översvämningar som följd.

Risk för översvämningar i samband med ett överbelastat ledningsnät i Växjö finns framförallt utmed lågstråken i nordsydlig riktning, såsom Arabygatan. Med tanke på vad det framtida klimatet kan orsaka, är risken stor att kapaciteten i dagens befintliga ledningsnät inte räcker till. Åtgärder för att hantera dagvattenproblematiken krävs.

3.7.8 Trafiksäkerhet

Gatorna i området är hårt trafikerade och medelhastigheten i området är hög. På samtliga gator utöver Viktor Rydbergsgatan är medelhastigheten betydligt högre än den tillåtna hastigheten 40 km/h. Medelhastigheten uppgår på vissa sträckor till över 50 km/h. Den höga hastigheten i kombination med bristfälliga gång- och cykelvägar och stora trafikflöden leder till en låg trafiksäkerhet, i synnerhet för oskyddade trafikanter.

3.7.9 Skyddsrum

Inom programområdet finns det tolv skyddsrum relativt jämnt fördelade. De är utplacerade i den vanliga bebyggelsen och används i fredstid av respektive fastighetsägare som helt vanliga lokaler. Det är fastighetsägaren som har ansvaret för att underhålla skyddsrummen så att skyddsförmågan inte försämras. Dessa skyddsrum måste tas i beaktande vid omvandling av området. För att avveckla ett skyddsrum behövs tillstånd från myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB).

4 PROGRAMFÖRSLAG

4.1 Framtidsbild

Programförslaget baseras på en framtidsbild som tagits fram under programarbetets inledande skede i samarbete mellan kommunens projektorganisation och de större fastighetsägarna inom området. Programförslaget är en konkretisering av framtidsbilden där hänsyn har tagits till de olika planeringsförutsättningarna. Förslaget ger en översiktlig bild av framtida kvartersstruktur, markanvändning, gatunät och grönytor i ett långsiktigt perspektiv. Omvandlingen av programområdet kommer att pågå under en lång tid och i flera olika etapper, beroende på vilka initiativ som tas av kommunen eller av olika aktörer i området. Det som beskrivs i programförslaget ska därför ses som något långsiktigt och vägledande för kommande detaljplaner i den takt de tas fram. Områdets långsiktiga och succesiva omvandling kommer att vara beroende av de olika fastighetsägarnas samtycke, initiativkraft och delaktighet. Olika gränsdragningar och liknande ska inte ses som exakta utan kan i förekommande fall behöva studeras noggrannare i samband med kommande planeringsprocesser.

4.1.1 En levande och hållbar stadsdel som knyter ihop staden

En blandad bebyggelse ger stadsdelen en varierad skala och gestaltning där de arkitektoniska uttrycken påminner om det industriella arvet. Genom en blandning av verksamheter, handel, kontor, bostäder, kultur och service blir området levande under dygnets alla timmar.

Grönstråk och parker inbjuder till rekreation, samvaro och aktiviteter. Ett stort inslag av grönska, en medveten dagvattenhantering och god tillgång till miljövänliga kommunikationer bidrar till en hållbar stadsdel.

Gaturummen har en urban karaktär med god tillgänglighet som gör det enkelt att röra sig i området, särskilt till fots och med cykel. Stadsdelen länkar samman Växjös västra och centrala delar och är genom sina genomgående stråk väl integrerad med sin omgivning.

4.1.2 Ledord

Framtidsbilden förtydligas genom fyra ledord som ska spegla vad som behöver göras för att uppnå den. Ledorden är vägledande för det slutgiltiga programförslaget och efterkommande planeringsprocesser. Vart och ett av dem förtydligas genom ett antal övergripande strategier.

4.1.2.1 Förnya

- Komplettera området med ny bebyggelse
- Hitta nya användningsområden för befintlig bebyggelse
- Tillföra nya grönytor och växtlighet
- Ge gatunätet en mer stadsmässig karaktär



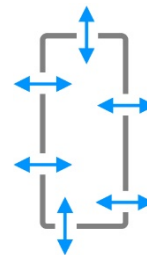
4.1.2.2 Blanda

- Möjliggöra en blandning mellan nuvarande markanvändning och nya funktioner
- Skapa en variation inom de enskilda kvarteren och i området som helhet
- Blanda olika volymer och skalor i bebyggelsen



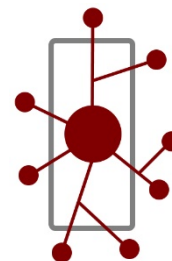
4.1.2.3 Öppna upp

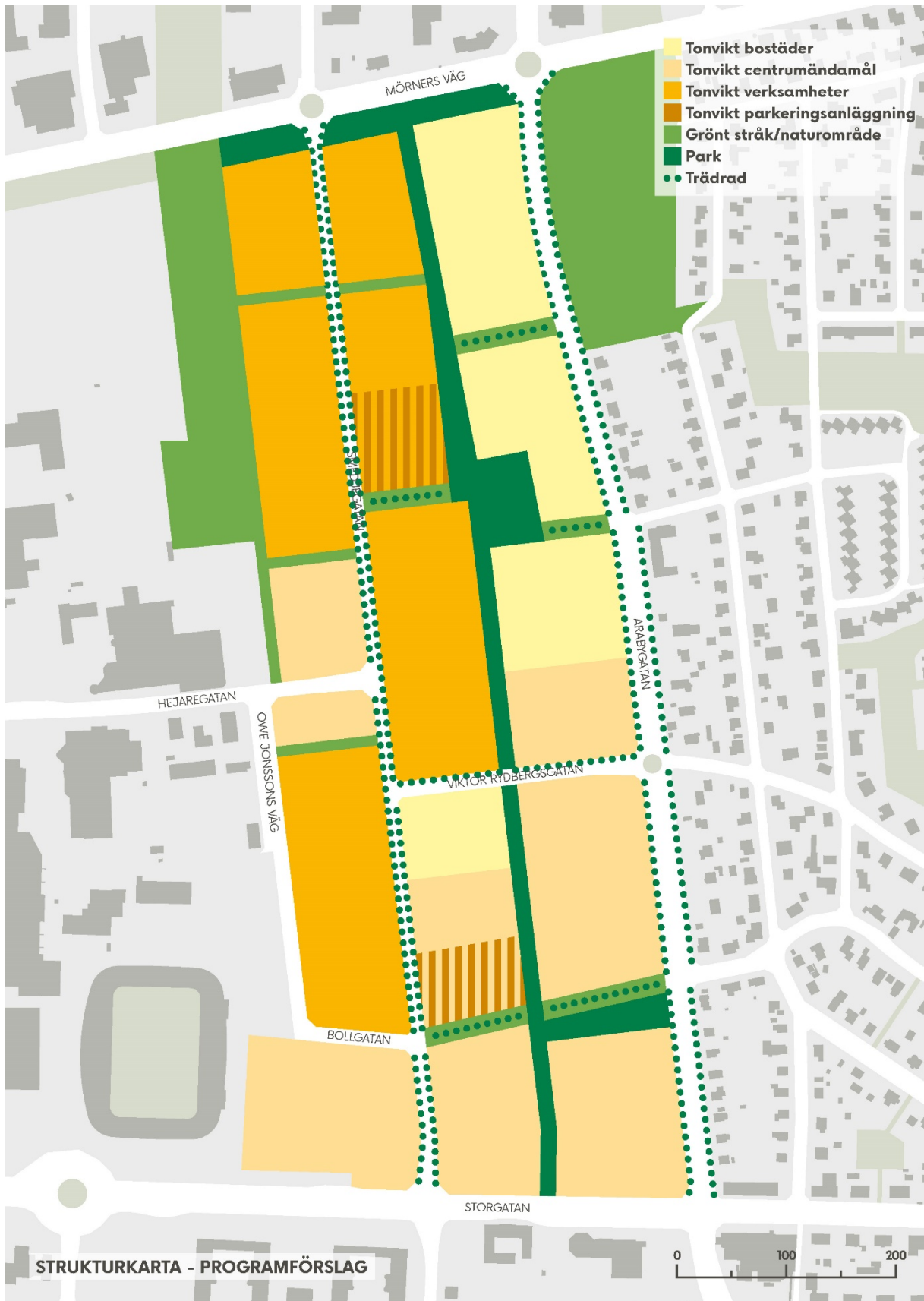
- Bryta upp stora kvarter i mindre delar
- Skapa ett gatunät som genomsläppligt och tillgängligt för olika trafikslag
- Göra fasader levande med aktiva och öppna bottenvåningar



4.1.2.4 Koppla ihop

- Skapa genomgående stråk
- Stärka områdets samband med omkringliggande målpunkter





4.2 Bebyggelseområden

4.2.1 Kvartersstruktur

Dagens struktur med några få storkvarter föreslås brytas upp så att flera kvarter av mindre storlek skapas. Kvartersindelningen tar fasta på områdets historiska struktur genom att den utgår från olika element som har utgjort grunden för hur området har utformats genom åren, såsom den avlånga kvartersstrukturen, tidigare järnvägsspåret, äldre gatusträckningar samt befintliga fastighetsgränser och andra administrativa avgränsningar som fått fysisk inverkan. Den föreslagna kvartersstrukturen innebär också att kvarterens storlek och läge anpassas till omkringliggande områden, framför allt bostadskvarteren på Väster.

4.2.1.1 Kv. Snickaren/Pressaren (norr)

Det nordöstra storkvarteret (nuvarande kv. Snickaren/Pressaren) delas upp i sex delar som avdelas av ett bilfritt grönstråk i nord-sydlig riktning, en park i de centrala delarna, grönstråk som ansluter till Smedjegatan, samt två angöringsgator från Arabygatan.

4.2.1.2 Kv. Sågaren (nordväst)

Det långsmala kvarteret i nordväst, längs Smedjegatans västra sida (nuvarande kv. Sågaren), delas upp genom att mindre grönstråk skapas mellan Smedjegatan och grönområdet i väster.

4.2.1.3 Kv. Svetsaren/Tvinnaren (söder)

Områdets sydöstra storkvarter (nuvarande kv. Svetsaren/Tvinnaren) är redan idag uppdelat i fyra mindre delar genom interna gator på kvartersmark. Strukturen med fyra delar bibehålls genom att interngatan i öst-västlig riktning ersätts av två angöringsgator och att den befintliga interngatan som går i nord-sydlig riktning omvandlas till ett grönt stråk.



4.2.1.4 Kv. Sliparen/Svarvaren/Smältaren (sydväst)

De sydvästra storkvarteren (nuvarande kv. Sliparen/Svarvaren samt kv. Smältaren/Värendsvallen) behålls oförändrade i sin utformning.

4.2.1.5 Nya kvartersnamn

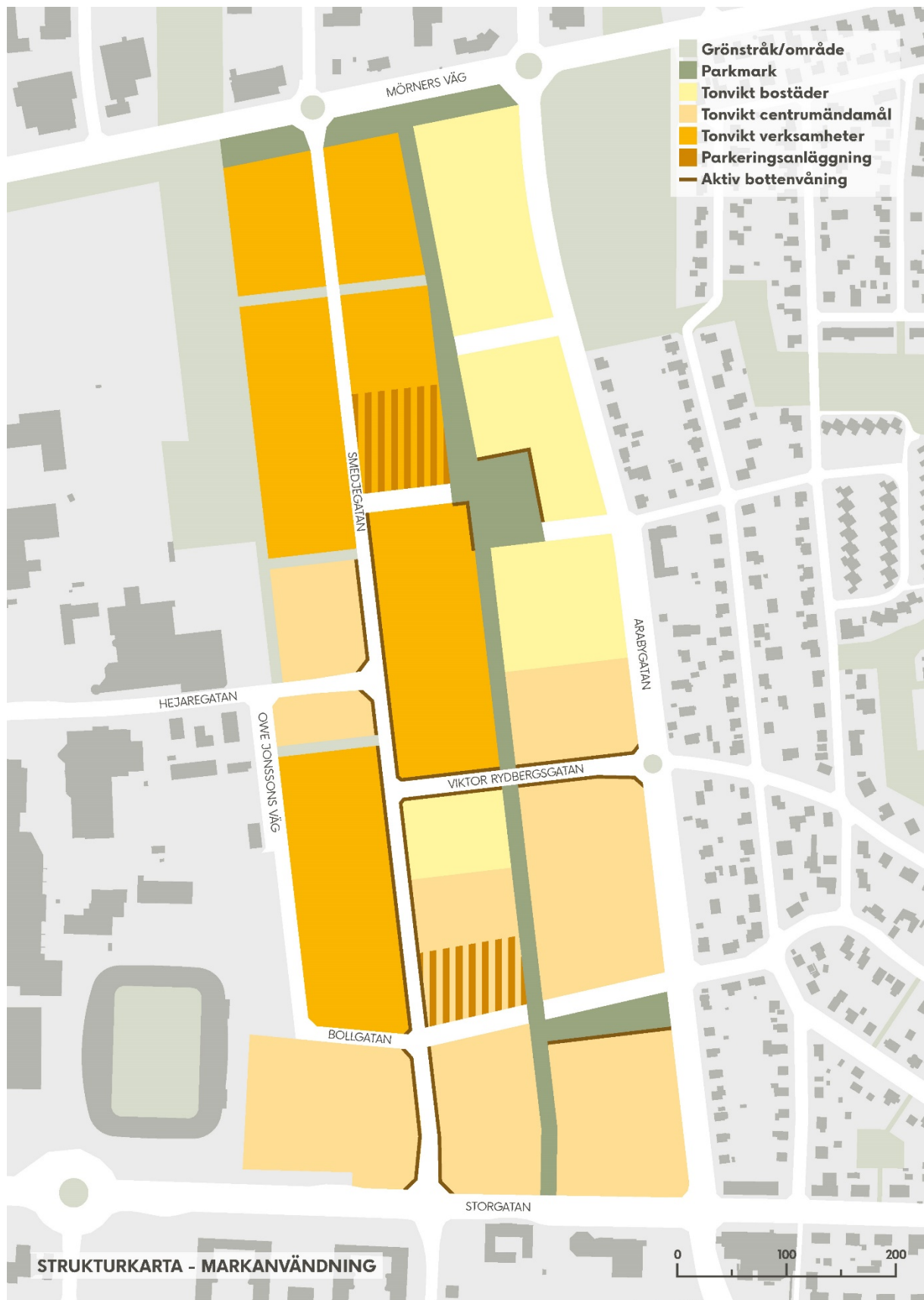
När programområdets få storkvarter bryts ner i flera mindre kvarter uppkommer behov av nya och kompletterande kvartersnamn. Vid tillsättning av nya kvartersnamn bör namnen också fortsättningsvis utformas utifrån områdets historik och de tidigare användningsområdena som funnits på platsen. På så vis bevaras och tydliggörs områdets industri-kulturella kulturarv. Denna princip bör också tillämpas vid namnsättning av nya gator och platser i området.

4.2.2 Markanvändning och funktioner

Ett av ledorden för programförslaget är "blanda" och en stark utgångspunkt för områdets utveckling är att möjliggöra för en varierad markanvändning och en mångfald av funktioner. Från att idag vara ett område med likartade ändamål blir denna delen av Västra Mark i framtiden mer levande genom att olika verksamheter i framtiden kan blandas med exempelvis bostäder, servicefunktioner eller kulturverksamheter. Det får också en mer varierad karaktär genom att dagens bebyggda och hårdgjorda ytor bryts upp och kompletteras med nya grönytor och grönstråk. Inslaget av bostäder i området innebär att det befolkas under dygnets alla timmar och inte enbart under verksamheternas öppettider, vilket är avgörande för trygghet och social kontroll i området.

4.2.2.1 Tonvikt bostäder

Bebyggelsen inom kv. Pressaren i programområdets nordöstra del och inom kv. Svetsarens nordvästra del föreslås ha en tonvikt av bostäder, i första hand i flerbostadshus. Bostadsändamål i denna del gör att det skapas en blandad övergång från bostadsområdena på Väster till verksamhets- och handelsområdena i öster. I bostadskvarteren kan det vävas in olika centrumfunktioner som exempelvis handel, kontor eller servicefunktioner i bottenvåningarna och även högre upp i byggnaderna.



4.2.2.2 Tonvikt centrum och handel

Längs Viktor Rydbergsgatan och Smedjegatans södra del, samt i övriga kvarter i områdets södra del, förslås bebyggelsen till största delen innehålla olika centrumändamål, främst i form av handel, kontor och service. Här kan också finnas bostäder men också inslag av lättare verksamheter som inte är störande för bostäder.

4.2.2.3 Tonvikt verksamheter

Kvarteren längs Smedjegatans norra del antas under längre tid bibehålla en tonvikt av olika verksamheter, liknande de som finns där idag, men som med fördel kan kompletteras med inslag av olika centrumändamål men även bostäder där det anses vara lämpligt. Lokalisering av verksamheter i denna del är lämplig med tanke på kopplingen till övriga Västra Mark, och den goda tillgängligheten från Mörners väg.

4.2.2.4 Tonvikt tekniska anläggningar

Utmed Smedjegatan har lämpliga lägen för gemensamma parkeringshus eller parkeringsdäck identifierats. Föreslagna parkeringsprinciper beskrivs utförligare under avsnitt 5.2.5. Ställverket i korsningen Hejaregatan/Owe Jonssons gata bedöms ligga kvar på nuvarande plats under överskådlig tid.

4.2.2.5 Aktiva bottenvåningar

För att området ska upplevas som trivsamt och öppet samt för att uppmuntra rörelser till fots och cykel är det viktigt med aktiva bottenvåningar. Funktionerna i de aktiva bottenvåningarna behöver inte vara av kommersiell karaktär, såsom butiker och caféer utan även bostadskomplement som cykelförråd och väl utformade miljörum. Kontor och föreningslokaler kan med fördel också inrymmas i bottenvåningarna. Likaså kan lokalerna i bottenvåningarna kombineras med bostäderna ovanpå för att tillskapa s.k. bokaler, vilket innebär att en verksamhet såsom butik eller ateljé kan kombineras med ett boende.

Det är av större vikt att vissa av gatorna och stråken i programområdena förses med aktiva bottenvåningar och detta bör regleras i kommande detaljplaner.

Den södra halvan av Smedjegatan, Viktor Rydbergsgatan, den centrala delen av Arabygatan samt de byggnader som vänder sig mot de föreslagna parkerna mellan

kvarteren bör utformas med krav på ett visst antal lokaler per fastighet i bottenvåningarna.

Utgångspunkten vid nybyggnation i området bör också vara att all ny kvartersbebyggelse förses med förhöjt bjälklag i bottenvåningarna så att en framtida omvandling till lokaler möjliggörs om behovet skulle uppstå.



Exempel på aktiv bottenvåning med cykelparkering från Örebro.

4.2.2.6 Risk och störning

En översiktlig markutredning bör göras för hela området i ett tidigt skede för att få en bild av föroreningsituationen i området. Arbetet med att utreda och eventuellt sanera området bör med fördel ske i samarbete mellan samtliga fastighetsägare och samordnas av en för ändamålet utsedd aktör.

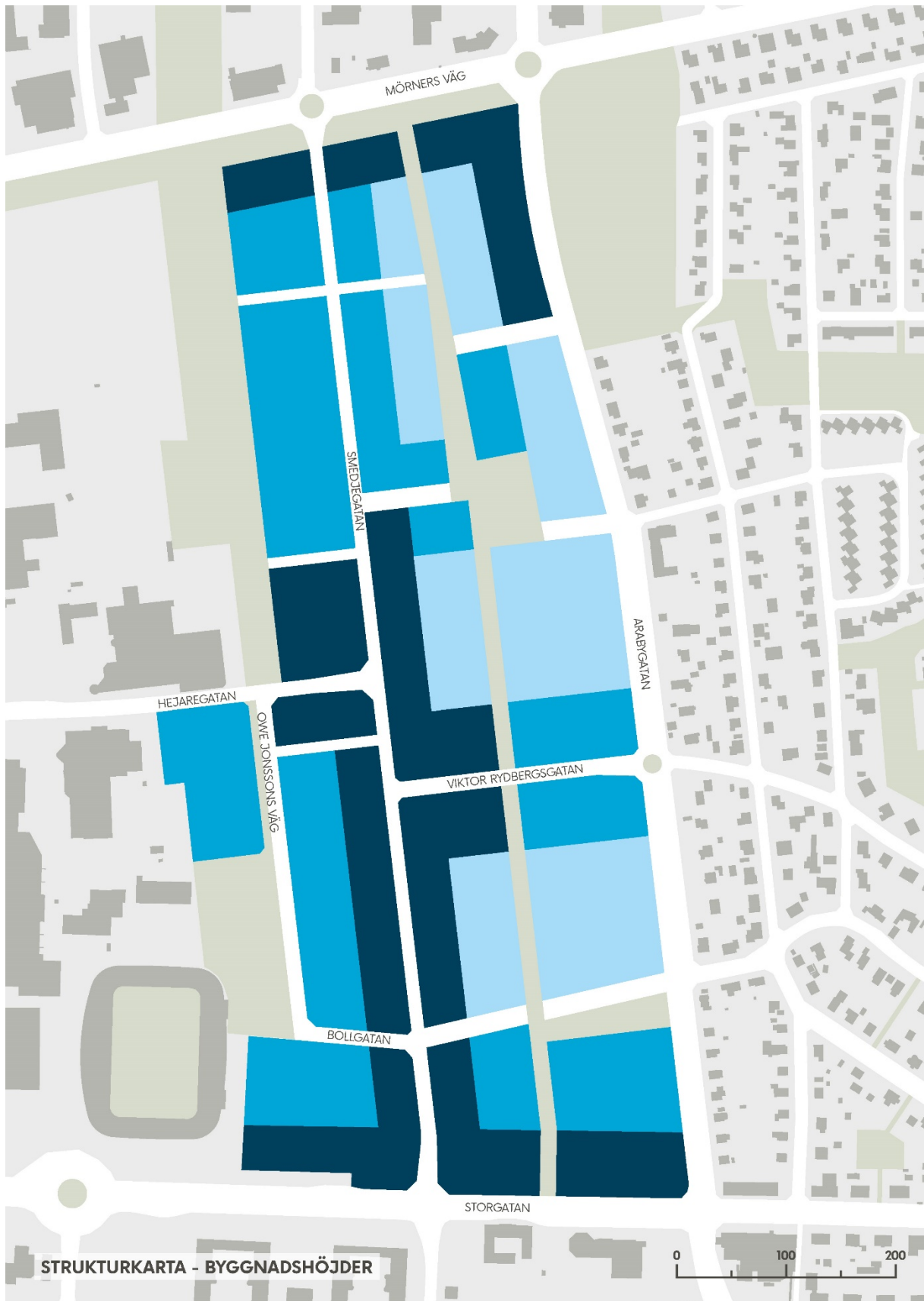
För att minimera spridning av föroreningar med grundvattnet till redan sanerade delar av området är det viktigt att ett helhetsgrepp tas. Områdets utbyggnads- och omvandlingsetapper kan därmed påverkas av förekomsten av markföroreningar som ligger utanför den egna fastigheten.

Etablering av bostäder inom programområdet kan generellt innebära en begränsning för vissa befintliga verksamheters framtida expansion eller möjlighet till att vara kvar i området. Nya eller förlängda tillstånd för miljöstörande verksamheter, bygglov eller ändring av detaljplaner för industriändamål bör inte beviljas inom området om en blandad stadsbebyggelse ska vara möjlig. Stöd och hjälp med eventuell omlokalisering eller ersättningsmark inom programområdet eller staden till de befintliga verksamheterna bör med fördel erbjudas av kommunen.

4.2.3 Volym och skala

Bebyggelsen inom området har idag en enhetlig skala med nästan uteslutande en till två våningar. Detta föreslås förändras genom att i stora delar av området möjliggöra en högre bebyggelse.

Förslaget innebär att högre bebyggelse koncentreras till stråk utmed Storgatan, Mörners väg och Smedjegatans nedre halva. Även i områdets nordöstra hörn utmed grönområdet på andra sidan Arabygatan kan en högre bebyggelse vara lämplig.



En lägre bebyggelse föreslås i de kvarter utmed Arabygatan som ligger i närmast anslutning till Västers småhusbebyggelse samt utmed det nya parkstråket i områdets centrala delar. Anledningen till en lägre bebyggelse i dessa lägen är att visa hänsyn mot befintlig bebyggelse och att inte skapa en alltför abrupt övergång mellan områdena samt att det bidrar till mindre skuggning och insyn. Vidare ger det en intimare, lugnare och mänskligare och skala i områdets centrala delar och en mer urban och storskalig karaktär i områdets yttre delar som vänder sig mot de större och livligt trafikerade omgivande gatorna. Utöver det föreslås en medelhög bebyggelse i programområdets övriga delar.

Med låg bebyggelse menas en byggnadshöjd på mellan 3–5 våningar, med mellanhög 4–6 våningar och hög 5–7 våningar. Inom de olika höjdzonerna efterfrågas en inbördes variation mellan högre och lägre byggnadsdelar. Lägre bebyggelse än angivelserna ovan medges också.

4.2.4 Gestaltungsprinciper

4.2.4.1 Industrihistoriskt arv

Programområdets historia går inte så långt tillbaka i förhållande till Växjö stads ålder och mycket har dessutom förändrats och förvanskats i området under årens lopp. Likväl är det en viktig årsring i stadens historia och ett tydligt uttryck för samhällets omvandling och utveckling under 1900-talets andra hälft. Programområdet har idag en tydlig industrikaraktär med många arkitektoniska särdrag som påminner om den roll som området har spelat i stadens utveckling.

En kulturhistorisk utredning har gjorts för området (Kulturhistorisk dokumentation och antikvarisk bedömning av industriområdet Västra Mark, Smålands museum, rapport 2019:3) som identifierar vissa byggnader eller byggnadsdelar som särskilt bevarandevärda. Eventuellt skydd mot rivning och förvanskning samt varsamhetskrav vid förändring utreds vidare för varje enskilt fall vid kommande detaljplanering.

Det är dock viktigt att en utveckling av området bejakar den industriella karaktären och att olika uttryck för områdets historia och identitet bevaras. Även om planprogrammet syftar till att möjliggöra en omvandling till en mer blandad stad så är det viktigt att den industriella prägeln tas fasta på i gestaltningen av framför allt byggnader men också vid nya platser och stråk. Detta kan uppnås genom användning av material såsom tegel, stål

och glas i nya byggnaders utformning men också genom exempelvis fönstersättning och takvinklar. Vidare kan den tidigare spårdragningen exempelvis manifesteras i markbeläggningen eller markutformningen.

4.2.4.2 Byggnaders placering och orientering

Byggnader i området bör vara placerade i fastighetsgräns längs med gatorna så att ett sammanhållet och urbant gaturum bildas. Förgårdsmark för mindre planteringar, sittmöjligheter, dörruppställning, cykelparkering etc. om 1–2 m bör vara ett genomgående karaktärsdrag vid nybyggnation. Det bidrar till ett trivsamt gaturum och kan aktivera miljön utmed bottenvåningarna.

Genom att placera slutna byggnader utmed gatorna skapas tysta och insynsskyddade gårdar, vilket kan ses som en förutsättning för nybyggnation i de bullerutsatta lägena.

Byggnaderna bör också placeras för att maximera ljusinsläpp på nya gårdar, parker och stråk men också med tanke på ljusinsläpp till lägenheterna.

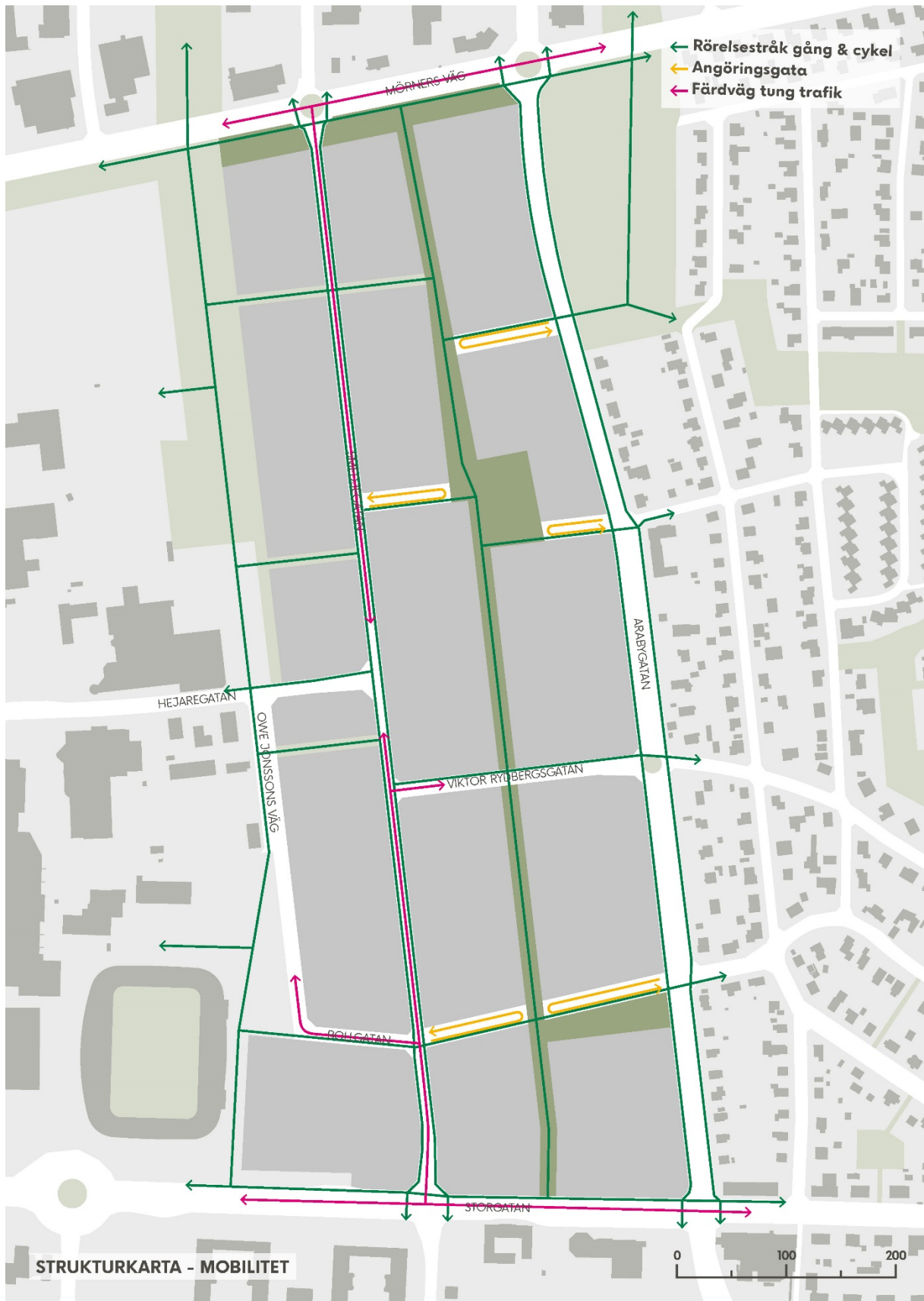
4.2.4.3 Entréers placering

Entréer bör i möjligaste mån placeras utmed gatorna och det centrala parkstråket. Detta bidrar till att befolka gatorna och göra fasaderna levande, vilket bidrar till ett livfullt och attraktivt område men som också är bra utifrån trygghetssynpunkt. Genomgående portiker bör finnas för att skapa visuella kontakter mellan gatorna och de kringbyggda gårdarna samt för att bidra till finmaskigheten av rörelsemöjligheterna i området. Ett sätt att säkerställa detta är att i framtida detaljplaner reglera ett minimum av antal entréer per fastighet samt placering av genomgående öppningar i fasadernas bottenvåningar

4.3 Mobilitet

4.3.1 Gatustruktur

Programförslaget innebär en kompletterande gatustruktur som för biltrafiken är uppbyggd på liknande sätt som gatu nätet är uppbyggt idag, men med en differentiering mellan olika gatuavsnitt och komplettering med enstaka nya gator för att angöra ny bebyggelse. För fotgängare och cyklister innebär programförslaget flera nya kopplingar och stråk med en kraftigt minskad barriäreffekt och ökad trafiksäkerhet som resultat.



4.3.1.1 Storgatan, Arabygatan och Mörners väg

Dessa tre gator är några av stadens viktigaste leder och kommer för överskådlig tid ha samma övergripande funktion av genomfartsgator som de har idag. Det är därför viktigt att framkomligheten inte försämras. Problem med köbildning på Arabygatan i anslutningen med Storgatan kan åtgärdas med kapacitetshöjande åtgärder såsom breddning med extra körfält för högersvängande innan korsningen. I övrigt föreslås inga funktionella förändringar av gatorna. Storgatan har nyligen byggts om med nya bussfiler och möjligheten att köra ut från planområdets södra del direkt till Storgatan har då tagits bort. Mörners väg och Storgatan kan dock med fördel kompletteras med trädplanteringar där det är tekniskt möjligt. Korsningen Smedjegatan-Storgatan föreslås framöver byggas om till cirkulationsplats. Utrymmet för trafikaneläggningen behöver säkerställas vid detaljpanelläggning av kv. Tvinnaren.

4.3.1.2 Smedjegatan och Viktor Rydbergsgatan

Gatorna utgör två huvudaxlar genom området. Smedjegatans södra del samt Viktor Rydbergsgatan är de delar som kommer att omges av den mest centrumlika bebyggelsen och gatorna bör i dessa delar utformas anpassat till detta. Här finns dels redan förbättrade och nya cykelvägar planerade utmed gatornas båda sidor och här skulle det också vara lämpligt med kantstensparkerings varvade med de föreslagna trädraderna.

4.3.1.3 Hejaregatan

Endast en liten del av Hejaregatan är belägen inom programområdet och de största förändringarna utmed gatan är planerade längre västerut inom Arenastaden.

4.3.1.4 Angöringsgator

Inom området föreslås ett antal angöringsgator från Smedjegatan och Arabygatan in i den nya kvartersstrukturen. Angöringsgatorna föreslås utformas som enkelriktade slingor med plats för kombinerade och integrerade funktioner i mitten, såsom snedställda parkeringsplatser, trädplanteringar, nätstationer och infiltrationsbäddar för dagvatten, enligt modell från bl.a. Västra Hamnen och Hyllie i Malmö. Från dessa angöringsgator nås även eventuella parkeringslösningar inom kvartersmarken. Fördelen med denna typ av gata utöver plats för ovannämnda funktioner som ofta är svårplacerade i den täta rutnätsstaden är att vändplatser undviks samtidigt som det centrala parkstråket kan hållas bilfritt och genomfartstrafik undviks.



Exempel på s.k. angöringsgata, en enkelriktad gatuslinga med plats för flera olika integrerade funktioner, från Dockan i Västra Hamnen, Malmö. Bild: Google Streetview

Det interna gatunät som finns inom nuvarande kv. Tvinnaren/Svetsaren föreslås förändras så att den nord-sydliga axeln omvandlas till grönstråk medan delar av den öst-västliga förbindelsen behålls som gata, dock utan möjlighet till genomfart mellan Smedjegatan och Arabygatan. Kvartersgatorna ska enligt programförslaget omvandlas till angöringsgator enligt ovanstående beskrivning i och med framtida utveckling av storkvarteret. För att säkerställa långsiktig tillgänglighet för alla bör gatorna utgöras av allmän platsmark. Förändringen av den nord-sydliga sträckningen av den befintliga kvartersgatan bedöms inte spela någon avgörande roll för tillgängligheten för privatbilister eller varutransporter.

4.3.2 Gång- och cykeltrafik

En viktig faktor i utvecklingen av området är att skapa goda förutsättningar för hållbara kommunikationer, och i det sammanhanget är tillgängligheten till fots och med cykel mycket viktig. Området ligger inom gynnsamt avstånd från såväl andra målpunkter som bostadsområden och med rätt förutsättningar bör gång och cykel vara huvudalternativ vid förflyttningar till, från eller inom området.

I kommunens cykelvägsplan anges i ett långsiktigt strategiskt perspektiv hur stadens befintliga cykelvägsnät ska knytas ihop med nya områden i takt med att Växjö växer. I det framtida cykelnätet är stråken längs Storgatan, Arabygatan och Mörners väg fortsatt utpekade som prioriterade huvudcykelvägar och förbindelsen Viktor Rydbergsgatan-Smedjegatan-Hejaregatan är utpekad som huvudcykelväg. Längs Smedjegatan pekas en ny cykelförbindelse ut, klassad som "övrig cykelväg. Väster om programområdet, genom Arenastaden, pekas en ny huvudcykelväg ut mellan I11-rondellen och Hejaregatan.

I och med tanken att i framtiden öppna upp området med nya stråk och grönytor genom dagens storkvarter skapas förutsättningar för att även knyta ihop de större cykelstråken med mer lokala kopplingar.

4.3.3 Kollektivtrafik

Området är idag relativt välförsörjt med såväl stadstrafik som regional trafik. Programförslaget innebär inga nya föreslagna busslinjer men tillgång till en väl fungerande kollektivtrafik är en mycket viktig del i att tillgängliggöra området med hållbara transportmedel.

Busshållplatserna som finns i områdets yttre delar (hållplatserna Arenastaden S, Söderleden, Viktor Rydbergsgatan och Arabygatan) är utformade med bussficka och väntyta, medan hållplatserna inom området (Bollgatan och Hejaregatan) är rena kantstenshållplatser som endast är markerade med skylt och saknar separat väntyta. I takt med att området utvecklas är det viktigt att alla dessa hållplatser ses över så att deras placering och utformning håller en hög standard som gör kollektivtrafiken till ett tryggt och attraktivt alternativ för den som ska ta sig till eller från området.

De planer som har funnits på ett tågstopp vid I11 ligger sannolikt relativt långt fram i tiden, men om eller när ett sådant blir aktuellt är det mycket viktigt att säkerställa tillgängligheten till detta genom tydliga och gena kopplingar.

4.3.4 Biltrafik

Programområdet är omgivet av flera av stadens huvudstråk och tillgängligheten för biltrafik är idag god. I och med avsikten att området ska bli en blandad stadsdel kommer tillgängligheten med bil vara fortsatt viktig, samtidigt som en betydande andel av dagens biltrafik bör kunna ersättas med andra trafikslag med tanke på det goda kollektivtrafikläget och tillgången till gång- och cykelvägar.

Förslaget är att skapa ett gaturum med en mer stadsmässig karaktär, jämfört med det intryck av industriområde som stora delar av gatunätet ger idag. Därmed skapas förutsättningar för en lugnare och säkrare trafikmiljö som gynnar andra trafikslag än bil, samtidigt som en god tillgänglighet bibehålls.

4.3.5 Parkering

Målbilden för programområdet är en blandad och levande stadsdel, vilket innebär att det även i framtiden kommer att finnas en betydande andel besöksintensiva verksamheter.

Även om andelen hållbara transporter (kollektivtrafik, gång och cykel) bör och antas öka i framtiden kommer det fortfarande att finnas ett stort behov av goda parkeringsmöjligheter för att göra alla olika ändamål tillgängliga.

Samtidigt som markparkeringar till viss del behövs för att tillgodose behovet av tillgänglighet är det ofta en ineffektiv markanvändning när ambitionen är en tätare stadsdel med mer urban karaktär. I takt med att programområdet utvecklas bör en del av markparkeringarna kunna ersättas med parkeringshus. Det finns idag många goda exempel på parkeringshus som är utformade och gestaltade med hög kvalitet så att de smälter bra in i en levande stadsmiljö. Inom programområdet föreslås parkeringshus i den södra delen (inom nuvarande kv. Tvinnaren/Svetsaren) samt utmed Smedjegatans norra del (inom nuvarande kv. Snickaren). Dessa skulle innebära att delar av dagens utspridda markparkeringar skulle samordnas så att markytor frigörs till exempelvis ny bebyggelse eller nya grönytor. Det skulle också ge förbättrade möjligheter att samutnyttja parkeringarna i området vilket sannolikt skulle minska det totala behovet.

Storskaliga bostadskvarter är i första hand tänkta i områdets nordöstra del. Även sådan markanvändning innebär ett stort behov av parkeringsplatser och dessa föreslås i första hand placeras i underjordiska garage under bostadskvarteren och skulle lämpligen angöras från angöringsgatorna som föreslås gå in mellan kvarteren längs Arabygatan.

Som komplement till de samlade parkeringslösningarna i området bör det också möjliggöras för kantstensparkering längs vissa av gatorna i området, i första hand Smedjegatans södra del och Viktor Rydbergsgatan. Detta skulle dels förbättra tillgängligheten för den biltrafik som endast gör snabba besök i området och dels skulle det, med rätt placering och utformning, bidra till att stärka en stadsmässig karaktär i området.

4.3.6 Tung trafik

Även om området i framtiden har omvandlats till en blandad stadsdel kommer olika verksamheter fortsätta att spela en stor roll. Dessa kommer även fortsatt ha behov av god tillgänglighet, både för biltrafik och tunga transporter. Det innebär att samtidigt som gatunätet anpassas och ges en mer stadsmässig karaktär så måste det också ha en utformning och dimensionering som inte i för hög grad försvårar för verksamhetstransporter. I takt med att området kompletteras med bostäder i vissa delar behöver dock tung trafik ledas på ett medvetet sätt så att för stora olägenheter inte uppstår.

Förslaget innebär att det i framtiden undviks genomfart med tunga transporter i området. Tunga transporter angör istället området från olika håll beroende på målpunkt för att sedan ta sig ut från området samma håll. Såväl Storgatan som Mörners väg bedöms i framtiden ha tillräcklig kapacitet för att ta hand om transporter till och från området. Längs Hejaregatan kommer det däremot i framtiden att byggas en större mängd bostäder väster om Arenastaden, och utöver det finns det såväl farthinder som gång- och cykelväg längs gatan, samt en redan ganska ansträngd trafiksituation vid Grand Samarkand vid vissa tidpunkter. Hejaregatan bedöms därför på sikt inte vara lämplig för angöring med tunga transporter till programområdet. Det logiska blir då att de tunga transportererna fördelas mellan Storgatan och Mörners väg, beroende vad de har för målpunkt. Verksamheter längs Smedjegatans norra halva bör angöras via Mörners väg.

4.4 Grön- och blåstruktur

4.4.1 Övergripande struktur för Västra Mark

Den övergripande grönstruktur som föreslås för programområdet utgår till stora delar från vad som redovisas i dokumentet "Grönstruktur för Västra Mark", framtaget 2019. I dokumentet ges en övergripande bild av hela Västra Mark utifrån tre teman; människor, ekologi samt hållbarhet och resiliens. För respektive tema anges nedanstående mål och strategier.

4.4.1.1 Tema människor

Mål: Varierat, grönt och sammankopplat. Strategier: Sammankopplade gång- och cykelstråk för upplevelse, rekreation och hållbara transporter, samt ett nätverk av natur-, park- och torgytor för möten, rekreation och spontanaktivitet som är attraktiva för olika målgrupper.

4.4.1.2 Tema ekologi

Mål: Variationsrika och sammankopplade gröna miljöer. Strategier: Skapa variationsrika gröna miljöer, samt skapa lokala spridningskorridorer.

4.4.1.3 Tema hållbarhet och resiliens

Mål: Variationsrika gröna miljöer för en klimatanpassad stadsdel. Strategier: Integrerade blå och gröna strukturer i gatumiljöer och på kvartersmark, samt värna och utveckla stora strukturer för ekosystemtjänster.

4.4.1.4 Föreslagna åtgärder i sydöstra Västra Mark

Till respektive strategi är ett antal föreslagna åtgärder kopplade. De åtgärder som anges för framtida grönstruktur som berör den aktuella delen av Västra Mark är följande:

- Nya mötesplatser längs Smedjegatan i form av park eller torg för spontana aktiviteter och möten.
- Nya parker vid skogsområdet öster om Arabygatan samt vid grönstråket längs ledningsgatan i väster.
- Lokala ekologiska samband att skapa och förstärka längs Storgatan, Mörners väg och Arabygatans södra del.
- Omvandling och förtättningsområde med ökad grönska inom kvarteren Snickaren, Pressaren, Svetsaren och Tvinnaren.

- Prioriterade kopplingar för rekreation med integrerade strukturer för ekosystemtjänster längs Smedjegatan, Viktor Rydbergsgatan och norra delen av Arabygatan.
- Utveckling av gröna rekreativa kopplingar mellan programområdet och stadsdelen Väster.
- Kompletterande eller förbättrade rekreativa gångstråk i öst-västlig riktning genom programområdet.

4.4.2 Nya parker och stråk

Programförslaget har utformats utifrån grönstrukturvisionen som tagits fram för hela Västra Mark.

Bristen på grönytor och tillgången till rekreativsmöjligheter är idag en av de stora svagheter i och omkring programområdet. För att åstadkomma en utveckling i linje med framtidsbilden är det av stor vikt att tillskapa och stärka de gröna värdena, dels för att göra det mer attraktivt att bo, verka och röra sig i, och dels för att skapa bättre förutsättningar för biologisk mångfald. Föreslagna åtgärder innebär sammanfattningsvis en sammankopplad grönstruktur, ett sammanhängande nät med rekreativa gångstråk kopplat till grönstrukturen, nya park- och torgytor, minskad andel hårdgjord yta, ökad krontakstäckning samt trädplanteringar utmed gator som saknar det i nuläget.

Bristen på gröna inslag i en hårt exploaterad omgivning gör alla gröna miljöer bevarandevärda och intressanta att utveckla vidare eller att kompensera inom området för att utveckla värden som inte finns idag.

En bärande idé i programförslaget är ett nytt urbant, bilfritt och sammanhängande parkstråk i nord-sydlig riktning som sträcker sig genom hela programområdet, från Storgatan i söder till Mörners väg i norr, längs det tidigare industrispårets sträckning genom kv. Snickaren/Pressaren och Svetsaren/Tvinnaren. Inom parkstråket föreslås två större parkrum, ett i den centrala delen av kv. Snickaren/Pressaren och ett i kv. Tvinnaren, där det idag finns ett öppet dagvattenmagasin. Parkstråket ligger i områdets naturliga lågpunkt och lämpar sig väl till ett öppet dagvattenhanteringssystem med dammar och diken, utifrån praktiska och tekniska skäl såväl som estetiska och ekologiska.



I programområdets norra del ansluts parkstråket till Smedjegatan och vidare mot grönområdet vid kraftledningsgatan via två mindre grönstråk. Österut ansluts parkstråket via de två angoringsgatorna som föreslås från Arabygatan. I den södra delen viker det centrala parkstråket av österut och ansluts mot Arabygatan och stadsdelen Väster. Parkstråket fortsätter även söderut mot Storgatan där det blir möjligt att röra sig vidare söderut mot Bäckaslöv. Västerut fortsätter grönstråket via anslutningsgatan mot Bollgatan. Sammantaget bildas ett finmaskigt grönt nät som knyter samman de befintliga omkringliggande grönområdena med de föreslagna, vilket skapar en god tillgänglighet och bidrar till goda förutsättningar för att parken och grönstråken ska användas för rekreation och möten för boende och verkande i och utanför programområdet.

Grönområdet vid ledningsgatan väster om kv. Sågaren och skogspartiet öster om Arabygatan föreslås förädlas till att rymma mer rekreativvärden. En viktig och önskvärd åtgärd för att skapa ett framtida sammanhängande nät av grönstruktur är att koppla samman grönområdet utmed kv. Sågaren så att det ansluter till Hejaregatan så att det inte längre utgör en återvändsgränd, utan istället en integrerad länk i det nya systemet av grönstråk.

4.4.3 Grönstruktur inom gatu- och kvartersmark

Trädraderna utmed Arabygatan och Smedjegatan föreslås kompletteras med nya sammanhängande och dubbelsidiga trädrader. Viktor Rydbergsgatan föreslås få en ny trädrad utmed gatans norra sida. Trädrader ger ett grönare gaturum som kan bidra till en lugnare trafikmiljö och dämpat buller, och som också kan skapa nya spridningskorridorer och ekologiska samband.

Inom kvartersmark finns träd och grönytor i första hand i programområdets södra del, något som bör värnas och där så är möjligt kompletteras för att minska andelen hårdgjorda ytor och öka krontakstäckningen. Förslaget behandlar främst grönstruktur på allmän platsmark men det är av lika stor vikt att kvartersmark vid omvandling ges en så hög andel grönska och genomsläpplig mark som möjligt.

4.5 Teknisk försörjning

4.5.1 Vatten- och avlopp

Området ansluts till befintligt kommunalt vatten- och avloppsnät. Nätet är idag inte dimensionerat för en tätare stadsbebyggelse med inblandning av exempelvis bostäder, men ett planprogram har inte den detaljeringsnivån att det går att fastslå exakt vilken kapacitet, dimensionering och utformning ledningsnätet behöver ha i framtiden. I samband med att detaljplaner tas fram för olika delar av området behöver det därför göras bedömningar av hur stor del av nuvarande kapacitet som utnyttjas och vilka åtgärder som är nödvändiga i framtiden.

4.5.2 Dagvattenhantering

Programområdet består idag i mycket stor utsträckning av hårdgjorda ytor i form av gator, parkerings- och angöringsytor samt hustak. Detta innebär en hög belastning på dagvattennätet då väldigt liten andel av vattnet infiltreras eller fördröjs vid nederbörd. Vid en utveckling av området är det viktigt att säkerställa en hållbar dagvattenhantering så att anläggningar, bebyggelse och recipienten inte riskerar att påverkas negativt vid nederbörd. Sammanfattningsvis föreslås i programförslaget åtgärder såsom minskad andel hårdgjord yta, ökad kapacitet i ledningsnätet, nya anläggningar för fördröjning och rening av dagvatten på allmän plats och kvartersmark samt att ny bebyggelse inom programområdet beläggs med takvegetation.

En omvandling av området enligt programförslaget bedöms generellt sett bidra till en förbättrad dagvattensituation. Genom tillskott av nya grönytor minskar andelen hårdgjorda ytor och större del av marken kan fånga upp dagvatten. Stora delar av området har medelhög genomsläpplighet vilket innebär att det bör finnas vissa förutsättningar för infiltration och lokalt omhändertagande av dagvatten.

De dagvattenanläggningar som finns i skogsområdet vid Arabygatan, inom Arenastaden, och i kv. Tvinnaren, samt den anläggning som håller på att anläggas i grönstråket i nordväst kommer fortsatt att spela en mycket viktig roll i att minska belastningen på huvudledningen längs Arabygatan. Dessa anläggningar kompletteras i programförslaget med dagvattenstråk och fördröjningsmagasin i det nya grönstråket och parkområdet som föreslås i kv. Snickaren/Pressaren. I denna del av programområdet finns ett antal lågpunkter där det idag bildas vattenansamlingar vid kraftiga skyfall och här förekommer

även inläckage i olika verksamheters källarlokalerna. Nya dagvattenanläggningar i detta läge skulle också bidra till den gröna miljön då rätt utformade anläggningar kan ge stort gestaltningsmässigt mervärde. Exakt utformning och dimensionering behöver utredas i samband med kommande detaljplanearbete då omkringliggande byggnadsvolymer är kända.

Utöver dagvattenhantering inom områdets grönytor bör det också studeras hur dagvatten kan hanteras i gatumiljö. Det finns många goda exempel på hur olika anläggningar bidrar till en hållbar dagvattenhantering samtidigt som de tillför stora gestaltningsmässiga värden till gaturummen. Två gator där huvudledningar för dagvatten är förlagda är Viktor Rydbergsgatan och Arabygatan. Utmed dessa gator bör möjligheten att anlägga öppna dagvattentråk utredas, liknande det som idag finns i Linnégatan. Gaturummens bredd kan dock vara begränsande, vilket innebär att en närmare studie av gatornas framtida funktioner och dimensionering behövs för att de vad som är möjligt. En annan typ av dagvattenanläggning som kan vara lämplig är s.k. regnbäddar. Dessa är ofta mindre markbäddar klädda med vegetation där dagvatten kan fördröjas, infiltreras och renas. Regnbäddar kan ofta integreras i gatumiljö och även fylla olika funktioner ur trafiksäkerhetssynpunkt, exempelvis som refuger eller chikaner.

Även om dagvattensituationen generellt bedöms förbättras genom en omvandling av programområdet, och i synnerhet med kompletterande anläggningar av olika slag, behöver också dagvatten hanteras på ett hållbart sätt inom kvartersmark. Det bör i detaljplaneskede studeras hur förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten ser ut, exempelvis genom genomsläpplig markbeläggning som möjliggör infiltration eller genom gröna tak.

4.5.3 Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnorm för Södra Bergundasjön är "God ekologisk status 2027" och "God kemisk ytvattenstatus" med undantag för PBDE och kvicksilver samt tidsfrist för bly till 2021.

I VISS bedöms att risk finns att god ekologisk status inte uppnås till 2027 med avseende på miljökonsekvenstypen morfologiska förändringar och kontinuitet. Det finns även en risk att god ekologisk status inte uppnås till 2027 med avseende på miljökonsekvenstypen övergödning. Den sammanvägda näringsämnespåverkan på

växtplankton, samt den kemiska kvalitetsfaktorn näringsämnen visar dålig status. Efter de senaste årens åtgärdsarbete i Södra Bergundasjön bedöms denna risk ha minskat och god status avseende näringsämnen bedöms kunna uppnås till 2027.

Vattenförekomsten har måttlig status med avseende på koppar. Det finns en risk att statusen för särskilda förorenande ämnen inte förbättras till 2027.

Vattenförekomsten uppnår inte god status på grund av kvicksilver och bromerade difenyletrar. Det finns en risk att statusen inte förbättras till 2027. I närheten av vattenförekomsten finns påverkanskällor som kan orsaka problem med höga halter av vissa miljögifter i vattenförekomsten. Miljöövervakning av dessa miljögifter saknas, vilket gör att bedömning av risken för försämring till 2027 med avseende på dessa ämnen är osäker.

Planprogrammet bedöms ej påverka miljökonsekvenstypen morfologiska förändringar och kontinuitet samt kvicksilver och bromerade difenyletrar.

En utredning av Bäckaslövs våtmarker från 2012 visar på hög rening av fosfor och tungmetaller. Genom förbättrad dagvattenhantering inom området (se punkt 4.5.3) så bedöms planen ytterligare öka möjligheten till att uppnå MKN för vatten avseende övergödning.

4.5.4 Avfall och återvinning

Växjö kommun verkar för att avfallshantering ska utformas så att det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Utrymmen och anläggningar för sortering av avfall ska följa dokumenten "Handbok för avfallsutrymmen" och "Avfallsföreskrifter för Växjö kommun.

4.5.5 Fjärrvärme/Fjärrkyla

Området kan anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet.

4.5.6 El/Tele

Området kan anslutas till befintligt el- och telenät. Behov och lokalisering av nya erforderliga anläggningar utreds i samband med framtida detaljplanering

4.6 Genomförandefrågor

Genomförandet av planprogrammet innebär framtagande av olika detaljplaner som förtydligar och reglerar markanvändningen i linje med de ramar som planprogrammet

ger. Dessa detaljplaner kommer att tas fram i olika omgångar och vara beroende av vilka initiativ som tas och av berörda fastighetsägares medgivande och delaktighet.

Kommunen kommer dock att behöva spela en aktiv roll i genomförandet av planprogrammet.

4.6.1 Huvudmannaskap

Kommunen är idag huvudman för allmän platsmark inom området, vilket består av gatumarken samt de grönytor som ligger runt områdets norra delar. I samband med att kvartersstrukturen öppnas upp skapas nya ytor som blir tillgängliga för allmänheten i form av grönstråk och grönytor. Dessa kommer att ha funktionen av närrekreation för de boende i anslutande kvarter men kommer också att knyta ihop en större grönstruktur och därmed fungera som rekreation även i ett större sammanhang. Dessa ytor bör därför lämpligen övergå från kvartersmark till allmän platsmark med kommunen som huvudman.

4.6.2 Etappindelning och tidplan

Planprogrammet fastslår ingen given etappindelning då det är helt beroende av vilka initiativ som i framtiden tas av olika aktörer. Det är också i nuläget omöjligt att sätta en tidsplan för en framtida omvandling.

Det bedöms dock vara av betydelse att omvandlingen av det centrala parkstråket, nedre delen av Smedjegatan samt Viktor Rydbergsgatan sker tidigt för att öka attraktiviteten och underlätta för utvecklingen av kvartersmarken i de övriga delarna av programområdet.

4.6.3 Framtida stadsutvecklingsprojekt

En omvandling av området enligt planprogrammets förslag är en lång process som är beroende av flera olika initiativ, både privata och offentliga. En utveckling och omvandling av området innebär också att en rad komplexa frågor behöver hanteras såsom exempelvis sanering av markföreningar. Den fortsatta utvecklingen bör därför ske i nära samarbete och samordning mellan alla berörda aktörer. Det är också av stor vikt för att den gemensamt framtagna framtidsbilden ska leva vidare och genomsyra all utveckling i området.

5 Konsekvensbedömning

5.1 Beskrivning av alternativ

Nedan följer en beskrivning av konsekvensbedömningens tre olika alternativ på utveckling som har konsekvensbedömts.

5.1.1 Programförslag

Programområdet sydöstra Västra Mark omvandlas till blandad stad med en hög andel bostäder, service, handel och kontor samt möjlighet till kultur- och fritidsaktiviteter. Nya parker och grönstråk tillskapas så att området får en god grönstandard. Området ska ha en god tillgänglighet för alla trafikslag. En förbättring behövs särskilt för oskyddade trafikanter.

5.1.2 Nollalternativ

Nollalternativet beskriver de planer, program och intentioner som gäller inom området Västra Mark ifall programförslaget inte kommer till stånd. Enligt gällande översiktsplan ska delar av Västra Mark omvandlas till område för blandad stadsbebyggelse.

5.1.3 Nulägesalternativ

Nulägesalternativet innebär att ingen förändring sker i området och att den karaktär samt de värden och förutsättningar som finns inom området idag bevaras.

5.2 Bedömning av sociala aspekter

5.2.1 Programförslag och förutsättningar

Programområdet ska efter förslagets genomförande vara ett område av blandad bebyggelse med stor andel bostäder, service, offentliga platser och verksamheter av olika slag. Delar av området har längre än 300 m till ett grönområde som är större än 1 ha. Området ligger centralt med goda kollektivtrafikförbindelser och kopplingar för andra trafikslag. Inom området finns misstänkta såväl som kända markföreningar. Det finns befintliga verksamheter som alstrar en stor andel transporter av både varor och människor.

5.2.2 Konsekvenser/effekter

Dagens område är anpassat för motorfordonstrafik och industriella ändamål.

Omvandlingen innebär positiva konsekvenser för människan i stort eftersom säkra gång- och cykelvägar föreslås tillsammans med mer och fler mötesplatser och gröna ytor.

Förslagets ökade grönstandard är viktigt för folkhälsan, bl.a. eftersom det uppmuntrar till fysisk aktivitet, renar luften inne i staden, ger skugga och sänker temperaturer vid varmt väder och utgör en del i hanteringen av dagvatten.

Markförorenade områden lämpas inte för känsliga markanvändningar såsom bostäder, skolor och parker. Det finns risk för att människors hälsa påverkas negativt om marken inte saneras. Det finns också risk att verksamheter och transporter finns kvar i den omfattning att det kan påverka boendes hälsa om bostäder byggs inom området.

Programförslagets intentioner om att området ska omvandlas till en blandad bebyggelse där blandade boendeformer med olika slags verksamheter, service och arbetsplatser m.m. kan leda till att området befolkas både dag och natt och upplevs tryggare än idag.

5.2.3 Åtgärder

Tillskapande av nya grönområden och offentliga platser ska arbetas in i kommande planerings- och genomförandeskedan. Det kommer ställas krav på att kommunen och exploitörer tar ett gemensamt ansvar för att få området hållbart och attraktivt.

Misstänkta markföroreningar ska i samband med kommande planering och byggnation undersökas för att konstateras, klassas och avgränsas så att relevanta krav på åtgärder och avhjälpning kan ställas. Verksamhetsutövning och transporter från befintliga och nya företag i området får inte bidra till att boende i nya bostäder störs, utan ställer krav på bebyggelsens lokalisering och gestaltning.

5.2.4 Nollalternativ

Gällande översiktsplan från 2012 stämmer överens med planprogrammets intentioner och konsekvenserna avviker därför inte i så stor utsträckning i denna bedömning.

Eftersom störande verksamheter fortfarande får finnas utanför programområdet i norra delen av Västra Mark finns risk att dessa påverkar den föreslagna blandade bebyggelsen.

5.2.5 Nulägesalternativ

Delar av Västra Mark har redan genomgått förändringar över åren med bland annat etableringen av Grand Samarkands handelsområde och Arenastaden. Programområdet kommer i nulägesalternativet, utan omvandling, fortsatt upplevas som ett otryggt och avskiljande område mellan Arenastaden och centrala Växjö.

Nulägesalternativet kan innebära att en viss grad av omvandling kan komma att äga rum i alla fall, men utan att följa en översiktlig och på förhand genomtänkt struktur. På så sätt riskerar omvandlingen att ske i form av att verksamheterna omvandlas och bebyggelsen kompletteras eller ges ny användning, men att sådant som grönstruktur, gång- och cykelvägar, busshållplatser och andra allmänna platser och funktioner riskerar att bortses ifrån.

5.3 Bedömning ekologiska aspekter

5.3.1 Programförslag och förutsättningar

Programområdet omfattar redan detaljplanelagd och ianspråktagen mark som i väldigt liten omfattning har några ekologiska värden.

De gröna områdena som ändå finns, t.ex. kraftledningsgatan, remsan utmed Mörners väg och det öppna dagvattenmagasinet i kv Tvinnaren, har därför ett mycket stort värde eftersom det är brist på uppväxta gröna miljöer och det tar lång tid för nya områden att växa upp. Området har en mycket stor andel hårdgjord yta och riskerar att översvämmas vid häftiga eller kraftiga regn.

Området ligger i ett centralt läge och i ett stråk med många målpunkter.

5.3.2 Konsekvenser/effekter

Bristen på grönområden begränsar möjligheterna för flora och fauna att leva och spridas inom och genom området, vilket medför att de ekologiska värdena är få och att förutsättningarna för biologisk mångfald är begränsade.

Den stora andelen hårdgjorda ytor i området medför att ekosystemtjänsterna begränsas och att förutsättningarna för ekosystemtjänster att utvecklas inom områdena försvåras.

Förslaget innebär en större andel gröna ytor, möjlighet att hantera dagvatten och få skugga, vilket är positivt för att kunna hantera ett förändrat klimat.

Fler invånare, företag och besökare i detta centrala område bäddar för en effektiv markanvändning, korta avstånd och närhet, vilket skapar goda förutsättningar för hållbara transporter med positiva konsekvenser för klimatet.

Att använda befintlig mark mer effektivt d.v.s. till mer av samma och nya funktioner innebär en god resurshushållning.

5.3.3 Åtgärder

Programförslaget har tydliga intentioner om att höja områdets grönstandard, bl.a. genom att peka ut fler grönstråk och grönytor samt föreslå plantering av träd i omvandlingsområdet. Kommande detaljplanering bör ta hänsyn till och låta grönområdena i programområdets ytterkanter ingå i för att säkerställa dess bevarande och utvecklande enligt programförslagets intentioner. Risken för översvämningar i samband med nederbörd kan motverkas genom att minska andelen hårdgjorda ytor och anlägga uppsamlings- och fördröjningsmagasin inom området.

5.3.4 Nollalternativ

Nollalternativet innehåller liknande förutsättningar som programförslaget gällande de ekologiska aspekterna och kommer således innebära samma konsekvenser och behöva liknande åtgärder.

5.3.5 Nulägesalternativ

I nulägesalternativet behåller området sin karaktär och ny grönska uteblir i stort sett. De grönstråk som pekas ut i översiktsplanen kommer troligen inte anläggas och flera av de grönområden som behövs inom omvandlingsområdet kommer därmed inte tillstånd.

Förutsättningarna för biologisk mångfald och ekosystemtjänster blir fortsatt mycket begränsade inom programområdet.

5.4 Bedömning av ekonomiska aspekter

5.4.1 Programförslag och förutsättningar

Programområdet omvandlas från handels- och verksamhetsområdet till blandad stad med en hög andel bostäder, service, handel och kontor samt möjligheter till kultur- och fritidsaktiviteter.

Inom området finns idag många arbetsplatser, handel och olika företag.

Inom området finns misstänkta såväl som kända markföroreningar samt risk för översvämningar. Området har ett flertal fastighetsägare och Växjö kommun äger i stort sett bara gatumark.

5.4.2 Konsekvenser / effekter

Området behöver fler och mer kvalitativa offentliga ytor än idag för att bli lämpligt och attraktivt för bostäder och mer arbetsintensiva företag. Det behöver finansieras av privata fastighetsägare och kommunen tillsammans. Kostnaderna fördelas och regleras genom avtal. Kommunen tar på sig mer långsiktiga drifts- och underhållskostnader för allmän platsmark.

Förorenad mark behöver saneras för att möjliggöra känslig markanvändning vilket kan vara kostsamt för exploitören.

Genom att omvandla finns risk för gentrifiering, d.v.s. att i sammanhanget billig mark omvandlas till blandstad gör att markpriset höjs och tränger undan grupper eller verksamheter som inte längre har råd att vara kvar i det dyrare området.

Översvämningar riskerar att medföra skada på personer och egendom.

5.4.3 Åtgärder

Att kommunen kan erbjuda verksamhetsmark i andra lägen kan vara viktigt för att erbjuda företagen möjlighet att hitta en annan lokalisering om de inte ser sig som lämpade att finnas inom en blandstad.

5.4.4 Nollalternativ

Nollalternativets intentioner överensstämmer med gällande översiktsplan och därmed bedöms konsekvenserna och effekterna bli desamma för de ekonomiska aspekterna i den här beskrivningen.

5.4.5 Nulägesalternativ

Alternativet innebär inga kostnader för att höja områdets standard på gator eller nyanläggning av platser och stråk.

Befintliga företag behåller sina verksamheter inom området.

Nulägesalternativet kan innebära att området ändå genomgår någon form av omvandling, men att det sker utan att ha en övergripande struktur eller målbild att följa. Det kan leda till att omvandlingen av området sker utan tillräckliga satsningar på allmänna platser, utrymmen och stråk. Kommunen kan då ändå behöva göra åtgärder i den tekniska infrastrukturen.



**Växjö
kommun**