

## Detaljplan **Strandsnäckan 8** på Öster, Växjö kommun

Detaljplanens syfte är att ge möjlighet till att skapa nya attraktiva bostäder i centralt läge mellan universitetet och Växjö centrum.



Dnr 2011BN0911

*Arkitektbolaget 2012-06-04*

## Laga kraftbevis

Datum 2014-01-20      Dnr 2011BN0911      Dpl 214

Byggnadsnämnden antog 2012-09-26 § 169 detaljplan för  
**STRANDSNÄCKAN 8, ÖSTER, VÄXJÖ KOMMUN**

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2014-01-17 enligt 11 kap. 10 § Plan- och Bygglagen (PBL) att inte upphäva kommunens beslut om att anta detaljplanen.

**Beslutet har vunnit laga kraft 2014-01-17**

Marie Svensson  
Förvaltningssekreterare

*För kännedom till:*

Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun  
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten  
Sökande

Antagen av byggnadsnämnden  
2012-09-26 § 169; **Laga kraft 2014-01-17**  
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr 2011BN0911 Dpl 214

## **DETALJPLAN / Planbeskrivning**

### **STRANDSNÄCKAN 8, ÖSTER, Växjö kommun**

#### **Planens syfte och huvuddrag**

1991 gjordes en detaljplan för nu aktuellt område vars syfte var att tillskapa fyra byggrätter, varav en kring befintligt bostadshus och att samtidigt planlägga marken söder därom som naturmark.

1991 var också den tidpunkt då man började se Växjösjön och stråken kring densamma som viktiga för att binda samman högskolan med Växjö centrum.

Längs sjöns östra strand löper ett av stadens viktigaste gångstråk. Det blir allt viktigare att göra det till ett tryggt och tilltalande stråk. Den här planen syftar till att tillskapa ett attraktivt bostadsområde i ett mycket centralt läge mellan universitetet och Växjö centrum. Området kommer att utformas så att det ger en stadsmässighet ut mot Teleborgsvägen för att på så sätt förstärka upplevelsen att staden växer samman. Mot gångstråket längs Växjösjön placeras en lägre radhusbebyggelse som gör stråket mer tryggt att röra sig längs.



#### **Handlingar**

Detaljplanen innefattar plankarta med bestämmelser, planbeskrivning och miljöbedömning.  
*Bilaga:* bullerberäkning febr. 2012 (nuvarande trafik och bullervärden); bullerberäkningar maj och augusti 2012 (framtida trafik och bullervärden)

## **Plandata**

### **Läge och areal**

Planområdet är beläget söder om Kampenområdet, mellan Växjösjön och Teleborgsvägen. Planområdet omfattar c:a 5300 m<sup>2</sup>. Planen omfattar fastigheten Strandsnäcken 8.

### **Markägoförhållanden**

Marken är privatägd

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Detaljplaner**

Planområdet berörs i sin helhet av Detaljplan STG 1215 m.fl. i Växjö. Växjö kommun, upprättad i november 1991. Gällande plan medger bostäder i två plan.

### **Översiktsplanen**

Den föreslagna detaljplaneändringen är i överensstämmelse med gällande översiktsplan för Växjö kommun.

### **Grönstrukturprogrammet**

Grönstrukturprogrammets utvecklingsförslag som berör det aktuella detaljplaneområdet i kan i korthet sammanfattas:

- Stadsparken utvecklas kring Växjösjön och norra Trummen.
- Centrum utvecklas vidare mot ett attraktivt centrum tillgängligt för alla. En satsning föreslås för att förlänga gångstråk och utveckla aktivitetsstråk längs redan intensiva rörelsestråk vilka knyter ihop centrums olika målpunkter till ett nät och helhet.
- Gröna stråk och aktivitetsstråk som knyter ihop målpunkter utvecklas för att underlätta fotgängare och cyklisters rörelse genom staden.

I grönstrukturprogrammet är marken mellan Växjösjön och planområdet markerat som grönstråk, vilket stämmer väl överens med den föreslagna markanvändningen.

### **Miljökonsekvensbeskrivning**

Bifogad miljöbedömning visar att miljökonsekvensbeskrivning ej erfordras.

### **Fastighetsindelning**

Detaljplaneområdet består av en fastighet idag.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Byggnadsnämnden gav 2011-10-09 § 176 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Strandsnäcken 8 på Öster.

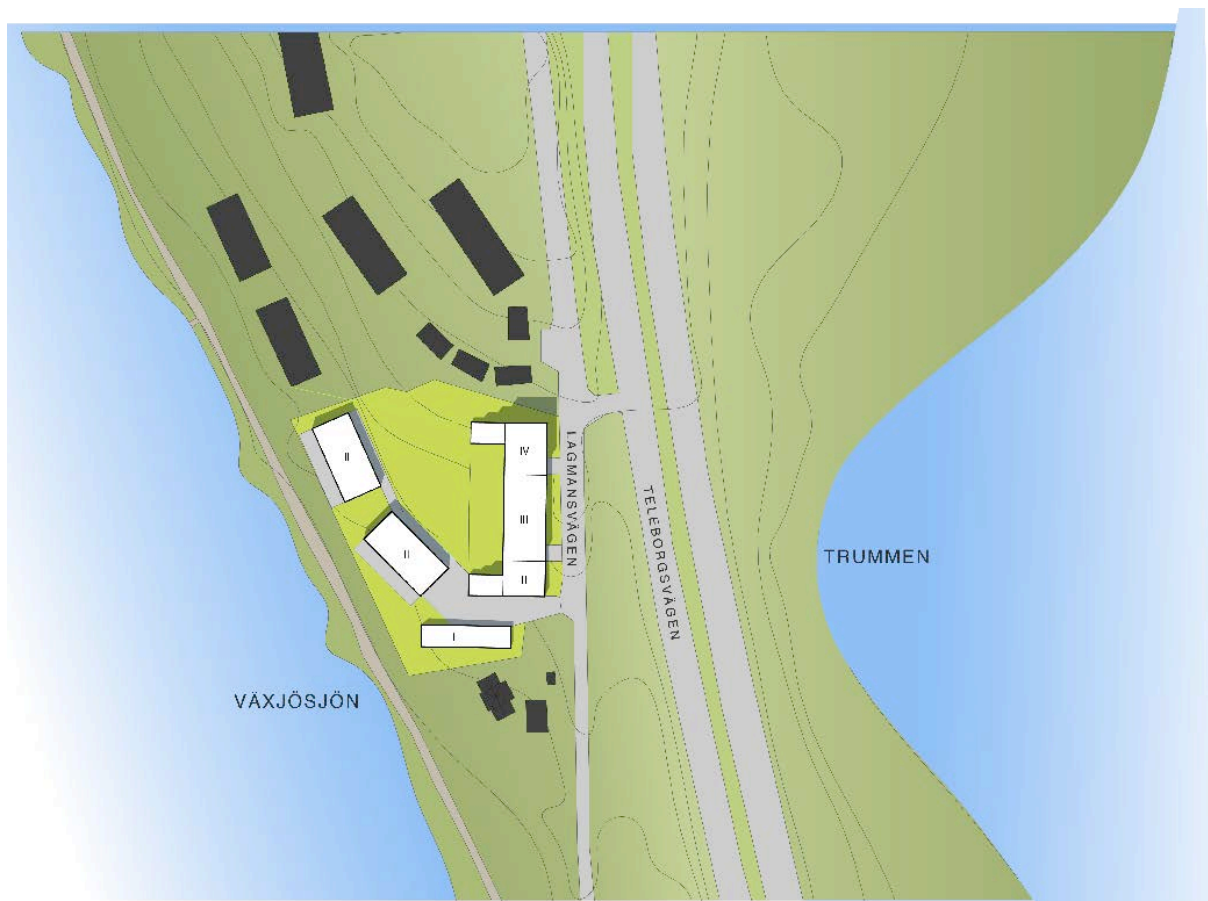
## **Förutsättningar, förändringar och konsekvenser**

### **Bebyggelse**

Inom fastigheten finns idag ett, en- och ett halvplans enfamiljshus i gult tegel samt en mindre förrådsbyggnad.

Tanken med planändringen är att tillåta en lägre bebyggelse längs gångstråket utmed vattnet, utan att för den skull det senare skall upplevas som mindre offentligt. Den låga bebyggelsen längs stråket kommer istället att göra gångstråket mer tryggt att röra sig längs.

## Planillustration



Den östra delen av fastigheten är tänkt bebyggas med högre bebyggelse, för att utnyttja det vackra läget med kvällssol över Växjösjön, samtidigt som den högre bebyggelsen bidrar till att reducera eventuellt trafikbuller från Teleborgsvägen.



*Den tillkommande bebyggelsen skall utformas med puts eller träfasader som ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelsen i omgivningen.*





*Idéskiss som visar hus bebyggelsen kan komma att se ut längs strandpromenaden*



*Idéskiss som visar hus bebyggelsen kan komma att se ut längs strandpromenaden söderifrån, med en ljus gemensamhetsbyggnad närmast i bilden*

### **Offentlig service**

Planområdet är beläget inom gångavstånd till Växjö centrum och dess servicefunktioner.

### **Kommersiell service**

Planområdet är beläget nära en dagligvarubutik vid Sigfridsrondellen, strax norr om planområdet. Willys ligger inom gångavstånd söderut och centrum ligger inom gångavstånd norrut.

### **Tillgänglighet**

”Råd och riktlinjer – bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet” framtagna av stadsbyggnadskontoret skall tillämpas för att uppnå godtagbar tillgänglighet för alla med nedsatt rörelseförmåga.

### **Kulturvärden**

Inga särskilda kulturvärden finns inom planområdet

### **Mark och vegetation**

Fastigheten är bevuxen med ett antal fruktträd som inte behöver bevaras.

## **Geotekniska förhållanden**

Markens byggharhet anses utredd då området redan är planlagt för bostäder.

## **Förorenad mark**

### **Radon**

Marken har normal radonrisk.

### **Risk för skred/höga vattenstånd**

Detaljplaneområdet ligger invid Växjösjön. Fastighetens lägsta punkt i sydväst ligger strax under +163. Översiktlig befintlig vattennivå (BHF) i Växjösjön, uppgår till 161,50 i RH00. Dvs 161,64 i det nyligen införda RH 2000.

Risken för översvämning kan med hänvisning till ovanstående anses som mycket ringa.

### **Fornlämningar**

Strax norr om planområdet finns en grav. I nu gällande detaljplan har gränsen för mark rätt att bebygga satts i den norra gränsen av befintlig byggnad. I nu förslagen detaljplan bibehåller vi den gränden. Dvs mark norr om befintlig byggnad prickas ner och får inte bebyggas.

## **Vattenområden**

### **Strandskydd**

För Växjösjön gäller som regel ett strandskydd av 100 meter på ömse sidor om strandlinjen. För det område som nu planläggs finns en gällande detaljplan från 1991. Strandskyddet är därmed upphävt. I och med att man nu ändrar detaljplanen återinträder strandskyddet och måste upphävas på nytt.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden och bevara goda livsvillkor för djur och växtlivet på land och i vatten.

Kommunen får i det enskilda fallet upphäva strandskyddet om det finns särskilda skäl. Som särskilt skäl räknas i det här fallet:

- området är ianspråktaget, inom hemfridszon eller tomtplatsavgränsning.
- området behöver användas för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Punkt ett är uppfyllt genom att hela fastigheten idag är privat och bebyggd. Den gällande detaljplanen medger ytterligare bebyggelse och strandskyddet är upphävt.

Punkt två är uppfyllt då det är mycket angeläget för Växjö kommun att tillskapa fler bostäder i centrumnära lägen.

Strandskyddets syften tillgodoses i det här aktuella fallet genom att gångstråket närmast vattnet bibehålls. Stråket och naturmarken förblir allmän platsmark och dess karaktär blir oförändrad. Kommunens skötselplan gäller.

Då det här aktuella området redan ianspråktagits för bostadsbebyggelse lär inte den del som tas i anspråk för bebyggelse på något avgörande sätt försämrade livsvillkoren för djur och växtlivet på land och i vattnet.

Växjö kommun har ambitionen att hitta och utveckla strandnära bostadsområden, för att göra orten ännu mer attraktiv. Det nu aktuella området ligger med bostadsbebyggelse på två sidor, vatten och avlopp framdraget i gatan.

## **Gator och trafik**

### **Gatunät, gång- och cykeltrafik**

Planförslaget innebär ingen förändring i omgivande gatunät. Den nya bostadsbebyggelsen avses angöras från Lagmansvägen. Gångbana finns väster om området. Cykelbana finns öster om området, på vilken man trafiksäkert kan ta sig till centrum, skolor och butiker i närområdet. Då cykeltrafiken på Lagmansvägen är intensiv, föreslås att det i samband med genomförandet av planen markeras en en meter bred cykelbana på vardera sidan av vägbanan.

För att tydliggöra avgränsningen mellan det offentliga rummet (gångstråket) och det privata (trädgården) föreslås en bestämmelse i den nya planen som föreskriver häck i tomtgräns, högst 1100 över mark.

### **Kollektivtrafik**

Kollektivtrafiken är utbyggd och finns på Teleborgsvägen.

### **Parkering, varumottagning, utfarter**

Parkering skall ske på den egna fastigheten. I den här illustrerade lösningen har hela kvarters parkering lagts i ett parkeringsgarage under bebyggelsen som ligger längs Teleborgsvägen.

### **Buller**

Planförslagets genomförande innebär att fler bostäder byggs längs med Teleborgsvägen där bullernivåer redan ligger över riksdagens riktvärde på 55 dBA (medelvärde vid fasad). Bullerberäkningar gjorda under samråd och inför granskning (maj 2012) visar att med nuvarande trafikmängder (ca 13 000 fordon/dygn; hastighet 70 km/t) ligger medelvärden på fasad mot Teleborgsvägen mellan 62-64 dBA. Med framtida trafikmängder på Teleborgsvägen (ca 20 000 fordon/dygn och 70 km/t) ligger medelvärden på fasad mot Teleborgsvägen mellan 64-66 dBA. Ökningen med framtida trafik blir mellan 1-2 dBA jämfört med trafiken och bullervärden idag.

Bullerberäkningen visar också att det går få bullerskyddade gårdar/utemiljön mot sjön och bortom trafiken med tyst/ljuddämpad sida. Genom planbestämmelser regleras i detaljplanen hur bostäder ska byggas:

Enkelsidiga lägenheter mot Teleborgsvägen får inte förekomma. Minst hälften av alla bostadsrum ska vändas mot tyst eller ljuddämpad sida. Inomhus bullervärden ska uppfyllas inom hela området. Kompletterande bullerutredningar kan krävas i bygglovskedet för att säkerställa bra lösningar för framtida bostadsbebyggelse inom området. Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats, gemensam eller enskild, med god ljudnivå i anslutning till bostaden. Maximal ljudnivå utomhus på uteplatsen (gemensam eller enskild) är 70 dBA (Frifältsvärde utan hänsyn tagen till fasadreflektion) i enlighet med Boverkets Allmänna råd 2008:1

### Motiv till tillämpning av avsteg från riktvärden för buller

I översiktsplan för Växjö kommun 2005 och Översiktsplan, del Växjö stad 2012 pekas Teleborgsvägen och Välle Broar ut som ett viktigt stråk i staden där förtätning för stadsbebyggelse prioriteras. I översiktsplan del Växjö stad 2012 preciseras detta än mer i och med att Linnéuniversitetet och Teleborgs centrum pekas ut som ny centrumnod i staden. Genom bra kollektivförbindelser och stadsmässig förtätning skal Linnéuniversitetets campus integreras ytterligare i staden. Syftet med att skapa en större stadsmässighet längs med Teleborgsvägen anses därmed vara väl motiverat.

Planens syfte är alltså att främja en mer levande, attraktiv och hållbar vardagsmiljö. Läget i staden gör dessutom att många resor kan göras till fots eller cykel samt med täta bussturer skapa goda förutsättningar för hållbara transporter. Teleborgsvägen är idag ett av de viktigaste kollektivtrafikstråken i staden och kommer att bli ett än viktigare sådant i framtiden.



## **Miljökvalitetsnormer (MKN)**

### **Luft**

Beräknade halter av kvävedioxid och partiklar har tagits fram av Växjö kommun. Förväntade nivåer av kvävedioxid i anslutning till Teleborgsvägen år 2020 är under gällande miljömål. När det gäller partiklar (PM10) är förväntade nivåer i anslutning till föreslagna miljömål. Under förutsättning att trafikmängden på Lagmansvägen blir ringa bör planområdets halter av dessa ämnen bli lägre än beräknade värden för området närmast Teleborgsvägen, det vill säga under föreslagna miljömål.

### **MKN, Vatten**

Planens genomförande bedöms inte påverka MKN för vattenförekomster med de bestämmelser för genomförandet som planen anger.

Fördröjningen av dagvatten ska ske inom kvartersmark.

## **Teknisk försörjning**

### **Vatten och avlopp**

Vatten och avlopp skall anslutas till det befintliga Va-nätet.

### **Dagvatten**

Hantering av dagvatten inom planområdet:

Dagvattnet från Strandsnäckan leds i vattenledningar ner till lagunen vid Södra innan det når Växjösjön. I lagunen sker en reducering av dagvattenföroreningarna genom sedimentation. Dagvatten inom planområdet skall ändå fördröjas innan det får släppas i dagvattenledningar föra att bli undvika stor belastning på dagvattenledningar vid stora flöden. Fördröjning sker bl.a. genom att vatten från tak och hårdgjorda ytor skall avledas över gräsytor och mark där infiltration är möjlig- På ett sådant sätt minskas också föroreningar direkt till systemet. Dagvattenhanteringen ska prövas i bygglovskedet i samråd med tekniska förvaltningen.

### Växjösjöns status och MKN för vattenkvalité

Status 2009 Otillfredsställande ekologisk status

God kemisk ytvattenstatus (Exklusive kvicksilver)

MKN God ekologisk status 2021

God kemisk ytvattenstatus 2015

### **Värme och el**

Området kan anslutas till det befintliga fjärrvärmenätet.

Anläggning för el finns utbyggd. Transformatorstation finns placerad alldeles norr om Strandsnäckan 4.

### **Avfall**

Avfallshantering skall ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Utrymmen för sortering av avfall etc. skall följa ”Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar”, Tekniska förvaltningen.

### **Posthantering**

Postlådesamling för radhusbebyggelsen placeras vid infarten och för flerbostadshusen i en fastighetsbox i entrén alternativt postlådor. Detta för att minimera bilkörningen inom området.

### **Räddningstjänstens tillgänglighet**

Vid räddningsinsats förutsätts det att byggnaden är åtkomlig för räddningstjänsten. Då krävs det att det finns körvägar till byggnaden. Avstånden mellan räddningstjänstens uppställnings-

plats och angreppspunkten (entré/ytterdörr), eller uppställningsplatsen för bärbara stegar skall vara sådan att insatstiden minimeras och att åtkomligheten garanteras. Normalt används 50 meter som ett riktvärde.

Om kommunens gatunät eller motsvarande inte ger tillräcklig åtkomlighet skall särskild körväg (räddningsväg) anordnas. En räddningsväg skall vara tydligt skyltad och ha uppställningsplats för utryckningsfordon.

Vid bygglov skall särskilt åtkomligheten till lägenheterna i den del av byggnaden som är fyra våningar hög beaktas.

### **Konsekvenser av planens genomförande**

De förändringar som följer med planförslaget bedöms ej vara av sådan art att särskild miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas. Området är redan ianspråktaget för bostadsbebyggelse. Den föreslagna bebyggelsen bedöms få en positiv påverkan på omgivningen och balanserar såväl mot bebyggelsen i norr som mot teleborgsvägen och Växjösjön.

## **PLANENS GENOMFÖRANDE**

### **Organisatoriska frågor**

#### **Tidplan**

Detaljplanen handläggs genom normalt planförfarande med målsättning att antas under 2012.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är fem år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning vid eventuell förlorad/minskad byggrätt.

### **Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning**

Detaljplanen omfattar inte någon allmän platsmark. All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren.

### **Fastighetsrättsliga frågor**

#### **Fastighetsbildning**

Detaljplanen möjliggör olika upplåtelseformer och styr inte fastighetsindelningen. Möjligheter finns att förändra fastighetsindelningen tex genom avstyckning eller fastighetsreglering. I vissa fall kan servitut eller gemensamhetsanläggningar behöva inrättas.

## Servitut och ledningsrätt



Det servitut för vatten och spillvatten som belastar Strandsnäcken 8 i västra delen, till förmån för Strandsnäcken 7, kommer i konflikt med den föreslagna byggnationen. I samband med exploatering av fastigheten skall ledningen flyttas på exploatörens bekostnad. Nytt läge för VA-ledning måste säkras med nytt servitut. Utfartsservitutet för S7 berörs inte.

## Bygglov

I samband med bygglovprövningen skall följande särskilt beaktas:

- Bebyggelsens utformning (sammanhållen arkitektur, material, färgskala mm)
- Bebyggelsens placering i förhållande till befintlig omgivande bebyggelse, gator och träd.
- Utemiljöns utformning
- Fördröjning av dagvatten

## **Ekonomiska frågor**

### **Planekonomi**

Samtliga kostnader för plangenomförandet belastas exploatören, bl.a. omläggning av bef. VA-ledningar utanför planområdet samt ändring av servitut.

ARKITEKTBOLAGET

2012-06-04

Olof Thedin

Arkitekt SAR/MSA



Dnr 2011BN0911

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
<b>Miljö</b>						
Miljö kvalitetsnormer				x		
Miljömål				x		
Hållbar utveckling				x		
<b>Riksintressen</b>						
Naturvård					x	
Rörligt friluftsliv					x	
Kulturmiljö					x	
Annat					x	
<b>Kulturmiljö o landskapsbild</b>						
						Den nya bebyggelsen får en positiv påverkan på omgivningen och balanserar väl mot den omgivande miljön och bebyggelsen
Stads- landskapsbild				x		
Fornminnen					x	
Kulturmiljöprogram					x	
Kulturhistorisk miljö					x	
Annat						
<b>Naturvårdsintressen</b>						
Naturresevat					x	
Natura 2000					x	
Växt och djurliv				x		
Biotopskydd					x	
Annat						
<b>Påverkan på vatten</b>						
						Strandskyddets syften tillgodoses i det här aktuella fallet genom att det befintliga gångstråket längs Växjösjön påverkas positivt av planförslaget.
Strandskydd				x		
						Fördrös lokalt; leds sedan via ledningar till lagunen och hanteras/renas innan det släpps i Växjösjön.
Dagvatten				x		
Grundvatten					x	
Annat						
<b>Markförhållanden/föroreningar</b>						
Förorenad mark					x	
						Markens byggbarhet anses utredd då området idag är bebyggt med bostadshus
Grundläggning				x		
Annat						
<b>Hushållning med resurser</b>						
Befintlig infrastruktur				x		
Vatten				x		
Mark				x		
<b>Alstrande av avfall</b>						
						Under byggnation kan en viss mängd avfall uppstå kring byggplatsen
Under byggskedet			x			
						Avfallshandling ska ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Utrmmen för sortering av avfall etc. ska följa "Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar", Tekniska förvaltningen
Avfallssortering				x		

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
<b>Hälsa</b>						
Buller			x			Viss ökning av trafiken på grund av ökat antal lägenheter. Planbestämmelser reglerar hur bostäder ska byggas så att hälsan inte äventyras.
Luftkvalitet			x			Trafikökningen på Lagmansvägen kan innebära viss ökning av utsläppsnivåer. Ökningen bedöms inte bli så hög att gränsvärdena för partikelhalter eller någon annan MKN för luft riskerar att överstigas.
Lukt				x		
Radon				x		
Strålning					x	
<b>Risker och Säkerhet</b>						
Trafik		x				Biltrafiken på Lagmansvägen kommer att öka då det blir fler lägenheter. Ökningen bedöms inte resultera i oacceptabla trafikmängder. Anslutningen mellan Lagmansvägen och Teleborgsvägen kommer att få en ökad belastning.
Explosion					x	
Översvämning				x		Bebyggelsen ges en lägsta tillåtna plushöjd på färdigt golv, vilket minimerar risken för att ett eventuellt högt vattenstånd i Växjösjön skall åstadkomma översvämning
Ras o skred					x	
Farligt gods					x	
<b>Social bedömning</b>						
Integration						Planen hindrar inte möjlighet till integration i olika former
Funktionsblandning						Inom området ges möjlighet till uppdelning i olika boendeformer
Offentliga platser				x		
Hälsa				x		
Tillgänglighet				x		
Trygghet	x					Detaljplanen kommer att på ett påtagligt positivt sätt påverka tryggheten för dem som rör sig längs promenadstråket runt Växjösjön.
Barnperspektiv				x		
Flexibilitet				x		
Demokrati				x		
<b>Transportstrategimål</b>						
Bilresor		x				Genom att möjliggöra att man kan bo centralt, kommer bilresandet minska
Cykeltransporter		x				Då en av de viktigaste cykellederna passerar i tomtgräns ökar förutsättningarna för att de som bor här skall använda cykel
Gångtrafik		x				Gångstråket som passerar längs den västra tomtgränsen är Växjö mest attraktiva med målpunkter i centrum och universitetsområdet
Kollektivtrafik		x				Busstrafiken passerar på teleborgsvägen strax intill planområdet

Planens influensområde					
ÖP				x	
Gällande planer				x	
Pågående planläggning				x	
Mellankommunala intressen					x

Kommunens bedömning		Handläggare:
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan	x	Olof Thedin/Arkitektbolaget
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan		
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan		Datum:2012-06-04
Andra lokaliseringalternativ bör utredas		

MKB behövs inte

MKB behövs

**Övrigt:** Förslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 18 § PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 §§ bedöms därför inte vara nödvändig.

## Utlåtande

Dnr 2011BN0911 Dpl 214

### Detaljplan

### STRANDSNÄCKAN 8, ÖSTER, VÄXJÖ KOMMUN

Detaljplaneförslag för Strandsnäckan 8 tillhörande stadsdel Öster i Växjö, Växjö kommun har varit utställt för granskning enligt 5 kap PBL under tiden 2012 06 18 – 2012 08 20.

Syftet med detaljplanen är att öka byggrätten inom den aktuella fastigheten och bygga fler bostäder i detta attraktiva läge i staden, längs med Växjösjön och med gångavstånd till bl.a.

Linnéuniversitet.

Yttranden utan synpunkter har inkommit från:

- Kommunstyrelsens AU
- Polismyndigheten i Kronobergs län
- VEAB, El-nät

Yttranden med synpunkter har inkommit från:

- Länsstyrelsen
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Tekniska nämnden
- Fastighetsägare till Strandsnäckan 5

#### Inkomna synpunkter:

**Länsstyrelsens (LS)** skriver följande i sitt yttrande:

Länsstyrelsen hade i samrådsyttrandet synpunkter avseende redovisningen av miljö kvalitetsnormer, särskilt skäl för upphävande av strandskyddet, samt hantering av bullerstörningar för bostäderna närmast Teleborgsvägen.

#### Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Av planhandlingarna framgår hur gällande miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap. Miljöbalken följs. Länsstyrelsen har inga ytterligare synpunkter.

#### Strandskyddsområde enligt 7 kap Miljöbalken

Kommuns återopande av särskilt skäl för upphävande enligt 7 kap 18 c § p 1-6 Miljöbalken har nu tydliggjorts. Kommunen anger följande:

*Området är ianspråktaget, inom hemfridszon eller tomtplatsavgränsning. Området behöver användas för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.*

Länsstyrelsen tolkar att hänvisningarna avser punkterna 1 och 6 § 18c som särskilda skäl för upphävande. Punkt 1 har dock lydelsen; “- redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften”

Enligt länsstyrelsens bedömning är det endast punkt 1 som kan komma i fråga som särskilt skäl under förutsättning att området kan sägas sakna betydelse för strandskyddets syften.



## Buller

I utställningsförslaget har nu, för den planerade bebyggelsen närmast Teleborgsvägen, förutom bullerberäkningar för dagens trafik (13 000 fordon/dygn), även bilagts beräkningar för framtida trafikrängder (20 000 fordon/dygn). Av beräkningarna framgår att medelvärdet vid fasad mot Lagmansvägen idag ligger på 62-64 dBA. Det framtida medelvärdet kommer att ligga på 64-66 dBA vid fasad. Den maximala ljudnivån överstiger 70 dBA vid båda beräkningarna, och det högsta beräknade värdet hamnar på 75 dBA. På plankartan redovisas som störningsskydd för buller planbestämmelser med förbud mot enkelsidiga lägenheter mot Teleborgsvägen, att minst hälften av bostäderna skall vara vända mot tyst sida eller ljuddämpad sida, samt att varje bostad skall ha tillgång till en uteplats med god ljudnivå (tyst eller ljuddämpad sida).

Länsstyrelsen efterfrågade i samrådet en motivering till att bullerriktvärdet tillåts att överskridas och om Boverkets allmänna råd om avsteg används. I den motivering som nu redovisas hänvisar kommunen till fördjupad översiktsplan Växjö stad 2012. Här prioriteras förtätning av stadsbebyggelse där syftet är att skapa en större stadsmässighet längs Teleborgsvägen. Kommunen hänvisar även till att Teleborgsvägen är ett viktigt, och kommer att bli ett än viktigare, kollektivtrafikstråk i framtiden.

Länsstyrelsen ser kommunens ambitioner att skapa ett stadsmässigt och kollektivtrafikvänligt stråk mellan centrum och universitetet som viktiga. Detta bör dock kunna uppfyllas även om de östra byggnaderna flyttas in något.

Länsstyrelsen kan inte se att planområdet uppfyller de kriterier som enligt Boverkets allmänna råd ska föreligga för att kunna göra avsteg från reglerande riktlinjer för bullervärden. Länsstyrelsen är mycket tveksam till att bebyggelsen kan betraktas som tät stadskaraktär med slutna kvarter vare sig före eller efter ett genomförande av föreslagen detaljplan.

Länsstyrelsen anser att kommunen istället bör reglera byggrätten så att gällande bullerriktvärdet inte överskrids för föreslagen byggnation.

### ***Kommentar:***

Strandskydd - Stadsbyggnadskontoret anser inte att planförslaget motverkar strandskyddssyftet då bl.a. allmänhetens tillgång till strandområdet är tryggad med ett allmänt stråk. Stråket och naturmarken förblir allmän platsmark och dess karaktär blir oförändrad. Kommunens skötselplan gäller för strandområdet.

Buller - Vad det gäller bullerfrågan har stadsbyggnadskontoret beställt nya beräkningar (augusti 2012) som motsvarar framtida scenario/trafiken på Teleborgsvägen.

Bullerberäkning som redovisades under granskningen (utställningen) är gjord för en hastighet på 70 km/t på Teleborgsvägen vilket var skyltad hastighet då och därmed inlagd i bullerprogrammet. Tekniska nämnden har dock beslutat att hastighet på den aktuella sträckan ska sänkas till 60 km/t och ny bullerberäkning är gjord med de nya förutsättningarna som visar att medelvärdet vid fasad mot Teleborgsvägen ligger mellan 62-64 dBA för framtida trafik. Det är dock över 55 dBA som är riktvärde för bostäder vid nybyggnation (ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad).

Enligt Boverkets Allmänna råd 2008 om buller i planeringen kan avsteg göras från huvudregeln (55 dBA) då avvägningar ska göras mot andra allmänna intressen (citater):

*Avsteg kan också motiveras vid komplettering:*

*- av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer*

*- med ny tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer*

Utöver de krav detaljplanen ställer på bostadsbebyggelse ”förbud mot enkelsidiga lägenheter mot Teleborgsvägen, att minst hälften av bostäderna skall vara vända mot tyst sida eller ljuddämpad sida, att varje bostad skall ha tillgång till en uteplats med god ljudnivå (tyst eller ljuddämpad sida)” redovisar bullerberäkningar att det är fullt möjligt att skapa både tyst och ljuddämpad sida och därmed säkerställa bra planlösningar och uteplats för boende.

Kommunens motiv att tillämpa Boverkets Allmänna råd om avsteg från huvudregel är bl.a. att många resor från planområdet kan göras till fots eller cykel samt att täta bussturer kan skapa goda förutsättningar för hållbara transporter. Teleborgsvägen är idag ett av de viktigaste kollektivtrafikstråken i staden och kommer att bli ett än viktigare sådant i framtiden inte minst med hjälp av mer nybyggnation (fler bostäder, arbetsplatser mm) längs med gatan.

**Miljö- och hälsoskyddsnämnden** avstyrker förslaget till detaljplan i dess nuvarande utformning. Beräkningar visar att det finns risk för att bullret från trafiken i framtiden kommer att uppgå till nivåer där negativa hälsoeffekter kan uppstå.

I samrådsskedet presenterades bullerberäkningar grundade på dagens trafikmängder, ca 13 000 fordon/dygn. Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömde då att avsteg från gällande riktvärden för trafikbuller enligt Boverkets allmänna råd, möjligen kunde accepteras under förutsättning att de maximala bullervärdena vid fasad uppgick till maximalt 60 dBA ekvivalent nivå. I den nu föreliggande granskningshandlingen har beräkningar utförts även för den prognosticerade framtida trafikmängden, 20 000 fordon/dygn. Dessa beräkningar visar att det finns risk för att bullervärdena vid fasad kommer att överstiga 65 dBA ekvivalent nivå. Om bullernivåerna överstiger 65 dBA bör nybyggnation av bostäder, enligt Boverkets allmänna råd, endast tillåtas om det finns synnerliga skäl. Sådana synnerliga skäl kan inte anses finnas i detta fall varför placeringen av byggrätten inte kan bedömas vara acceptabel. För att Miljö- och hälso skyddsnämnden ska kunna tillstyrka förslaget till detaljplan bör byggrätten, så som påpekades redan i samrådsskedet, flyttas längre från vägen så att ekvivalenta nivån vid fasaden inte på något våningsplan, inklusive vindsvåning, överstiger 60 dBA.

Texten under rubriken "Störningsskydd" bör justeras enligt nämndens samrådsyttrande vilket innebär krav på tyst sida, alltså inte bara ljuddämpad.

Nämndens övriga synpunkter från samrådsskedet bedöms ha beaktats på ett tillfredsställande sätt.

**Kommentar:** Se kommentar till länsstyrelsen.

**Tekniska nämnden** anser att dagvattenhantering ska hanteras inom fastigheten och att bebyggelse närmast sjön bör flyttas österut då det offentliga rummet vid sjön kommer att upplevas som smalt/trångt.

**Kommentar:** Planbestämmelse reglerar hur dagvatten ska hanteras (citat): "dagvatten dvs vatten från mark- och takytor skall infiltreras på kvartersmark". Dagvattenfrågan hanteras också i bygglovskedet där övriga detalj-/utformningsfrågor hanteras. Tekniska förvaltningen är dessutom naturligt samrådspart i byggsamråd för att bl.a. säkerställa bästa lösningar för dagvatten.

Stadsbyggnadskontoret anser inte att det finns motiv att flytta ny bebyggelse mer österut då nya hus föreslås följa bebyggelselinje mot sjön som de befintliga husen. Parkrummet i de delarna där husen redan finns fungerar väl idag och upplevs som attraktivt vilket är syftet även med det nya förslaget.

**Fastighetsägare till Strandsnäckan 5** (BRF Strandsnäckan) anser inte att trafiksituation kommer att förbättras på Lagmansvägen genom att markera en gång- och cykelväg med hjälp av en linje längs Lagmansvägen. Oavsett hur linjen målas måste den alltid korsas av bilarna som ska till och från fastigheterna på Lagmansvägen. Trafiksituationen är hemsk redan i dagsläget. Varje vecka är det nära något tillbud för oss som redan bor här. Riskerna kommer förvärras flerdubbelt om ytterligare ett 30-tal bilar ska tillkomma längs denna väg. En linje kan inte lösa problemet.

För varje bostad som kan förhindras sparas vägen från 1-2 bilar. För ja, människor har bilar även om man bor på cykelavstånd från centrum.

I solstudien visas att en fyravåningsbyggnad bara obetydligt skulle skugga bostäderna på Strandsnäckan 5 under den dag på året som solen står som lägst. Dock tar sällan 3D-visualiseringar hänsyn till det byggnadstekniska. Redan vid ett snabbt ögonkast syns det att

vindsbjälklaget ser alldeles för tunt ut för att kunna rymma den isolering som erfordras för en byggnation anpassad till dagens, och framtidens, energikrav. Vill man dessutom inte ha nedsänkta innertak i de bostadsrum som ligger under de gigantiska takterrasserna, samt några trappsteg ut för att nå dem från lägenheterna de tillhör - så kommer även alla dessa mellanbjälklag bli högre på höjden. Det känns därför inte alls som någon garanti att skuggorna inte kommer att skymma mer än på den bifogade solstudien.

Detta är inte det enda området i Växjö där kommunen kör över de närboende för att bygga högt. Släpp på prestigen och sluta lek storstad. Denna hemska gråa gigantiska klump, som kommer vara som en vägg mot Teleborgsvägen, hör inte hemma i detta vackra lummiga gröna område. En lågmäld bebyggelse hade passat in betydligt bättre i miljön!

Främja också gång- och cykeltrafiken genom att hålla nere biltrafiken på ett av Växjös största riskområden, med den enda möjliga lösningen - att begränsa bebyggelsen.

Därför vidhåller vi vår begäran att tvåvåningsbegränsningen för Strandsnäcken 8 ska bestå, och detaljplaneändringen avslås.

#### ***Kommentar:***

Tekniska förvaltningen (trafikavdelningen) håller fast vid förslaget att målad linje och tydlig skyltning för gång-/cykeltrafiken är tillräckliga då det blir "blandtrafik" på den aktuella sträckan, likadan situation som finns i alla bostadsområden.

Vad det gäller bebyggelsens skuggpåverkan kan sägas att den volymstudie som gjorts i planskedet är en utredningsskiss. Vid genomförandet av projektet kommer en noggrann detaljprojektering genomföras. Då kommer det fastställas mer exakt hur husen kommer konstrueras. Detta kommer dock inte nämnvärt påverka skuggstudien/påverkan på närliggande hus.

#### **Kvarstående synpunkter efter samrådet**

Det finns inga kvarstående erinringar mot planförslaget från samrådsskedet som ger rätt att överklaga ett beslut om planens antagande.

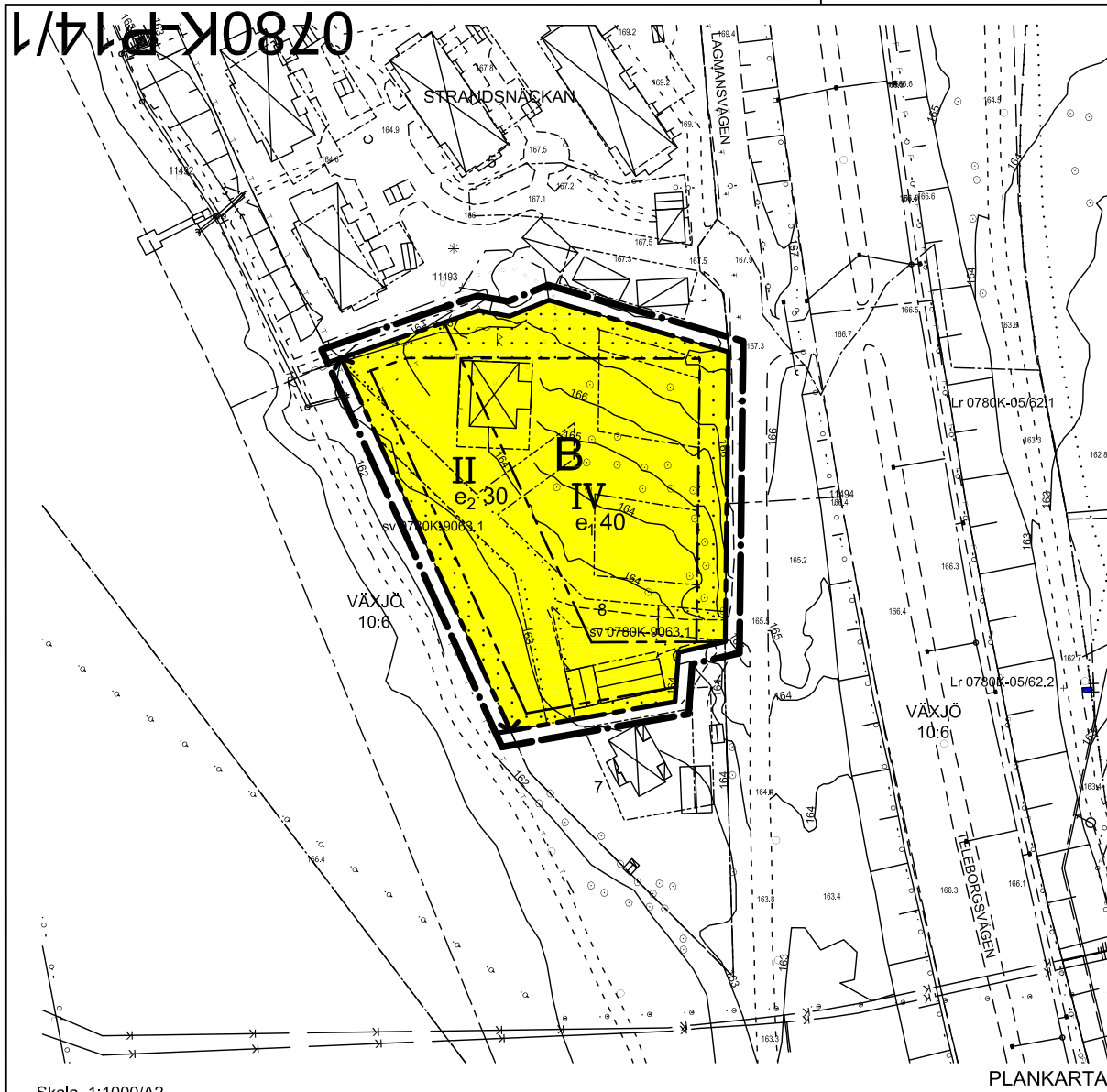
#### **Förslag till beslut**

- Med hänvisning till utlåtande 2012-08-31 ska framförda synpunkter inte föranleda ändring av det utställda planförslaget
- Detaljplaneförslaget upprättat 2012-06-04 antas av byggnadsnämnden enligt 5 kap PBL

STADSBYGGNADSKONTORET  
2012-08-31

Djana Micanovic  
Planchef

Lars Wennerstål  
Stadsbyggnadschef



- Beteckningar**
- Gräns för fastighet, samfällighet och samfällighetsområde samt gräns för kvarterstrakt
  - Traktgräns, alternativt gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
  - Servitutsgräns
  - Egenskapsgräns
  - Bostadshus karterat efter husliv resp. tak
  - Uthus karterat efter husliv resp. tak
  - Övrig byggnad karterat efter husliv resp. tak
  - Transformatorbyggnad
  - Häck, stenmur
  - Staket, stödmur
  - Väg
  - Slänt
  - Nivåkurva
  - Avvägd markhöjd
  - Polygonpunkt
  - 1 1:1
  - VÄXJÖ
  - S:1 ga:1
  - Sv Lr
  - R
  - Regelbeteckning på fastighet
  - Trakttax
  - Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning
  - Servitut resp. ledningsrätt
  - Formlinje
  - Fjärrvärmeledning
  - Spilvattenledning
  - Vattenledning
  - Dagvattenledning
  - Dräneringsledning
  - Sjledning
  - Tryckavloppsledning
  - Högspänningsledning i mark
  - Högspänningsledning i luft
  - Teleledning i mark
  - Optokabel
  - Strandlinje

Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2012-02-27

Grundkarta över Strandsnäckan 8, Öster Växjö kommun

Upprättad 2012-02-27

Torbjörn Karlsson, mätningssingelör Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD  
Framställt med fotogrammetrisk metod .....  
Fätkomplettering med .....

PLANSYSTEM SWEREF99 15 00	HÖJDSYSTEM RH 2000	ARENDENUMMER 12MR0019
SKALA		

**PLANBESTÄMMELSER**  
Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

- GRÄNSER**
- Detailplanegräns, 3 meter utanför
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns
  - Utgående gränser

**ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN**

**Kvartersmark**

**B** Bostäder

**UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING**  
e. 00, e: 00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

**BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**  
Marken får inte bebyggas

**MARKENS ANORDNANDE**  
Häck eller stängsel skall finnas

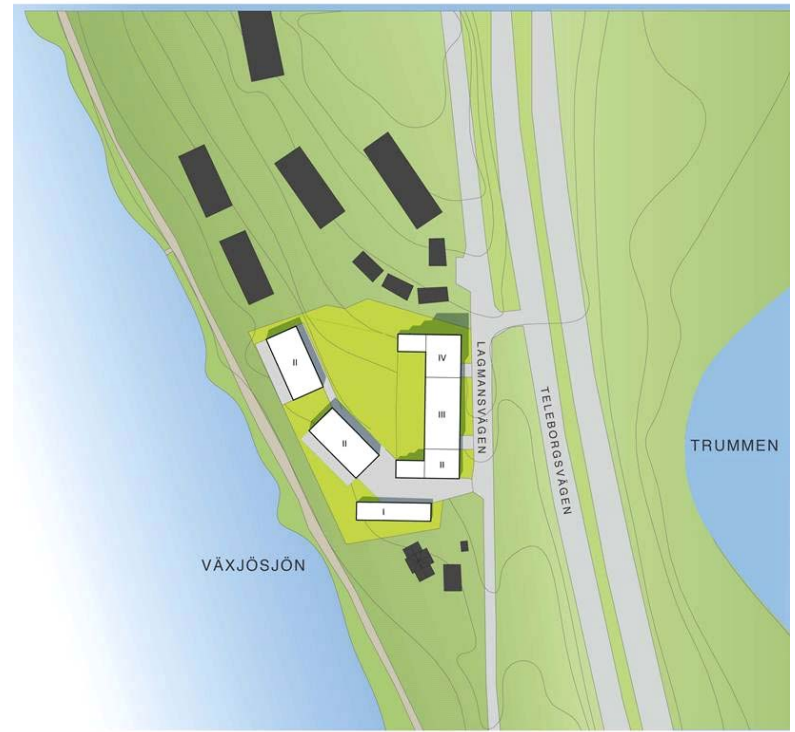
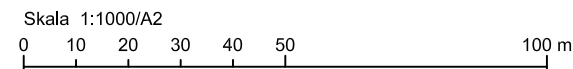
**PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE**

**Utformning**  
II, IV Högsta antal våningar

**Byggnadsteknik**  
Dagvatten, dvs vatten från mark- och taktytor, skall infiltreras på kvartersmark

**STÖRNINGSKYDD**  
Enkelsidiga lägenheter mot Teleborgsvägen får inte förekomma. Minst hälften av alla bostadsrum skall vara vända mot tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Inomhus skall bullervärden uppfyllas. Varje bostad skall ha tillgång till en uteplats, gemensam eller privat, med god ljudnivå (ljuddämpad eller tyst sida) i anslutning till bostaden.

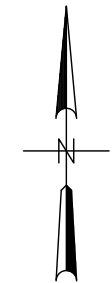
**ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER**  
Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft  
Strandskyddet upphävs inom kvartersmark



Antagen av Byggnadsnämnden  
2012-09-26 § 169  
Byggnadsnämndens sekr.....

Laga kraft  
2014-01-17  
Byggnadsnämndens sekr.....

**PLANAVTAL**



**Dnr 2011BN0911**  
**Dpl 214**

<b>HANDLINGAR</b> Till planen hör: Behovsbedömning Plankarta Planbestämmelser Planbeskrivning Fastighetsförteckning	<b>Detailplan för</b> <b>Strandsnäckan 8, Öster,</b> Växjö, Växjö kommun, Kronobergs län  Upprättad 2012-06-04 av Anna Magnusson, Vectura Consulting AB
---	--

Olof Thedin  
Arkitekt SAR/MSA  
Arkitektbolaget

**0780K-P14/1**

