

Detaljplan

TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 22 M.FL.
Öster, Växjö kommun



Samråd

2020-02-19 till
2020-03-31

Samrådshandling
Dnr PLAN.2019.982
2020-02-14
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun



Växjö
kommun

Lennartsson, Emma
Planarkitekt
Tel. 0470-436 89

Planbeskrivning TRÄDGÅRDSMÄSTAREN 22 M.FL., Öster, Växjö kommun Detaljplan för bostäder

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra byggnation av i huvudsak nya bostäder; hyres- och bostadsrätter centralt i Växjö. Även utrymme för kontor och centrumändamål kommer finnas inom området.

Sökanden vill med sitt förslag i ansökan om planuppdrag kunna bygga cirka 170 bostäder i fyra till åtta våningar samt 700 kvm yta för kontorsverksamhet.



Planområdet i mitten, Östrabo till vänster och Fagrabäcksrondellen till höger i bild

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av denna planbeskrivning med redovisning av planens genomförande, undersökning om betydande miljöpåverkan (tidigare benämnd behovsbedömning) och plankarta med planbestämmelser.

Under planprocessen finns planhandlingarna tillgängliga på Växjö kommuns hemsida.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i kvarteret Trädgårdsmästaren på stadsdelen Öster i Växjö och omfattar den norra delen av kvarteret. De aktuella fastigheterna gränsar mot villafastigheter i öster och söder, Berghallagatan i väster samt Fagrabäcksvägen i norr. Planområdet uppgår till cirka 1 ha.

Markägoförhållanden

All kvartersmark inom planområdet är privatägd. En liten del av planområdet är kommunal grönyta som angränsar till gatumark och berör flera av kommunens fastigheter: Växjö 9:1, 11:1, 11:6 och 11:7.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

För planområdet gäller kommunens fördjupade översiktsplan (FÖP) för Växjö stad, antagen av kommunfullmäktige 2012-02-28. I denna är det föreslagna planområdet utpekade som "Den blandade stadsbygden – Stadsbebyggelse, förtätning". I huvudsak är användningen i den blandade stadsbygden bostäder, handel, kontor och annan icke störande verksamhet.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner

Detaljplaner

För planområdet gäller "Förslag till ändring av stadsplanen beträffande kv. Trädgårdsmästaren i Växjö" (0780K-196) från 1961. Planen medger garageändamål, serviceanläggningar i den norra och nordvästra delen som är aktuell för ändring. För den nordvästliga delen som omfattar kommunens mark mot Risingevägen och Berghallagatan (rödprickad markering i kartan) gäller "Förslag till ändring av stadsplanen beträffande kv. Trädgårdsmästaren i Växjö" (0780K-180) från 1961. Denna del medger Gata eller Torg. Genomförandetiden för planerna har gått ut.

Riksintressen

Planområdet ligger i direkt anslutning till riksintresse för kulturmiljövården men kan, som beskrivet i *Växjö – fördjupad beskrivning av ett riksintresse för kulturmiljön*, räknas som "värdeområde" eftersom gränsen för riksintresset inte kan ses som absolut. Nya tillägg kan påverka upplevelsen av riksintresset och skall beaktas utifrån detta. Speciellt angeläget för planområdets utveckling är biskopsgården Östrabo som fondbyggnad men också "mötet mellan stad och land" som är påtagligt där rutnätsstaden övergår till åkrar i anslutning till Östrabo. I beskrivningen framgår att mötet mellan stad och land är särskilt intressant i Växjö. Det finns flera städer i landet som är av riksintresse för kulturmiljön, med stadsplan i rutnätsform och även är stift- och residensstäder. Växjö är i det sammanhanget ändå unikt i hur stad och land möts på detta sätt.



Riksintresset till vänster i bild, i förhållande till Kv. Trädgårdsmästaren (gulmarkerat)



Värdeområdet inom röd ring täcker in bl.a. Trädgårdsmästaren (röd prick)



Bild tagen från Norrtullsgatan där stad övergår till land

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden gav 2016-10-27 § 261 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Trädgårdsmästaren 22, 28 och 29.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse, nuläge

Inom planområdet har det funnits drivmedelsförsäljning samt kontorsverksamhet. Under senare år har användningen delvis ändrats och även restaurang har inrymmts i lokalerna. Garage/verkstadsbebyggelsen finns kvar, omgiven av stora asfalterade ytor och parkeringar.

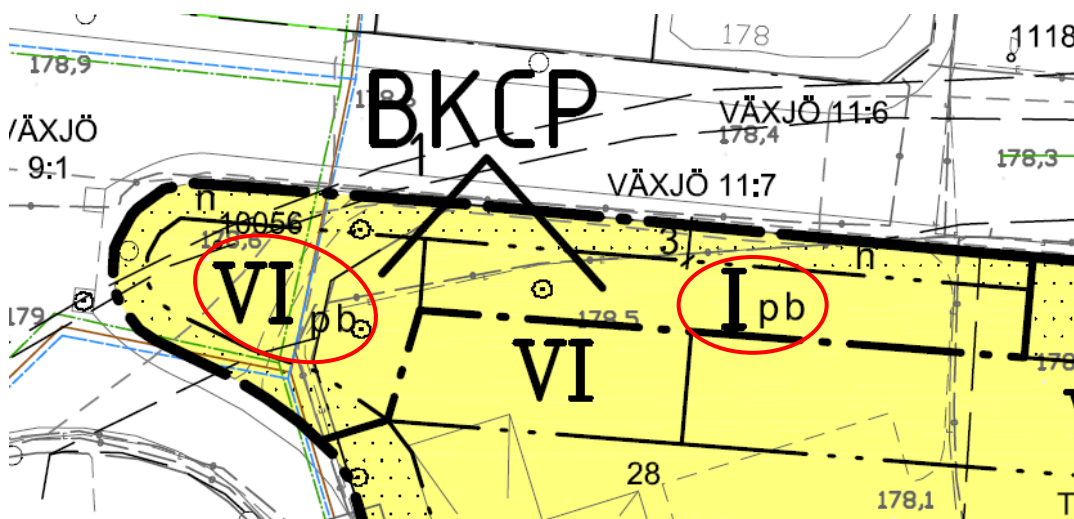
Stadsdelen Öster

Trädgårdsstaden Öster karaktäriseras av lummiga trädgårdar med villabebyggelse till största del uppförd under första hälften av 1900-talet. Många av de flerbostadshus som finns smälter in bland villabebyggelsen utifrån skala och utformning. Exempel på mer storskalig bebyggelse inkluderar 1950-talshusen vid Alegatan / Lektorsvägen samt området utmed Sandviksvägen där kvarteret Äpplet m.fl. byggdes under 1960-talet. Utöver bostadsbebyggelse finns, särskilt i kanterna på Öster, även större fastigheter med bebyggelse och verksamheter av annan karaktär, t.ex bilverkstad, bensinmack samt det före detta hotellet vid Fagrabäcksrondellen.

Planförslaget

Detaljplanen medger bostäder (sökande avser bygga hyres- och bostadsrätter), kontor och centrumverksamhet upp till åtta våningar i den norra/ mellersta delen av Fagrabäcksvägen, med en minskning till fem våningar i områdets västra respektive östra del. Från Fagrabäcksvägen minskas våningsantalet söderut gradvis till fyra våningar.

I den nordvästra delen av planområdet, närmast Fagrabäcksvägen samt intill Berghallagatan (se röd markering nedan till vänster) föreslås byggrätter cirka tre meter från väg/infart men det bedöms inte lämpligt att uppföra bostäder i bottenvåning här, på grund av att bostäder i detta läge blir utsatta för störningar och möjligheten till att skapa avskildhet försvåras. Begränsning till en våning i delen mot Fagrabäcksvägen (se röd markering nedan till höger) görs för att skapa förutsättningar för verksamhetslokaler (kontor eller annan verksamhet) i bottenplan. Hela denna del av planområdet regleras med B₁KCP (bostäder medges ej i bottenplan).



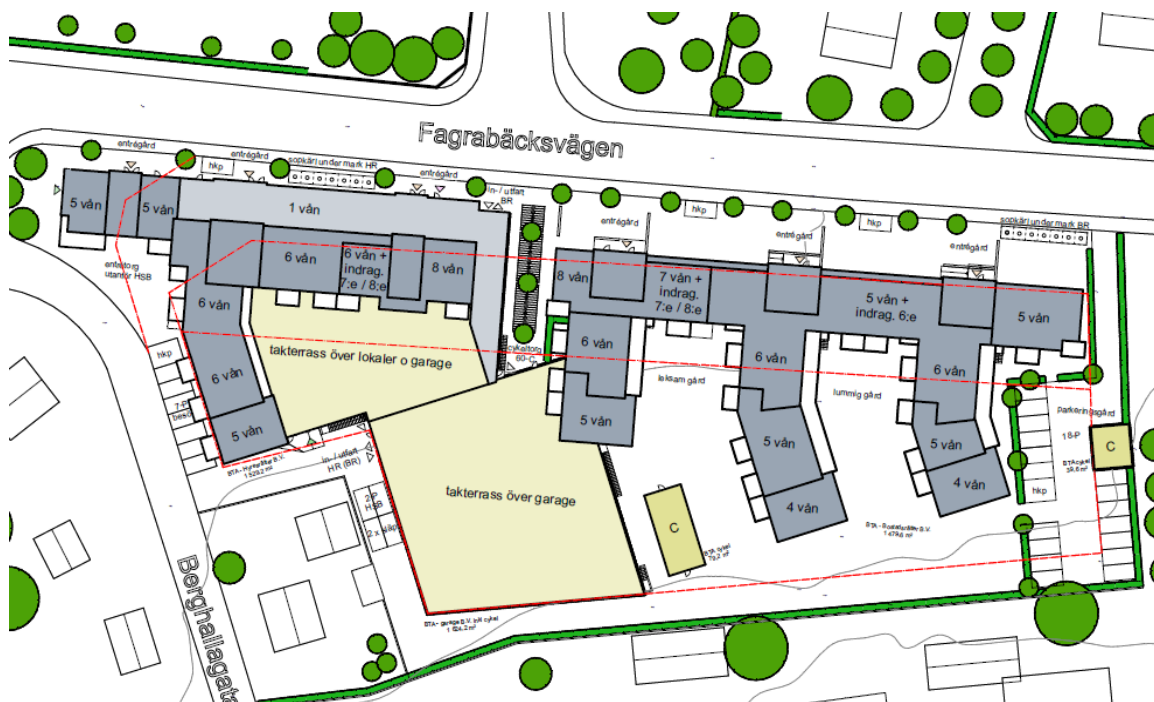
Det är viktigt att bottenvåning i första hand används till centrum- och kontorsändamål eftersom detta bl.a. ger en tryggare och mer levande gatumiljö. Takhöjden ska därför vara väl tilltagen så det vid behov går att anpassa bottenvåning till verksamhetslokaler. Av samma anledning införs planbestämmelse (p) i kartan om att entréer ska finnas mot Fagrabäcksvägen. Parkering och möjlighet till parkeringsgarage tillåts, men utemiljö för boende och verksamma i området ska prioriteras över parkeringsplatser.

Prickmarken i planområdet justeras något i förslaget. Den prickmark som finns i befintlig plan behålls mot den västra, södra och östra sidan (sex meter) eftersom samma avstånd redan finns i kvarteren, utmed gator och i stora delar av närområdet. Prickmarken i dessa lägen skapar en enhetlig struktur och ger ett respektavstånd till byggnad i det annars ganska smala/täta gaturummet.

Mot Fagrabäcksvägen (den östra delen) ändras pricken till nio meter med anledning av att höga byggnader inte ska kunna ge alltför stor skuggpåverkan på fastigheterna norr om planområdet. Pricken skapar samtidigt förgårdsmark för trädplantering m.m. Det är viktigt att förgårdsmarken med sin halvprivata karaktär tydligt definieras och avgränsas mot det som är offentlig plats (trottoar och cykelbana).

Mot Fagrabäcksvägen (den västra delen) ändras pricken till tre meter för den del som medger byggnad upp till en våning och som utgörs av kontor/butiks- eller verksamhetslokaler. Detta bedöms rimligt då det inte finns andra skäl att skjuta tillbaka byggnad in på fastigheten.

Det nordvästra hörnet av kvarteret får också en minskad pricken, cirka tre meter, av samma anledning; bottenplan kommer inte utgöras av bostäder utan tvärtom verksamhet som med fördel placeras på ett nära avstånd från där människor rör sig. Byggnad som kan uppföras i sex våningar bedöms utifrån denna placering inte påverka skuggning i alltför stor utsträckning.



Skiss på hur bebyggelsen kan komma att utformas

Med höga byggnader nära villabebyggelse kan känslan av insyn uppstå. Sådan eventuell problematik kan motverkas genom fasadutformning och fönstersättning.



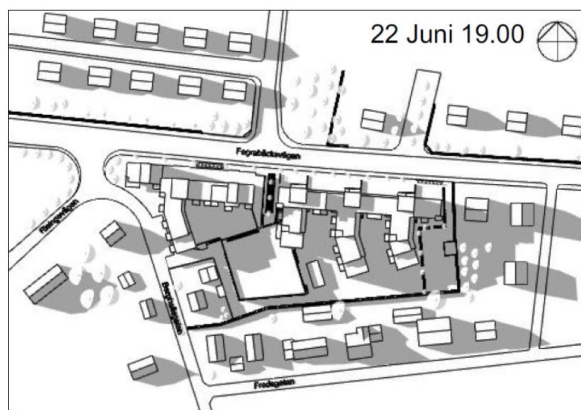
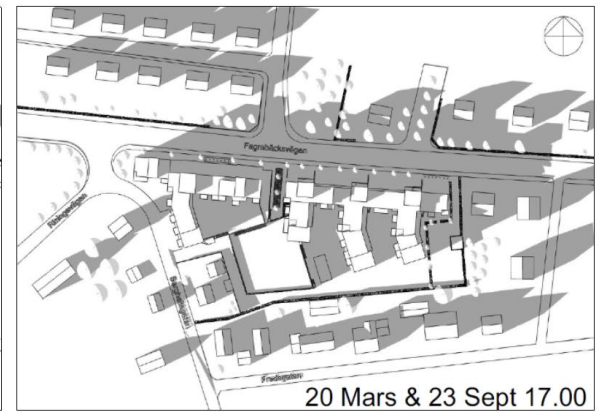
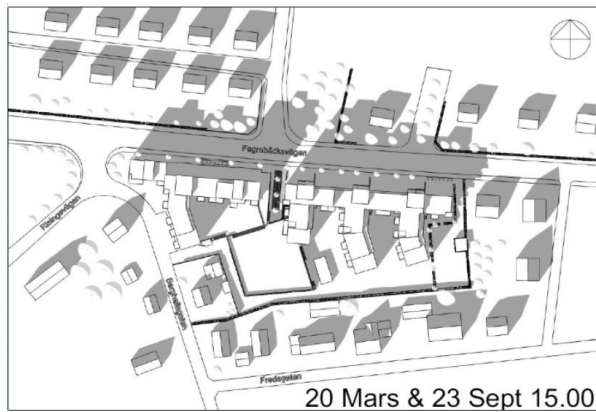
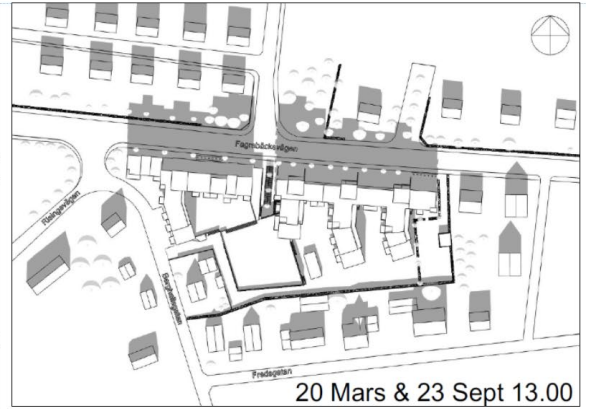
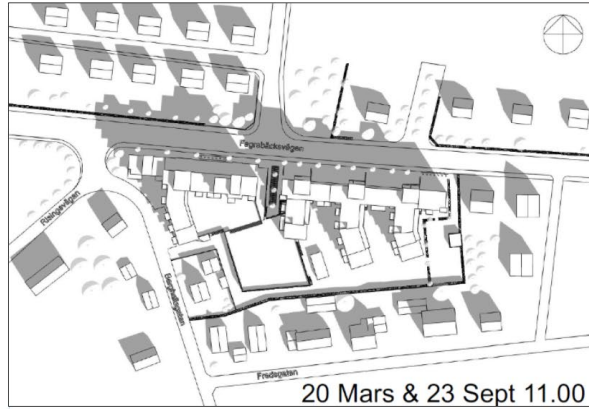
Vy från gården i sydöst

3D-modell med möjliga volymer; vy från nordöst (högst upp) samt från sydöst (ovan)

Skuggpåverkan

De höga husen kommer ge en ökad skugga på vissa fastigheter under vissa tider. Förslaget på placering och höjd har omarbetats ett flertal gånger så att det ska ge så små konsekvenser som möjligt för kringliggande fastigheter. Eftersom det på planområdet idag inte ligger några byggnader intill vägen och de som finns är låga,

kommer kontrasten och skillnaden, främst för fastigheterna norr om Fagrabäcksvägen märkas.



Utsnitt ur skuggstudie. Högst upp och i mitten visas skuggpåverkan kl 11-17 under vår- och höstdagjämning. Längst ner visas skuggpåverkan vid midsommar kl 19-21.

Sammanfattningsvis kan man se att flera av fastigheterna får betydligt mer skugga i sin trädgård, men att det samtidigt är övergående; dvs efter ett par timmar med skugga lämnar den fastigheten. Undantaget är den solitära villan på norra sidan där bebyggelsen ger en stor påverkan under stor del av dagen vår och höst (se översta bilderna). För fastigheten direkt öster om planområdet, vid Fagrabäcksvägen (nedersta bilderna) blir skillnaden vid midsommar stor jämfört med nuläget då hela fastigheten blir skuggad redan tidig kväll.

Påverkan på riksintresse

Sökande har i sina förslag tagit fram fotomontage för att illustrera hur eventuell bebyggelse kan komma att påverka riksintresset från olika två olika vyer; Östraborondellen och Norrtullsrondellen. Vid Östraborondellen syns höjden på byggnaderna tydligt (om än dold av trädens lövverk del av året), särskilt påtagligt eftersom inga andra byggnader av liknande höjd är synliga. Detta tydliggör påverkan förslaget har på den delen som kan ses representera "landsbygd" i riksintressebeskrivningen för stad möter land. Den öppna vyn och de brukade åkrarna utmanas på ett tydligt sätt i detta förslaget.

Vyn från Norrtullsrondellen utgörs till större del av byggnader än vid Östraborondellen och då är det byggnaderna till biskopsgården Östrabo som riksintresse som är av vikt. Ur detta perspektivet sticker förvisso inte byggnaderna upp och dominerar vyn men de syns och konkurrerar ändå med Östrabos befintliga byggnader. Beroende på takens utformning kan denna påverkan eventuellt göras mindre märkbar.



Östraborondellen, skissad byggnad skymtas bakom träden.



Norrtullsrondellen, med skissad byggnad till höger om huvudbyggnaden

Utemiljö och grönytor

På Trädgårdsmästaren 28 och Växjö kommuns fastighet finns idag fyra fullvuxna träd som behöver tas ner om planen ska genomföras enligt sökandes intentioner. Området ska kompenseras med träd bl.a. utmed Fagrabäcksvägen för att markera stadsdelen Öster, för att motverka effekterna av klimatförändringar samt för att bidra till förbättrad kvalitet i gaturummet. Renare luft, lägre ljudnivå, minskad fordonshastighet och ökad trivsel är några av de värden träden ger i gaturummet. Utrymmet utmed Fagrabäcksvägen regleras med bestämmelse 'n' lövträd ska planteras i rad utmed Fagrabäcksvägen.

Det är av stor vikt att gott om utrymme avsätts för utemiljö när staden förtätas och att utemiljö görs till gröna och tillgängliga uteplatser för de som bor och verkar i området. Uteplatser och gröna gårdar ska prioriteras över parkeringsplatser. I skissen nedan illustreras hur utemiljön skulle kunna utformas; med trädrader, regnvattenbäddar, takterrass med odlingar samt innergårdar med lek och uteplats. I den södra delen av planområdet möjliggörs för några större träd och buskar.



En översiktlig värmekartläggning som genomförts i Växjö under 2018 visar tydligt på behov av mer grönska och träd som en del i att hantera mer frekventa värmeböljor och en stigande medeltemperatur då stadens ökande temperatur kan riskera människors hälsa på grund av den urbana värmeö. Den urbana värmeö beror på:

- att hårdlagda ytor inom staden absorberar och lagrar värme från solstrålning och att denna värme under natten avgår och höjer temperaturen inom staden.
- mindre växtlighet och därmed mindre avkylning genom växternas vattenanvändning

-att spillvärme tillförs från uppvärmning och avkylning av fastigheter, trafik och olika verksamheter inom staden

-att vatten leds undan och gör städer torrare än omgivningarna, vilket leder till minskad avkylande avdunstning.

Inom området ges nu möjlighet att förbättra förutsättningarna i samband med en ändrad detaljplan; träd och fler gröna ytor som hjälper till att balansera mikroklimatet i området. Till exempel kan detta resultera i att växtligheten skapar en svalare och mer behaglig miljö under perioder av värmeböljor, samt att mer vatten kan tas omhand lokalt genom bl.a. regnvattenbäddar vilket genererar högre luftfuktighet.

Trygghet och tillgänglighet

Utemiljö och byggnader ska uppfylla tillgänglighetskrav för bland annat rörelsehindrade och synskadade. I planen i kommande bygglov ställs mer detaljerade krav. "Råd och riktlinjer - bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet" framtagna av stadsbyggnadskontoret 2006 ska tillämpas för att uppnå godtagbar tillgänglighet för alla med nedsatt rörelseförmåga.

Barnperspektiv

Området planeras med möjlighet till en bullerskyddad och varierad utemiljö. Framsidan mot Fagrabäcksvägen har gång- och cykelvägar som framöver ska höjas upp för att separeras ytterligare från biltrafiken. Enklare och säkrare färdsätt uppmuntrar till ökat cyklande, något som också har en positiv effekt på barns hälsa.

Service

Handel (matbutik m.m), vårdcentral, apotek samt skolor/förskolor ligger på gångavstånd från planområdet. Växjö centrum med dess utbud finns inom en kilometer.

NATUR

Mark och vegetation

Delen av området som innehållit garage och service är till stor del hårdgjord med asfalterade ytor och nästan ingen vegetation. Gräsmatta och några stora enstaka träd finns i den nordvästra delen där kontorsverksamhet förekommit.

Geotekniska förhållanden

Marken utgörs av normalblockig, sandig/moig morän.

Förorenad mark

På delar av fastigheterna som omfattas av garage- och serviceändamål finns mark med föroreningar. Här har sanering skett i syfte att ändra användningen i området och kunna fortsätta bedriva verksamhet. Sanering har skett till det som motsvarar Naturvårdsverkets riktvärde för mindre känslig markanvändning (MKM). En annan del av området har också sanerats, men eftersom detta gjorts innan Naturvårdsverkets riktvärden tillkom är det svårt att utläsa om det uppnår mindre känslig

markanvändning. Eftersom bostäder planeras krävs ytterligare mätningar och sanering där riktvärden för känslig markanvändning (KM) uppnås. Upplösning ges i plankartan om att startbesked ges först efter det att marken sanerats till nivå motsvarande känslig markanvändning.

Radon

Området bedöms som normalriskområde vad gäller markradon, vilket innebär att bebyggelse ska uppföras radonskyddat.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom eller nära området.

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

Friytor

Lek och rekreation

I Grönstrukturprogrammet anges att det för bostadsändamål ska finnas en mindre bostadsnära park eller gröning. Inom planområdet möjliggörs dessa ytor (se *utemiljö och grönytor*) med bland annat lek för de minsta, odlingsmöjligheter och gröna uteplatser. I bygglovsprövning visas hur dessa krav på utemiljö uppfylls.

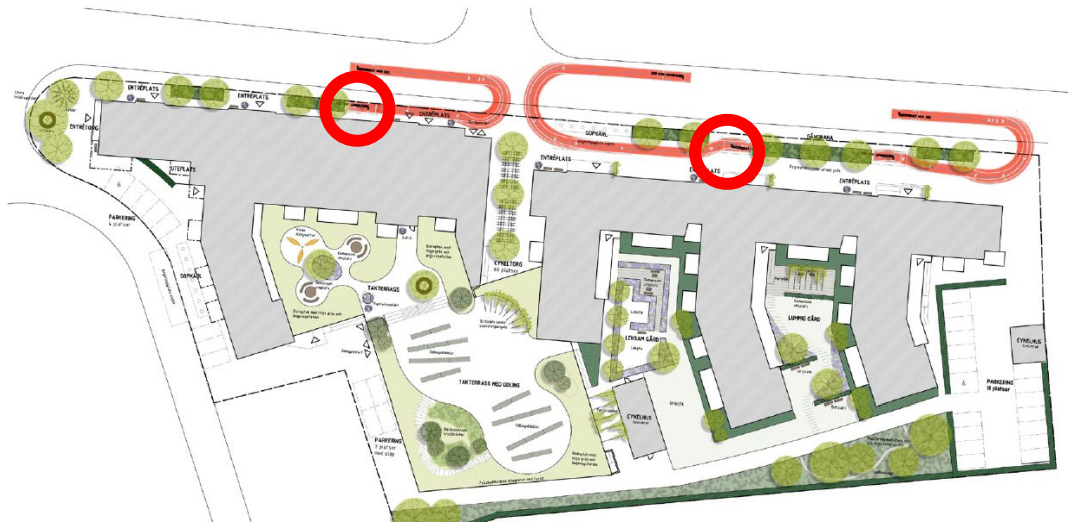
Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet omfattar endast väldigt lite kommunal mark men fullt utbyggt kommer det ha en inverkan på Fagrabäcksvägen. Fagrabäcksvägen räknas som en regional huvudgata med hög framkomlighet varför antalet in- och utfarter mot denna vägen behöver bli färre i det aktuella området. Två in-och utfarter planeras och de möjliggör även angöring av cykel och i den mellersta delen av gatan planeras ett cykeltorg. Den andra in-och utfarten föreslås placeras i den östra delen av området. Trottoar och cykelfält på Fagrabäcksvägen som ligger utanför planområdet kommer på sikt byggas om och höjas upp i syfte att separera oskyddade trafikanter och utgöra en gc-väg av högre prioritet. Vid Berghallagatan kommer det också finnas angöring för att nå parkeringsgaraget.

Parkering

Parkering avses lösas genom parkeringsgarage samt i viss mån även i markplan. Uteplatser och gröna gårdar för boende och verksamma ska dock prioriteras över parkeringsplatser.



Utrymmen för HCP-parkering (rödmarkerade ringar) möjliggörs utmed framsidan av kvarteret, vid Fagrabäcksvägen och ordinarie in- och utfarter avses användas för dessa.

Utrymme har även avsatts för parkering av över 350 cyklar. Parkeringsbehov och parkeringsplatsers placering prövas i bygglovet. Parkering ska anordnas inom kvartersmark och följa Nya P-tal 2019 (Byggnadsnämnden 2019-06-04).

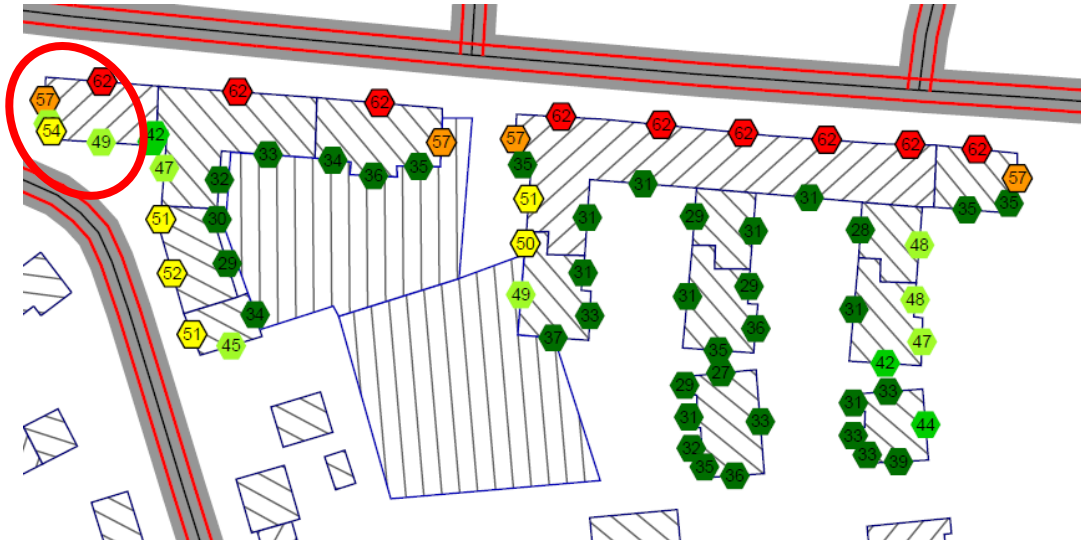
Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns på Fagrabäcksvägen, 60 meter väster om planområdet och sträckan trafikeras av regionbuss mot Risinge. För att nå några av stadsbussarna ligger busshållplats vid Teknikum, på ca 500 meters avstånd eller vid Gamla Risingevägen, 200 meter bort.

Störningar

Buller

Föreslagen bostagsbebyggelse bedöms enligt den bullerutredning sökande har tagit fram, kunna klara de riktvärden för buller som finns i 'Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader'.



Bullerutredningen sökande tagit fram baseras på trafikprognos för år 2030 och visar här de högsta nivåerna vid respektive fasad.

Utredningen grundar sig på ett tidigare förslag där båda byggnader ligger relativt nära vägen och där riktvärde vid fasad uppgår till över 60 dBA (ekvivalent). I det aktuella planförslaget placeras byggnader inte närmare vägen än vad som är markerat i svartprickad linje i kartorna nedan. Fasaden stämmer alltså överens med den svartprickade linje som nedan löper genom den gulmarkerade ytan (60-64 dBA). Den andra byggnadskroppen har i det senaste förslaget skjutits tillbaka en bit från vägen och uppnår enligt kommunens bullerkartläggning 2019 värden mellan 55-59 dBA (ekvivalent) och 75-79 dBA (maximal) vid fasad. Det är därför rimligt att anta att senaste förslag ger bättre förutsättningar vad gäller bullernivån, men att riktvärden ändå överskrids.

Svart markering i kartorna nedan visar ungefärlig placering av husfasad



Växjö kommuns bullerkartläggning 2019 med prognosår 2030. Ekvivalent ljudnivå: gul = 60-64 dBA, ljusgrön = 55-59 dBA. Illustrerad är tänkt fasad.



Växjö kommuns bullerkartläggning 2019 med prognosår 2030. Maximal ljudnivå: orange = 80-84 dBA, gul = 75-79 dBA, ljusgrön 70-74dBA. Illustrerad är tänkt fasad.

Bullerberäkningar visar att det är möjligt att bygga bostäder men eftersom riktvärden överskrids mot Fagrabäcksvägen läggs en egenskapsbestämmelse till i plankartan om att "minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en luddämpad sida vid bostäder över 35 kvm".

Placeringen av lägenheter i nordväst (se röd ring i kartorna ovan) kräver åtgärder så som inglasad balkong eller planering av lägenheter för att uppfylla riktvärdena.

Bostäder medges dock inte i bottenvåning i den aktuella delen, se vidare information under *Planförslaget*.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten och avlopp ska anslutas till det kommunala VA-nätet. Området försörjs idag söderifrån genom äldre ledningar från Fredsgatan. Dessa kommer inte vara tillräckliga för planerad byggnation varför alternativ lösning får utredas; antingen genom en sammankoppling av ledningar utmed Fagrabäcksvägen eller från Fredsgatan men genom en lämpligare lokalisering än den som finns idag. Eventuell flytt av ledningar inom kommunens fastighet där bebyggelse planeras ska bekostas av exploatören.

Eftersom fastigheterna idag till stor del är hårdgjorda uppskattas inte hantering av dagvatten förvärras med föreslagen byggnation. Förbättringar kan däremot ske med till exempel den vegetation man föreslår till regnvattenbäddar, takterrasser och innergårdar. Takvattnet skulle kunna magasineras för bevattning av takterrassens odling och möjlighet finns även för lokalisering av underjordiska magasin. För en reducering av dagvattentaxan behöver omhändertagande av dagvatten dock ske på kvartersmark.

Dagvattenhanteringen ska prövas i bygglovskedet i samråd med tekniska förvaltningen för att hitta de bäst lämpade lösningarna.

Värme

Fjärrvärmenätet är utbyggt i området. Växjö kommuns energiplan förordar fjärrvärme för att det är viktigt att värna om en uppvärmningsform med minsta möjliga primärenergiindex och möjligheten att öka tillgången till förnybar el.

El

Området kommer anslutas till det kommunala elnätet. Eventuell flytt av ledningar ska bekostas av exploatören.

Räddningstjänsten

Tillgänglighet

Räddningstjänstens utryckningsfordon ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten och finns behov av att nyttja räddningstjänstens stegutrustning behöver uppställningsplatser anläggas.

Tillgängligheten för räddningstjänsten ska beaktas och behandlas vidare i bygglov.

Brandvatten

Det finns idag fyra brandposter inom området varav två ligger utmed Fagrabäcksvägen och två utmed Fredsgatan. Ytterligare en brandpost kan komma att behöva anläggas utmed Fagrabäcksvägen.

Avfall

Avfallshanteringen avses lösas genom underjordiska sopkärl som placeras inom kvartersmark. Möjliga körvägar och placering av kärl - en utmed Fagrabäcksvägen och en utmed Berghallagatan - har utretts för att säkerställa att lastbilar har möjlighet att angöra och tömma kärnen.



Rödmarkerade ringar är tänkt placering av sopkärl, röd körbana använder planerade in- och utfarter

Avfallshandling ska ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Växjö kommun vill verka för att avfallshandling inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Utrymmen för sortering av avfall etc. ska följa "Handbok för avfallsutrymmen" och "Avfallsföreskrifter för Växjö kommun". Båda dokumenten finns på SSAM:s webbplats (Södra Smålands avfall och miljö).

KONSEKVENSER

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts och finns bifogad. Bedömning görs att planförslaget inte är av sådan art att särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) måste upprättas.

Det kan i undersökningen samt i övrigt sammanfattas att ett antal faktorer kan komma att påverkas i och med planens genomförande:

- Skuggförhållanden och känslan av insyn kommer förändras som en effekt av bitvis mycket hög bebyggelse nära låg villabebyggelse.
- Östrabo och riksintresseområdet kommer i viss mån påverkas av den höga och stadsmässiga bebyggelsen.
- Planen bidrar till kommunens bostadsförsörjning genom att möjliggöra ca 170 lägenheter.

- Bostäder i ett centralt läge bidrar till färre och kortare bilresor samt ger möjlighet att i större utsträckning kunna gå, cykla och använda kollektivtrafik vilket bidrar både till bättre hälsa och mindre utsläpp och buller.
- Bostäder i centralt läge bidrar på sikt till större möjligheter för handel och service inne i staden; något som ger en tryggare och mer levande stad.

Nationella miljömål

Planförslaget bedöms inte motverka de nationella miljömålen.

Hållbara Växjö 2030

Hållbarhetsprogrammet *Hållbara Växjö 2030* har sitt ursprung i Agenda 2030 som visar på de globala och odelbara mål som varje land ska arbeta med i omställningen till ett hållbart samhälle. Utifrån det nationella arbetet med Agenda 2030 har Växjö kommun i *Hållbara Växjö 2030* formulerat fem målbilder för att tydliggöra vad hållbarhet innebär. Det har sedan identifierats nio utmaningar som är kopplade till de olika målbilderna på ett sätt som visar att målbilderna berör alla och att en samverkan krävs för att klara utmaningarna och uppfylla målbilderna.

I detaljplanen för Trädgårdsmästaren hanteras följande frågor som kopplas till utmaningar och målbilder.

Omvandlingen av området kommer bidra till att fler träd och mer växtlighet planeras

Utmaning: Biologisk mångfald och ekosystem

- Ta hänsyn till ekosystemtjänster i samhällsplaneringen

Utmaning: Samhällsbyggande

- Bygga ett motståndskraftigt samhälle som förebygger och balanserar effekter av klimat- och samhällsförändringar

Målbilder: Klimat- och miljösmart, Grönt och hälsosamt

Bostäder och verksamheter planeras med närhet till natur och mötesplatser/utbud i centrum.

Utmaning: Samhällsbyggande

- Utveckla boende- och livsmiljöer som förebygger segregation och främjar närhet till mötesplatser, natur och kultur.

Utmaning: Jämlikhet och jämställdhet

- Skapa förutsättningar och möjligheter för fler möten mellan människor

Utmaning: Trygghet och samhällsgemenskap

- Skapa förutsättningar för trygga livs- och arbetsmiljöer

Målbilder: Klimat- och miljösmart, Grönt och hälsosamt, Tryggt och tillitsfullt

Planen ställer krav på att utemiljöer och bostadsgårdar inte överskrider gällande bullerriktvärden.

Omvandling av planområdet kommer leda till att ytterligare marksaneringar görs för borttagande av miljögifter kopplade till tidigare verksamheter

Utmaning: Hälsa och välbefinnande

- Minimera riskerna att utsättas för skadligt buller, luftföroreningar och skadliga kemikalier

Målbilder: Grönt och hälsosamt, Tryggt och tillitsfullt

Området ligger centralt med närhet till kollektivtrafik och goda möjligheter att cykla

Utmaning: Transporter och resande

- Verka för närhet till mötesplatser och service

Utmaning: Hälsa och välbefinnande

- Främja rörelse varje dag för alla

Målbilder: Klimat- och miljösmart, Grönt och hälsosamt, Tryggt och tillitsfullt, Rättvist och ansvarstagande

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

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

Luft

Enligt beräkningar i SMHI:s verktyg för luftföroreningar underskrider både NO₂ och PM₁₀ den nedre utvärderingströskeln av gällande MKN. Någon fördjupad kartläggning bedöms därför inte som nödvändig. Uträkningen finns i sin helhet som bilaga till planbeskrivningen.

För att uppskatta hur stor påverkan föreslagen byggnation kan komma att ha på gaturummet har en aktuell trafikprognos från kommunens trafikenhet använts (med prognosår 2030). I denna uppskattas ca 4% utgöras av tung trafik.

Eftersom hushöjden kommer variera samt att motsatta sidan av gatan utgörs av friliggande villor men också grönområde blir resultatet egentligen inte korrekt genom att ange en enda siffra. Med tanke på att del av ny byggnad kan komma upp i en höjd av 25 meter har den siffran ändå använts för att säkerställa att föreslagen byggnation inte påverkar luftkvaliteten negativt.

För gaturummet anges 32 meter vilket är det avstånd som kan bli mellan föreslagen byggnation och befintliga villor norr om Fagrabäcksvägen.

Vatten

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (miljögifter och föroreningar, t.ex. bly och kadmium) och ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska, och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer, t.ex. bottenfauna, fisk m.m.). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). Recipient för dagvatten i området är Trummen.

Sjö	Ekologisk status 2019	Kvalitetskrav 2027
Trummen	Måttlig	God ekologisk status
	Kemisk ytvattenstatus	Kvalitetskrav
	Uppnår ej god	God kemisk ytvattenstatus

Fördröjning och infiltration av dagvatten ska i första hand och i den mån det är möjligt ske inom kvartersmark. Förutsättningarna för renare dagvatten är goda då sanering av miljögifter kommer göras samtidigt som markanvändningen förändras och ger förutsättningar för en förbättrad hantering av dagvatten. Dagvattenhanteringen ska lösas i samråd med tekniska förvaltningen för att hitta de bäst lämpade lösningarna.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara bestämmelserna.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Tidplan

Detaljplanen handläggs med standard planförfarande då planförslaget är förenligt med översiktsplanen, inte är av betydande intresse för allmänheten eller antas medföra betydande miljöpåverkan (5 kap 7 § PBL). Målet är att den ska antas senast hösten 2020.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar idag en liten del allmän platsmark, men marken avses säljas och därmed övergå till kvartersmark. All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatören. Utöver byggandet av husen innebär detta att fastighetsägaren anlägger eventuella vägar, parkeringsplatser, ledningssystem, lekplatser m.m. inom kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Kommunen kommer i samband med planen behöva utöka det befintliga VA-nätet utmed Fagrabäcksvägen.

Försäljning kommer ske av delar av Växjö kommuns fastigheter Växjö 9:1, 11:1, 11:6 och 11:7 som sökande avser bebygga.

Tekniska frågor

Startbesked får ej ges förrän mark inom området är sanerad.

Fastighetsrättsliga frågor

Exploatören ska bekosta all fastighetsbildning.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Växjö 9:1, 11:1, 11:6 och 11:7	Delar av fastigheterna säljs av Växjö kommun. Utbyggnad/sammankoppling av VA-ledningar på Fagrabäcksvägen för att förse det nya området.	Delar av fastigheterna regleras in i Trädgårdsmästaren 28, 29, 22.	Ledningar inom Växjö 9:1, 11:1, 11:6 och 11:7 kan behöva grävas om och flyttas. Exploatören bekostar detta.
Trädgårdsmästaren 28, 29, 22	Grävning och omledning av ledningar på Växjö 9:1, 11:1, 11:6 och 11:7	Delar av fastigheterna Växjö 9:1, 11:1, 11:6 och 11:7 tillförs Trädgårdsmästaren. Eventuell fastighetsreglering mellan Trädgårdsmästaren 28, 29, 22	Ny VA-anslutning från Fagrabäcksvägen.
Utanför planomr.			
Trädgårdsmästaren 24			VA-anslutningen till Trädgårdsmästaren 28, 29, 22 kommer upphöra då kapaciteten i dessa ledningar inte kommer räcka för att försörja de nya husen.

STADSBYGGNADSKONTORET
2020-02-14

Emma Lennartsson
Planarkitekt

Undersökning om betydande miljöpåverkan - Checklista för detaljplan för trädgårdsmästaren 22 m.fl., Öster, Växjö kommun

Vid upprättande av en detaljplan ska en undersökning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), en så kallad "undersökning om betydande miljöpåverkan" (tidigare kallad behovsbedömning). Om så är fallet avgränsar undersökningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande strategisk miljöbedömning (SMB). Undersökningens syfte är att främja hållbar utveckling genom att identifiera miljöfrågor som behöver hanteras i den fortsatta detaljplaneprocessen, även i de fall planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen sker utifrån bedömningskriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Dnr: PLAN.2019.982

	Ja	Nej	Kommentarer:
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen.			
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a §§ miljöbalken?		x	
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i § 6 och i bilagan miljöbedömningsförordningen (2017:96)?		x	

Kommentarer:	
2. Platsen	
2.1. Markanvändning	Garageändamål - serviceanläggningar
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	De norra fastigheterna är till största del hårdgjorda med ytkrävande byggnader. T.mästaren 28 har jämförelsevis stor andel gräs och vegetation med stora träd. Ett träd finns på Växjö 11:7.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer	MKN påverkas inte
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	Påverkas inte
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	Påverkas inte
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	Området är betydelsefullt för riksintresset rutnätsstaden. Höjd på byggnader har identifierats som en faktor där hänsyn har tagits till riksintresset och vyn från Norrtullsområdet.
3. Planen	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	Planens bestämmelser medger ändamål som är förenliga med detaljplanen. Marksanering krävs innan bostäder kan medges, trafikbuller samt dagvatten behöver beaktas. Se vidare i planbeskrivningen.
3.2. Andra planers miljöpåverkan	Ingen
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	Planförslag hindrar inte att nationella eller lokala miljömål inte kan uppnås. Byggnation i ett läge så centralt med närhet till natur och många samhällsfunktioner bidrar till att staden kan utvecklas på ett hållbart sätt. Planerad byggnation möjliggör dessutom sanering av förorenad mark samt nya boende- och arbetsmiljöer med för området ökade kvaliteter när det handlar om träd och gröna miljöer
3.4. Miljöproblem	Planerad byggnation planeras inte skapa miljöproblem
3.5. EG:s miljölagstiftning	Påverkas inte

4. Påverkan	
4.1. Storlek och fysisk omfattning	Planen medger en hög exploateringsgrad med många bostäder och påverkar därmed förhållandena för VA och dagvatten, insyns- och skuggförhållanden, riksintresset och till viss del även Öster som karaktärsområde.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	Planen går inte emot andra planer; t.ex. ÖP, trafikplan eller grönstrukturprogram. Planen bidrar positivt till flera av de utmaningar som identifierats i <i>Hållbara Växjö 2030</i> , t.ex. genom att träd kommer planteras utmed Fagrabäcksvägen samt att centralt belägna bostäder ger möjlighet till ett minskat bilberoende och ökat cyklande, något som ger både goda hälso- och miljöeffekter. Se mer i planbeskrivningen.
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	Området omfattas av buller från Fagrabäcksvägen men byggnation anpassas både byggnadstekniskt och genom placering för att klara bullerriktvärden inne och ute. Centrala bostäder möjliggör användning av cykel och kollektivtrafik vilket bidrar både till bättre hälsa och minskat bilanvändande (mindre utsläpp, mindre buller)
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	Skuggning av fastigheter, främst norr och direkt öster om planområdet. Planerad byggnation har anpassats i flera steg, men liten möjlighet finns att helt avhjälpa påverkan.

	Ja	Nej	Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:
5. Kommunens sammanvägda bedömning			
5.1. Finns risk för BMP?		x	
5.2. Behövs MKB?		x	
5.3. Bör andra lokaliseringalternativ utredas?		x	

Handläggare: Emma Lennartsson
Datum: 2020-02-14