

LAGA KRAFTBEVIS

Datum
2006-05-30

Dnr
2005-BN0176

Byggnadsnämnden antog 2006-04-26 § 66 detaljplan för

Växjö 7:8 m fl, Östra Lugnet på Hovshaga

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft 2006-05-23.

Agneta Jonasson
Byggnadsnämndens sekr.

För kännedom till:

Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten

Dnr: 2005-BN0176 Dpl: 214

Detaljplan / Utlåtande

Växjö 7:8 m fl, Östra Lugnet på Hovshaga

Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av ca 500 bostäder på området som avgränsas av f.d. smalspåret, Domfälle- och Evedalsvägen. Den föreslagna bebyggelsen utgör en del av det större utbyggnadsområdet, Östra Lugnet på Hovshaga i Växjö. Behovet av villatomter och kvarter för flerbostadshus är stort i Växjö. Inom området eftersträvas en variation både när det gäller hustyper och upplåtelseformer. Den aktuella planen kommer att byggas ut etappvis för att tillgodose efterfrågan.

Planförslaget daterat 2005-12-05 har varit utsänt för granskning under tiden 2005-12-30-2006-01-30.

Yttrande utan synpunkter

Kommunstyrelsen
Polisen

Yttrande med synpunkter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen har 20051003 lämnat samrådsyttrande i ärendet.

Detaljplaneförslaget har sedan samrådet kompletterats med en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) i enlighet med PBL 5 Kap 18 §. Man behandlar främst naturmiljön, buller, dagvattenhantering och förorenad mark.

Förekomsten av förorenad mark inom planområdet bör förutom i miljökonsekvensbeskrivningen också redovisas i planens beskrivning.

Kommentar: Planbeskrivningen kompletteras med en redovisning av förekomsten av förorenad mark inom planområdet.

Vägverket

Planförslaget ger intryck av att vara väl genomarbetat. Vägverket har därför inga synpunkter på själva planutformningen. En reflektion kan dock vara på sin plats beträffande hastighetsättningen i området, vilken nämns i planhandlingen men regleras i annan ordning. Vägverkets erfarenhet är att det är svårt att få acceptans hos

bilister för 30 km/h på sträckor som är längre än 400-500 m. Bebyggelseområdena i planområdets västra del ligger på drygt 500 m avstånd från Domfällevägen/ Evedalsvägen. För de områden som enligt planprogrammet ligger nordväst om det nu aktuella planområdet men som delvis kommer att trafikmatas genom planområdet blir avståndet till de större vägarna än längre. Eftersom Entrégatorna kommer att utföras utan tomtutfarter och med separata gång- och cykelvägar kan det därför övervägas om inte Entrégatorna skall ges 50 km/h. Om de förslag till förändringar av hastighetssystemet som utretts kommer att genomföras förefaller det lämpligt att i stället ge Entrégatorna hastigheten 40 km/h.

Kommentar: I Växjö tillämpas generell principen med 30 km/h inom stadsdelarna.

Telia Sonera

Telia har jordförlagda kablar och stolplinje inom aktuellt område. I gamla smalspåret har Telia en Optokabel (hela sträckan) som ligger i gamla bankroppen samt en lokalkabel som försörjer området väster och norr om detta område. Från en skarvpunkt där lokalkabeln delar sig (väster och norr) har vi stolplinje som går i kanten av banvallen norrut och försörjer de norra delarna. Om banvallen behålles så berör detta projekt endast lokalkablarna där kabel västerut justeras efter ny gata och stolplinjen raderas och kabeln jordförläggs inom aktuellt område.

Kommentar: Synpunkterna noteras och kommer att beaktas vid den fortsatta projekteringen av området.

Hovhus

Vi har tagit del av utställd detaljplan för området. Vi sympatiserar med planens idé att skapa tydliga och sammanhållna gaturum samt ett levande torg. Såsom tilltänkt exploater för område tre har vi vid två tillfällen träffat representanter från kommunen och vi har hittat en samsyn med kommunen om utformningen av kvarter, torg och gator. Vi tycker dock att det vore synd att redan i detaljplanen låsa fast exakta lägen för husen längs gatan i nuläget. Vi föreslår därför att man ändrar texten "Huvudbyggnad skall placeras utefter förgårdsmark (och torgyta)" till "Huvudbyggnad skall placeras utefter förgårdsmark (och torgyta) eller på ett med byggnadsnämnden överenskommet sätt, som är enligt planens syfte." För våra hus öster om lokalgatan planerar vi att ha entréerna mitt på långfasaden. Vi tycker därför att det vore bra om förgårdsmarken ökades till minst 4 meter. Detta skulle också kunna ge en liten uteplats mot väster.

Kommentar: Texten på plankartan ändras till *Huvudbyggnad skall i första hand placeras utefter förgårdsmark (och torgyta).*

Elöverkänsligas förening i Kronobergs län

Enligt uppgift är det meningen att området Östra Lugnet på Hovshaga ej ska belastas ytterligare med mobilstrålning från sändare. Därför skulle vi vilja att man vid utbyggnaden av detta område bygger vissa bostäder som är bra ur el-synpunkt. Vissa av våra medlemmar har uttryckt önskemål att kunna flytta till bostäder där man har bättre miljö än man har i sina nuvarande bostäder.

En synpunkt som också har framförts är att det inte får bli några lyxlägenheter. Dessa personer är ju ofta sjukskrivna eller förtidspensionerade och har alltså inte så stora inkomster. Vi vill alltså att Ni har dessa synpunkter i åtanke när Ni bygger ut detta område.

Kommentar: Detaljplanen rymmer både olika bebyggelse typer och olika upplåtelseformer. Mobilmasterna behandlas inte i detaljplanen utan prövas i bygglövskedet.

Maskin och Mekan

Fastigheten Växjö 7:68 ligger inom planområdet. Den ingår i det som i miljökonsekvensbeskrivningen betecknats som delområde A. Vi köpte fastigheten år 2001 och kommunen beslutade vid det tillfället att inte utöva sin förköpsrätt. Köpet av fastigheten var långsiktigt, med syfte att driva den näringsverksamhet som pågår.

Vi utför olika typer av entreprenadarbeten på uppdrag av beställare, främst inom Växjö tätort. Under vintern arbetar vi också med snöröjning. I verksamheten finns 8-10 fordon i olika storlekar i form av traktorer samt last- och grävmaskiner, sopmaskiner. Bolaget sysselsätter 6- 10 personer. Under snöröjningssäsongen har vi jour, vilket innebär körningar till och från *fastigheten* under såväl vardagar som helgdagar och under olika tider på dygnet. Det förhållandet att tunga fordon körs ut och in från fastigheten samt att fastigheten används som uppställningsplats för dessa fordon innebär att verksamheten genererar bullerstörningar. Detta tillsammans med det förhållandet att fastigheten ligger nära de platser där vi utför huvuddelen av våra uppdrag var en bidragande orsak till att vi köpte just den här fastigheten för vår verksamhet.

Vi har i tidigare yttranden under samrådsskedet i planprocessen anfört att vi inte har något att erinra mot förslaget, men att vi förutsätter att vår verksamhet kan finnas kvar även efter att detaljplanen fastställts. För att genomföra detaljplanen fullt ut även inom vår fastighet förutsätts att vi flyttar vår verksamhet till annan fastighet och att de på fastigheten befintliga byggnaderna rivs. I ett tidigt skede av planprocessen undersökte vi möjligheterna och kostnaderna för en sådan flyttning av verksamheten tillsammans med kommunen. Det alternativ som då diskuterades var nybyggnad inom Ekebergsområdet, eftersom det var det enda området där kommunen kunde erbjuda mark för nybyggnation. De förhandlingar som då fördes med företrädare för kommunen ledde dock inte till någon överenskommelse. Med hänsyn till att bolagets huvudsakliga verksamhet bedrivs i de centrala delarna av tätorten innebär en lokalisering till Ekebergsområdet betydande merkostnader för bolaget i form av extra långa transporter. Vi har även undersökt om det finns någon befintlig fastighet som är till salu och som lägesmässigt och storleksmässigt passar vår verksamhet. Något sådant alternativ har ännu inte gått att hitta.

Genom de geotekniska undersökningar som utförts på vår fastighet har konstaterats att stora delar av fastigheten har fyllts ut med ett ca 1,5 meter tjockt lager av fyllnadsmassor. I dessa fyllnadsmassor har påträffats sågspån, brädrester, motordelar mm. Som framgår på sid. 7 i miljökonsekvensbeskrivningen måste dessa massor sorteras och åtgärdas för att marken skall kunna användas för bostadsbebyggelse. Enligt miljökonsekvensbeskrivningen kan det också erfordras att de mest förorenade jordlagren måste grävas bort och läggas på deponi. Detta förhållande innebär att de ekonomiska förutsättningarna för exploatering av marken inom vår fastighet för bostadsbebyggelse radikalt har förändrats.

Planförfattaren utgår från att vår verksamhet flyttas och att hela vår fastighet exploateras för bostadsbebyggelse, eftersom den ingår i planområdet. Något beslut om flyttning av vår verksamhet finns inte. En flyttning av verksamheten till annan fastighet förutsätter att detta går att genomföra på rimliga ekonomiska villkor. De förhandlingar som tidigare förts med kommunen har visat på svårigheten att få ekonomi i en nybyggnation på annan fastighet med hänsyn till det pris som går att få ut för vår nuvarande fastighet. Resultatet av de genomförda markundersökningarna och det förhållandet att marken inom stora delar av fastigheten med all sannolikhet måste saneras innan den används för

bostadsbebyggelse innebär enligt vår bedömning att en exploatering av denna del av planområdet för bostadsändamål knappast längre är realistiskt, åtminstone inte i dagsläget.

Vårt primära intresse idag är därför att vi tillförsäkras möjligheten att fortsätta att bedriva verksamheten på vår fastighet i minst samma omfattning som vi gör idag. Men hänsyn härtill anser vi att miljökonsekvensbeskrivningen måste kompletteras med en utförlig beskrivning av vår verksamhet och de störningar som denna verksamhet medför i omgivningen samt vad det innebär för möjligheterna att uppföra bostäder i närheten av vår fastighet. Vi anser att de skyddsåtgärder som kan behöva vidtagas för att förhindra bullerstörningar från vår verksamhet skall utföras av den som exploaterar området utanför vår fastighet.

Enligt vår uppfattning är det anmärkningsvärt att inte resultatet av de provtagningar som skett inom bl.a. vår fastighet är klart innan utställningstiden för detaljplanen går ut. För det fall att provtagningarna visar på förekomst av miljöfarliga ämnen i sådan omfattning att sanering blir nödvändig för att marken skall kunna användas i enlighet med planen så måste planhandlingarna kompletteras med dessa uppgifter. Det bör vidare klargöras om det förekommer läckage av miljöfarliga ämnen från vår fastighet till omgivningen i sådan omfattning att det kan påverka möjligheterna att använda marken utanför vår fastighet för bostadsändamål. På samma sätt som angivits ovan vad gäller skyddsåtgärder mot bullerstörningar anser vi att kostnaderna för ev. skyddsåtgärder för att förhindra läckage av miljöfarliga ämnen till omgivningen skall bäras av den som skall exploatera området utanför vår fastighet.

Kommentar: Efter utställningen har förhandlingar pågått angående bytesavtal mellan Skanska och fastighetsägaren till fastigheten 7:68. Därför anser stadsbyggnadskontoret att ovanstående synpunkter ej längre är relevanta för planärendet. Dock skall erforderliga avtal ha tecknats innan planen antas av byggnadsnämnden.

Evedal- Kronobergs Nya Samfällighetsförening

Evedal- Kronobergs Nya SamfällighetsFörening , nedan benämnd EKSF , har tagit del av handlingar avseende detaljplan Växjö 7:8 m fl , Östra Lugnet, Växjö kommun med dnr 2005-13N0176 , Dpl 214.

Vi vill med anledning av dess innehåll framföra följande synpunkter.

Boende inom EKSF är sakägare i de delar av detaljplanen som berör föreningens ansvarsområde , varför föreningens synpunkter skall beaktas.

EKSF har tidigare inkommit med skrivelser

-2005 10 01 kommentarer till "Förslag till Dpl av Växjö 7:8 m fl, Östra Lugnet med Dnr 05BN0176"

-2004 09 10 synpunkter på " Program Östra Lugnet " daterat 2004 07 29

-2004 09 09 synpunkter på Dpl för kv. Kantkedjan.

EKSF vidhåller vad vi tidigare har anfört med följande tillägg.

Dnr 2005-BN0176 , Dpl 214, omfattar endast del av utbyggnadsområdet Östra Lugnet enligt program och skisser av 2004 07 29, varför sakägare genom kommunens sätt att behandla ärendet förhindras att erhålla önskvärd totalbild.

EKSF har begärt att antalet utfarter från hela utbyggnadsområdet Östra Lugnet och Kronoberg 2:2 mot Evedalsvägen av säkerhetsskäl begränsas till två (2) mellan korsningen Domfällvägen / Evedalsvägen och Evedal. Påpekas bör att utfarterna korsar i samtliga fall befintlig gång- och cykelväg.

I Dpl redovisas tre (3) utfarter vartill kommer en (1) i nära anslutning till smalspåret i

norra delen av utbyggnadsområdet.

Den vägen kommer norr om smalspåret mitt emot infarten till Vilhelmshill och den stora, välbesökta parkeringsplatsen för Evedalsbadet enligt »p1 för "del av Kronoberg 2:2 m fl, Hovshaga i Växjö. SBK 20050428, »nr 04.1374.

EKSF anser att dessa fyra (4) utfarter mot Evedalsvägen på en sträcka av ca 1000 meter från rondellen Domfällevägen/Evedalsvägen och norrut mot Evedal innebär allvarlig trafikfara och vi reserverar oss mot beslut att antaga planen. Under alla omständigheter skall hastigheten på Evedalsvägen sin helhet sänkas till 50 km/tim. Obs! Ca 100 meter söder om gamla smalspåret och norr ut skall hastigheten begränsas till 30 km/tim och gälla hela Evedalsområdet vilket bör göras omgående.

Beträffande utfarter mot Domfällevägen bör de idag två befintliga husen ej ha direktut-fart. Det område som tidigare ägdes av Skanska och som nu kommer att projekteras av Kärnhem bör endast få en utfart mot Domfällevägen och den skall ej vara en förläng-ning av bilväg från Gamla Lugnet Vi anser att hastigheten på hela Domfällevägen sänks till 50 km.

EKSF är fortfarande av uppfattningen att någon biltrafik ej skall komma till stånd mel-lan planområdet och kv. Kantkedjan via Uranusvägen, som planeras bred och rak, vilket inbjuder till genomfart från Kungsgårdsvägen. Vi begär att planen ändras så att denna "smitväg" ej kan komma till stånd.

Korsningen Domfällevägen - Evedalsvägen bör enligt vårt tidigare förslag utformas som rondell, där Domfällevägen fortsätter i rondellen rakt österut in i industriområdet. Nuvarande del av Björnvägen övergår till att bli cykelväg.

EKSF har likaså i tidigare skrivelser påpekat att gång- och cykelväg på gamla smalspåret ej skall förstöras av korsande bilvägar. Trots detta projekteras tre korsande bilvägar över smalspåret.

Vi anser att det för cyklister/gående ej finns säkra korsningar/övergångar med korsande bilvägar, varför vi förordar att dessa utgår.

Gående och cyklister mellan Evedal och centrum skall kunna använda stråket "gamla smalspåret " som en naturlig samfärdsled utan för nära kontakt med bebyggelse då detta innebär dels risker dels upplevs som obehagligt intrång för både boende och trafikanter. En remsa med skog alt buskar bör därför lämnas mellan banvallen och planerad bebyg-gelse. EKSF delar den uppfattning som Småland museum framfört att den gamla järnvägsbanken skall bevaras för att visa den historiska kopplingen med nutiden — visa och behåll överbyggnad med banvall , slänter och diken. Den gamla perrongen vid Lug-nets hållplats skall bevaras.

Bebyggelsen utefter Evedalsvägen ska inte överstiga två våningsplan och bör utformas så att den överensstämmer med gammal lantlig småländsk tradition, så att det harmonierar med Evedal- Kronobergs nuvarande bebyggelse.

Kommentar: Då det idag längs med Evedalsvägen är god sikt anses utfarterna inte utgöra någon trafikfara. I korsningen Evedals- och Domfällevägen planläggs, precis som EKSF förespråkar, en rondell. När denna är utbyggd kommer Björnvägens förlängning att bli G/C-väg. En ev. hastighetssänkning på Evedalsvägen beslutas av tekniska nämnden.

Den i programmet föreslagna kopplingen mellan Kantkedjan och planområdet kommer att utföras på ett sådant sätt att det inte blir någon genväg. Boende inom området skall ha olika alternativ att ta sig till och från området. Utformningen av själva gaturummet skall inte inbjuda till större trafikmängder och höga hastigheter. Det skall inte vara attraktivt att använda gatan som en lätt och snabb genväg mellan Kungsgårds- och Evedalsvägen.

Smalspåret kommer att vara ett huvudstråk mellan staden och Evedal. De låga hastigheterna inom området gör att trafiken i dessa korsningspunkter kommer att ske på cyklist- och gåendes villkor. Sträckningen från staden till Evedal kommer att ha en varierad utformning där den ömsom omgärdas av bebyggelse och ömsom naturmark.

Kvarstående synpunkter

Synpunkter, som ej tillgodosetts, kvarstår från samråd och utställning

Kvarstående synpunkter:

Växjö 7:68

Justeringar av planförslaget

- Markföreningarna beskrivs även i planbeskrivningen. (dessa var tidigare endast beskrivna i MKB)
- Viss justering har skett av prickmarkens bredd längs med lokalvattnena.
- Prickmarken har tagits bort längs fastighetsgränsen mellan Växjö 7:68 och Växjö 7:8 för att inte låsa framtida fastighetsindelning.

Ovanstående justeringar bedöms vara av mindre betydelse för och är därför inte någon revidering av planförslaget.

Förslag till beslut

Med hänvisning till utlåtande 2006-03-06 ska framförda synpunkter inte föranleda, annan ändring än de justeringar som angetts ovan, av det utställda förslaget.

Detaljplaneförslaget upprättat 2005-12-05 antas enligt 5 kap 29 § PBL.

STADSBYGGNADSKONTORET
2006-03-06

Peter Rydell
Stadsbyggnadschef

Patrik Karlsson
Planarkitekt

Tillägg till utlåtande

Förslaget till detaljplan bordlades av byggnadsnämnden, 2006-03-29 §51, i avvaktan på markbytesavtal mellan Skanska Mark och Exploatering AB och fastighetsägaren till Växjö 7:68.

Erforderligt avtal har nu tecknats. Avtalet innebär att pågående verksamhet upphör och flyttas till annan plats. Maskin och Mekan har rätt att vara kvar och bedriva sin verksamhet som hyresgäst inom Växjö 7:68 tills dess att ersättningsbyggnad är uppförd. Denna skall stå färdig senast 2 månader efter tillträdesdagen som är satt till 30 dagar efter det datum som planen vunnit laga kraft. Avtalet förutsätter att detaljplanen vinner laga kraft.

Fastighetsägaren till Växjö 7:68 har inkommit med skrivelse där tidigare erinringar mot planförslaget, återkallas.

Förslag till beslut

Med hänvisning till utlåtande 2006-03-06, med tillägg 2006-04-13, ska framförda synpunkter inte föranleda, annan ändring än de justeringar som angetts i utlåtandet, av det utställda förslaget.

Detaljplaneförslaget upprättat 2005-12-05 antas enligt 5 kap 29 § PBL

STADSBYGGNADSKONTORET
2006-04-13

Peter Rydell
Stadsbyggnadschef

Patrik Karlsson
Planarkitekt

Detaljplan / Beskrivning

Växjö 7:8 m fl, Östra Lugnet på Hovshaga

Syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av ca 500 bostäder på området som avgränsas av f.d. smalspåret, Domfälle- och Evedalsvägen. Den föreslagna bebyggelsen utgör en del av det större utbyggnadsområdet, Östra Lugnet på Hovshaga i Växjö. Behovet av villatomter och kvarter för flerbostadshus är stort i Växjö. Inom området eftersträvas en variation både när det gäller hustyper och upplåtelseformer. Den aktuella planen kommer att byggas ut etappvis för att tillgodose efterfrågan.

Handlingar

Planbeskrivning med tillhörande gestaltungsprinciper, genomförandebeskrivning, plankarta med bestämmelser, miljökonsekvensbeskrivning samt illustrationer (bebyggelse/natur).

Plandata

Läge

Planområdet är beläget på Hovshaga och begränsas av f.d. smalspåret, Evedals- och Domfällevägen.

Areal

Planområdet omfattar ca 36 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs till största delen av Växjö kommun. En mindre del omfattande ca 4,0 ha ägs enskilt.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, ÖP

I gällande översiktsplan, KF 970227, anges området som utbyggnadsområde.

Planeringsunderlag, program

Detaljplanen grundas på planeringsunderlag framtagna av planeringsenheten och stadsbyggnadskontoret, samt program för Östra Lugnet, KS 050203.

Sammanfattning av program för Östra Lugnet:

Programmet omfattar en bebyggelse med bostäder, förskola, skola och mark för boende med särskilda behov. Totalt föreslås ca 750 bostäder med varierande upplåtelseformer. Området ansluts för biltrafik från Kungsgårds-, Evedals- och Domfällevägen. Inom hela området planeras för 30 km/h. F.d. smalspåret fungerar som ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik genom området.

Området omfattas idag ej av detaljplan eller områdesbestämmelser.



Illustration till program för Östra Lugnet

Bostadsefterfrågan

I Växjö finns ett stort behov av villatomter som förmedlas via den kommunala bostadskön. Det finns även en stor efterfrågan på större kvarter från exploatörer för både småhus och flerbostadshus.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Områdets östra delar består av ett f.d. grustag med uppvuxna tallar och björkar. Inom delar av det gamla täktområdet sker idag masshantering. Övriga delar av planområdet består av gran- och tallskog som idag till stora delar ligger ner pga av vinterns storm över Kronoberg. Kring Lugnets f.d. sanatorium finns ett parkområde med lövträd. Under våren och sommaren 2002 gjordes en naturinventering av området, vilken pekar på ringa förekomster av värdefulla naturinslag.

I planområdets centrala delar planeras ett grönstråk som delar upp området i två delar. Stråket är en befintlig sluttning med uppvuxna björkar och tallar som kan bevaras. I samband med detta stråk föreslås att lekplatser placeras. Bebyggelsen skall i vissa delar vara öppen mot naturen, se gestaltungsprinciper. En skötselplan för natur- och parkmark skall tas fram innan planen antas av byggnadsnämnden.

Geotekniska förhållanden

Markförhållandena inom området är varierade beroende på en övergång mellan en till stor del genombruten isälvsavlagring och en ett normal till blockfattigt moränlandskap. Utmed och väster om f.d. smalspåret utgörs jordlagren av en normal till blockfattig sandig-moig morän som i de flackare partierna överlagras av ett tunnare jordlager. Mellan smalspåret och Evedalsvägen är området mer komplext. Rester av den utbrutna Evedalsåsen i norr övergår söderut i en täktbotten med osorterade fyllnadsmassor. I basen av den forna getryggsåsen, mellan smalspåret och tåkten, ligger ett mindre kärr med torvmäktigheter över 2 meter. Urberget går upp i dagen på ett fåtal ställen inom området.

En markundersökning har gjorts inom delar av området som visar på sämre markförhållanden i vissa partier. Detta bör uppmärksammas i det fortsatta planarbetet.

Förorenad mark

Inom det gamla täktområdet har massupplag av olika slag funnits. I norra delen av fastigheten 7:68 finns risk för förekomst av förorenad mark. Inom smalspårsområdet kan det finnas föroreningar från framför allt impregneringsmedel i slipers. Undersökning av området har visat på att de mest förorenade delarna måste grävas bort om marken skall användas för bostadsändamål. Denna process kan leda till en extraordinär kostnad för tomtmark i området.

Fornlämningar

Norra Hovshaga är förhållandevis rikt på fornlämningar. Inom planområdet finns 1 registrerad fornlämning, RAÄ 356. Denna upptäcktes i samband med utbygganden av cykelväg längs med Domfällevägen. Ett kulturhistoriskt planeringsunderlag för området har tagits fram av Smålands museum.

Under sommaren 2005 har en förundersökning gjorts för att avgränsa ovanstående fornlämnings utbredningsområde.

Bebyggelseområden

Idag är området till största delen obebyggt förutom ett mindre område vid korsningen mellan f.d. smalspåret och Domfällevägen.

Inom området planeras för en blandad bebyggelse, både när det gäller typ av byggnation och upplåtelseform. Det är viktigt att den mark som är avsedd för bebyggelse utnyttjas effektivt.

I den aktuella etappen uppskattas det totala antalet bostäder till cirka 500. När det gäller gestaltning och utformning hänvisas till gestaltungsprinciper. Utbyggnaden kommer att ske etappvis. Planens bestämmelser ger utrymme för olika typer av bebyggelse. Den slutliga fördelningen mellan bostadstyper görs i samband med respektive etapputbyggnad.

Service

Inom södra delen av området planeras för förskola för att ta hand om de barn som planen genererar. När området är fullt utbyggt kommer det att finnas ytterligare behov av mark för förskoleverksamhet. I programmet för Östra Lugnet finns ett större område reserverat för både skola och förskola. Under utbyggnaden av första etappen kommer barnen att hänvisas till befintliga förskolor inom Hovshaga.

Utanför det aktuella planområdet, planläggs norr om smalspåret för särskilt boende för omsorgens behov. Lägenheter för äldre och andra med olika typer av särskilda behov bör integreras så långt som möjligt i övrig bebyggelse.

Området ligger ca 750-1500 m väster om Hovshaga centrum. Inom detta område finns idag en väl utbyggd kommersiell service och offentlig service i form av vårdcentral, äldreboende, bostäder för särskild service för personer med utvecklingsstörning och riktade dagverksamheter för olika målgrupper. Hemvården i området är väl utbyggt.

Sydost om planområdet ligger ett autistiskt vårdboende som är i behov av en lugn och stilla miljö runtomkring sig.

Inom området planeras inte för någon större kommersiell service. Denna finns väl utbyggd inom Norremarks Handelsområde och i Hovshaga centrum. Mindre verksamheter/service välkomnas dock inom hela området (t ex frisör, cykelreparatör mm). Byggnader runt torget bör ha en högre bottenvåning som möjliggör en kommersiell etablering.

Tillgänglighet

När det gäller tillgängligheten skall *Råd och riktlinjer* framtagna av stadsbyggnadskontoret tillämpas.

Friytor

Helgasjön med Evedal och Kronobergshalvön erbjuder möjligheter till stora naturupplevelser och fritidsaktiviteter. Från planområdet är det enkelt att ta sig ut i naturen både med cykel och till fots. Inom Hovshaga-Araby finns tillgång till idrottshall, golfbana, ridhus, fotbollsplaner mm.

Inom planområdet planeras för ett sammanhängande centralt grönstråk. Detta integreras där det är möjligt med lekplatser.

Norr om planområdet finns ett område som i programmet är avsett för för- och grundskola. Intill detta finns det en större kulle som lämpar sig för pulk- och källkåkning.

Gator och trafik

Området innehåller två typer av gator, entrégator och bostadsgator. Hela området planeras för låga hastigheter (30 km/h). För gång- och cykeltrafiken kommer f.d. smalspåret och cykelvägen längs Domfälle- och Evedalsvägen att fungera som centrala stråk genom området. Utformningen och gestaltning av dessa beskrivs närmare i gestaltungsprinciper. Inom området kommer kollektivtrafiken att byggas ut vartefter etapperna färdigställs.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp ansluts till befintligt kommunalt VA-nät. Dagvatten skall i första hand tas omhand inom kvarters och naturmark. I andra hand skall det ledas via ledning till fördröjningsmagasin/våtmark öster om Evedalsvägen.

Området bör anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet.

Administrativa frågor

Bygglov krävs inte för anordnande av skärmtak och uterum med en byggnadsarea av max 25 m² BYA. Uterummet skall vara kopplat till huvudbyggnad och får ej strida mot planbestämmelsen i övrigt.

Behovsbedömning

Enligt MB skall en behovsbedömning göras för planer som påbörjats efter 040721. En behovsbedömning är den bedömning kommunen gör om planens genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte.

Uppdrag till stadsbyggnadskontoret att påbörja programarbete för Östra Lugnet gavs av byggnadsnämnden 040421 § 74. Programmet antogs av Kommunstyrelsen 050203 § 32. Uppdrag att fortsätta med detaljplan för etapp 1 och 2 gavs av Byggnadsnämnden 05-03-23 § 43.

Eftersom uppdraget att påbörja programarbete gavs före 040721, görs en konsekvensbedömning enligt de rutiner som gällde vid detta tillfälle.

En MKB har upprättats 2005-12-12. Denna bifogas planbeskrivningen.

Gestaltningprinciper

Syfte

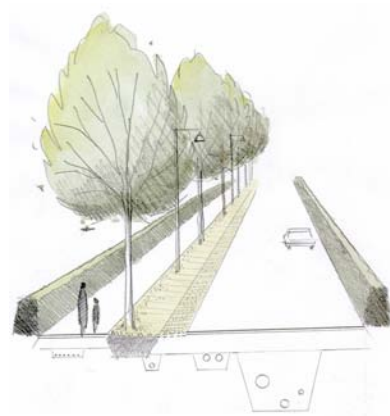
Gestaltningprinciperna skall ge vägledning till utformning av gator, tomter, byggnader och naturmark utöver detaljplanens bestämmelser och beskrivning. Stor vikt skall läggas vid planområdet i sin helhet så att kommande bebyggelse kan samordnas och inordnas i helhetskonceptet.

Över tiden kan det uppstå behov att kunna förändra och anpassa inriktningen av bebyggelsen efter rådande behov. Detaljplanen skall vara tillräckligt flexibel för att klara detta behov. Gestaltningprinciperna är ett redskap för att möjliggöra detta. Ett antal riktlinjer, formulerade i dessa, skall säkerställa kvalitéer i den byggda miljön.

Gestaltningprinciperna skall även ligga till grund för kvalitetsprogram när dessa tas fram inför markförsäljning inom området.

Entrégator

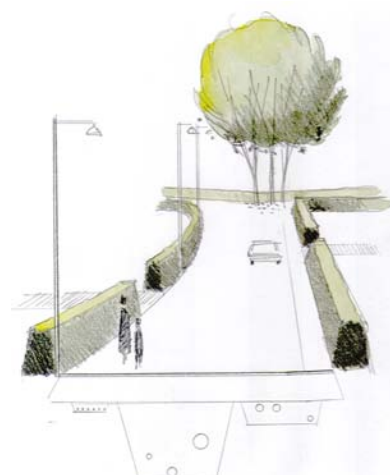
Området kan nås från tre håll via Kungsgårds-, Evealds- och Domfällevägen. Entrégatorna ges en enhetlig utformning med en gatusektion på totalt 10 meter rymmande körbana, trädplantering och separat gångbana (se illustration). Entrén till området markeras med en 30 port, vilken visar på att högsta tillåtna hastighet inom området är 30 km/h. Slingrande och krökta gator begränsar hastigheten. På entrégatorna finns inget utrymme för gatuparkering. Byggnader bör orienteras mot gatan för att skapa ett bra attraktivt gaturum.



Sektion Entrégata

Lokalgator

Lokalgatorna utformas efter en sektion på 6 meter (se illustration). Trädplanteringar samlas till strategiska punkter för dagvattenhantering och som estetiska inslag i gatumiljön. Dessa kan gärna samordnas med släpp i bebyggelsen. Lokalgatorna bör varieras i sidled och raka sträckor bör maximeras till högst 100 m. Parkering skall vara tillåten på bostadsgatorna. Häckar längs bostadsgator skall planteras minst 0,75 meter från fastighetsgräns. På lokalgatorna samsas de gående och cyklande med biltrafiken. Säckgator skall i största möjliga mån undvikas.



Sektion Lokalgata

Parkering

Utefter lokalgatorna skall besöksparkering vara möjlig. För villatomterna skall det vara tillräckligt med plats för att parkera en bil framför garaget. I storkvarteren skall parkering lösas inom kvarteret. Här bör en småskalighet eftersträvas.

Torg/platser

På strategiska platser kan med fördel platsbildningar skapas med förändrad markbeläggning/gatunivå och trädplantering. Dessa har flera skilda funktioner, dels hastighetsdäm-

pande vid långa vägvagnsnitt/korsningar, dels visuellt och för omhändertagande av dagvatten.

Lokaltrafik

Bussarna skall köra på lokal- och entrégator. På lokalgatorna finns det utrymme för bussar att stanna på gatan. På entrégatorna måste någon typ av avstigningsplats anordnas vid samband med införandet av busslinje.

Gång- och cykelvägar

Gena gång- och cykelvägar placeras i anslutning till bebyggelse och grönska. Det gamla smalspåret utgör ett centralt stråk genom området. Nya gång- och cykelvägar skall anslutas mot det centrala stråket och mot befintliga gång- och cykelvägar längs med Domfällan, Kungsgårds- och Evedalsvägen. Det skall även vara möjligt att ta sig norrut från området. Särskild vikt bör läggas vid att gång- och cykelvägarna skall uppfattas som säkra att röra sig på vid olika tidpunkter under dygnet. Särskild vikt bör läggas på punkter där gång- och cykelväg korsar bilväg. Belysningen är ett viktigt inslag för att skapa säkerhet och trivsel.



Det är viktigt att smalspåret banvall blir en del av den byggda miljön. Se exempel.

Naturen/Grönområden

För naturmark, parker och lekplatser har en skötselplan tagits fram i samband med planarbetet. Naturmarken ges en friare utformning i de delar där kraven på plantering och skötsel inte är så höga. Dock finns ett krav på plantering i ett inledningsskede för att skapa attraktiva miljöer. Behandling av naturmark i direkt anslutning till bebyggelse bör ges en särskild omsorg. Dagvatten som inte tas om hand inom området leds till ett fördröjningsmagasin öster om Evedalsvägen.



Lekplatser

De gröna ytorna kommer till stor del att utgöra barnens närlekmiljö. Ett par större lekplatser/aktivitetsplatser som är gemensamma för hela utbyggnadsområdet skall ordnas i anslutning till det större centrala grönområdet. Naturliga lekredskap kan med fördel användas vid uppbyggnaden av lekplatser.



Inom områden för flerbostadsbebyggelse skall småbarnslek anordnas inom respektive kvarter.

Bebyggelse

Planområdet skall innehålla en variation av hustyper och upplåtelseformer. Bebyggelsen skall tillgodose olika önskemål med hjälp av varierad bebyggelse med bostäder av olika karaktär, från konventionella villor med trädgård till markbostäder med gröna uteplatser och högre bebyggelse i form av hyres- och bostadsrättslägenheter.

Kvarter

Varje kvarter utformas för att skapa en egen identitet. Husen inom varje storkvarter hålls samman av ett gemensamt formspråk, materialval och färgskalor. För större kvarter skall det finnas gemensamma ytor för uteaktiviteter



Byggnader

Byggnader tillsammans med gatan skapar gaturummet. Byggnader skall i huvudsak placeras med entrésidan mot bostadsgatorna. Mot gamla smalspåret skall en öppenhet eftersträvas så att det blir en del av utemiljön i denna del.

Vid valet av hustyp ska förutsättningar som omgivande bebyggelse, solförhållanden och utblickar vara viktiga utgångspunkter. Området skall vara varierat utan allt för många upprepningar.

Tomt

Inom området skall det finnas möjlighet att skapa tomter av varierande storlek och karaktär. Tomtgränser mot gata skall markeras med häck eller staket. Häck mot gata och G/C-väg skall planteras minst 0,75 meter innanför fastighetsgräns. Eventuella slänter och stödmurar skall placeras inom den egna tomten och samordnas med angränsande tomter och anpassas till omgivande natur.

Medverkande tjänstemän

I planarbetet har planarkitekt Djana Micanovic, och planingenjör Pehr Ånelius medverkat.

STADSBYGGNADSKONTORET

2005-12-05

Patrik Karlsson
Planarkitekt

Detaljplan / Genomförandebeskrivning

Växjö 7:8 m fl, Östra Lugnet på Hovshaga

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planarbetet genomförs med normalt planförfarande och avses kunna följa nedanstående tidplan.

Samråd	Hösten 2005
Utställning	Vintern 2006
Antagande	Våren 2006
Laga kraft	Våren 2006

Projektering av gator och vatten- och avloppsledningar kommer att ske parallellt med detaljplanarbetet. För etapp 1 beräknas tillträde till tomterna under senhösten 2006. Övriga etapper efter hand.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarfördelning och huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmän plats inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av gator, naturmark mm.

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av den byggherre som kommunen säljer marken till. Utöver byggandet av husen innebär det att byggherren anlägger ev. vägar, ledningssystem, lekplatser mm inom kvartersmark.

Kommunen äger idag huvuddelen av marken inom planområdet. Enskilda fastigheter berörs i den sydvästra delen av planområdet.

Fastighetsrättsliga frågor

Delar av Växjö 7:74, 7:68, 6:2 samt 14:1 skall genom fastighetsreglering avstå mark till Växjö 7:8. De nya fastigheterna bildas därefter genom avstyckning från Växjö 7:8. Fastigheter kan även bildas genom avstyckning från resterande del av Växjö 7:68.

Gemensamhetsanläggning skall bildas för torget inom kvarteret Rymden.

Rätten att nedlägga och bibehålla allmänna underjordiska ledningar skall i förekommande fall säkras med ledningsrätt. Transformatorstation(er) får uppföras inom naturmark, men hänsyn måste tas till närliggande bebyggelse och anläggningar/lektytor inom naturmarken.

Tekniska frågor

Undersökningar

En geoteknisk undersökning har gjorts för delar av området. Mer detaljerade undersökningar kommer med största sannolikhet att behövas inför projekteringen av byggnader och anläggningar.

Inom fastigheten Växjö 7:68 och f.d. smalspåret har markundersökning gjorts.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till befintligt kommunalt VA-nät. Dagvatten skall i första hand tas om hand inom kvarters och naturmark. I andra hand skall det ledas via ledning till infiltrationsanläggning öster om Evedalsvägen.

Ekonomiska frågor

En exploateringskalkyl har upprättats genom samarbete mellan tekniska förvaltningen och planeringsenheten. Denna visar på ett överskott.

STADSBYGGNADSKONTORET

2005-12-05

Patrik Karlsson
Planarkitekt

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser ut an beteckning gäller inom hela området.

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Ejerskapsgräns
 - Utgående gräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- HUVUDGATA
Trafik mellan områden
Infart till område, max 30 km/h
- LOKALGATA
Lokaltrafik, max 30 km/h
- NATUR
Naturområde, inom områden får byggnader till teknisk försörjning uppföras
- CC-VAG
Gång- och cykeltväg
- GÅNG
Gångväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B
Bostäder
- B1
Bostäder kombinerat med ej störande näringsverksamhet är tillåten
- SBK
Skola, Bostäder eller Kontor

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- torg
- Mötesplats
- Lekplats för närområdets behov
- Breddmått i meter

UTNYTTJANDEGRAD

Största tillåtna byggnadsarea (BYA) % av fastighetsarea är 25 % för villatomter och 30% för övriga

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

MARKENS ANORDNANDE

- o → 4 Korbar förbindelse får inte anordnas
- Anpassning till omgivande marknivåer skall ske inom respektive fastighet
- Parkering skall ske inom kvartersmark. Kortvarig gästparkering får ske på lokalgata
- Häck skall i förekommande fall placeras minst 75 cm från gata
- Marken skall vara tillgänglig för allmän gångtrafik
- Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar
- x Mötesplats, ej parkering
- torg
- vid mer än fastighet skall gemensamhetsanläggning bildas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p1 Huvudbyggnader skall i första hand placeras utefter förgårdsmark och torgyta
- p2 Huvudbyggnader skall i första hand placeras utefter förgårdsmark
- Mot fd smalvägar resp. NATUR skall en öppenhet eftersträvas

II

- Högsta antal våningar
- II-IV Låga respektive högsta antal våningar inom kvarteret
- Inom fastigheter avsedda för villabebyggelse får endast en huvudbyggnad uppföras
- Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från gemensam tomtgräns
- Garage skall placeras minst 6 meter från gata och minst 1 meter från gemensam tomtgräns

BYGGNADSTEKNIK

- Dagstegen skall oshänderas i ett trött system
- Färdigt golv skall ligga minst 30 cm ovan gatunivå

STÖRNINGSKYDD

Ny bebyggelse skall utföras så att ljudnivån från trafikbuller inom- och utomhus ej överskrider kraven för gällande normer och rikt värden

GESTALTNING

Vid utövning skall förutom plankartens bestämmelser, även planbeskrivningens gestaltungsprinciper tillämpas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden går ut 15 år efter det datum som planen vunnit laga kraft
Byggnadsnämnden 2006-04-26 § 66
Byggnadsnämndens sekr. Laga kraft
2006-05-23
Byggnadsnämndens sekr.

ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje

- Antagen av Byggnadsnämnden 2006-04-26 § 66
- Byggnadsnämndens sekr. Laga kraft
- 2006-05-23
- Byggnadsnämndens sekr.

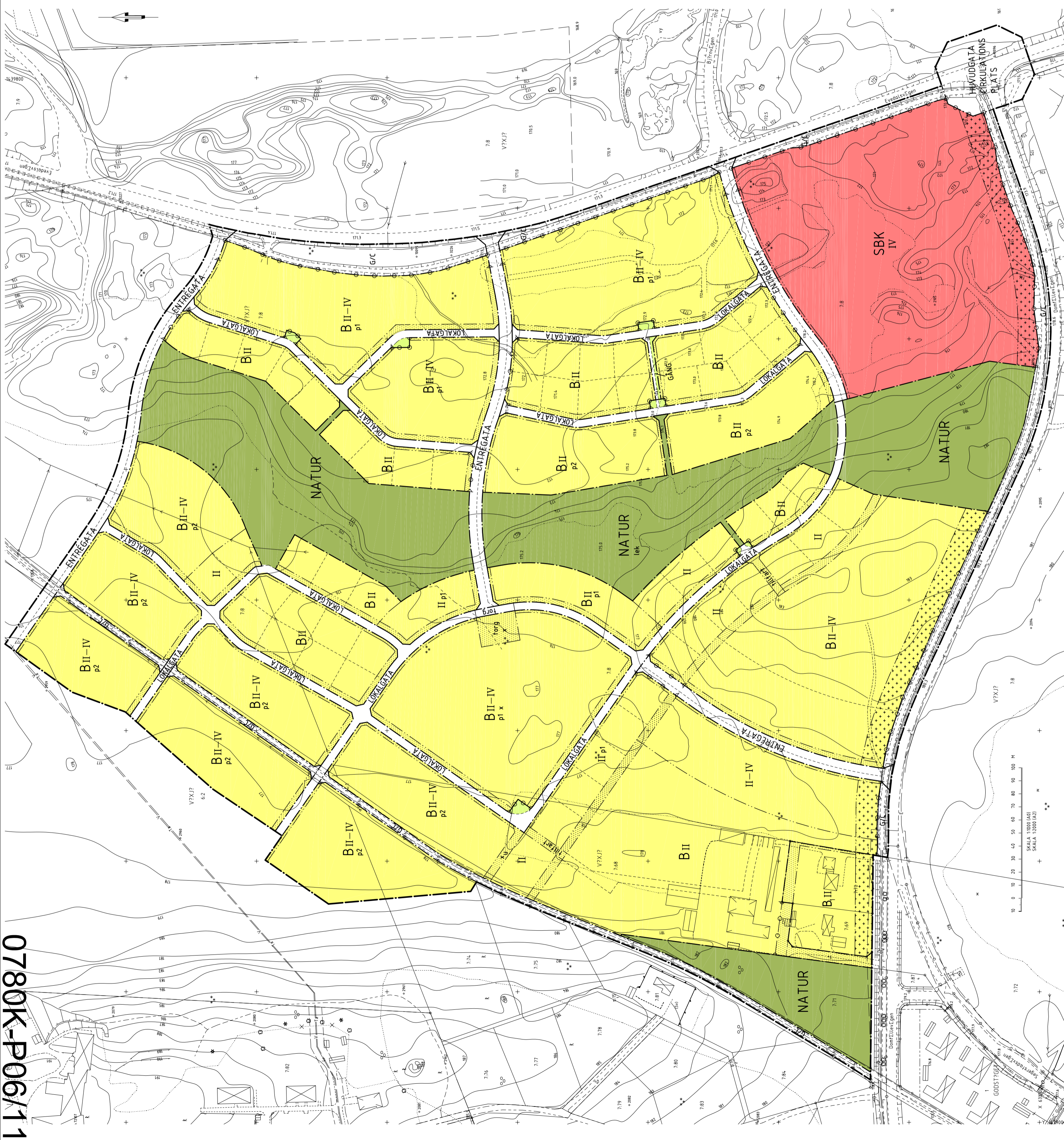
Detaljplan

Växjö 7:8 fl, Östra Lugnet på Hovshaga

Växjö kommun

Stadsbyggnadskontoret 2005-12-05

Patrick Karlsson
Planarkitekt



Växjö 7:8 mfl,

Östra Lugnet

Växjö Kommun

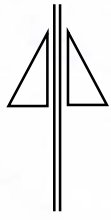
Dnr: 05BN0176



Illustration: Djana Micanovic,
Planarkitekt, Växjö kommun

Evedalsåsen

Infart Evedal



Lek på åsen

En rest av Evedalsåsen. Utsikt mot Evedal och Helgasjön (kanske ett torn).
Vildmarkslekplats.
Pulkabacke. Äldre tallar och lövträd friställs och ges en öppen karaktär.

Lek och bollplan

Grus eller gräsplan för lek och spel och eventuellt isbana.

Tallmosse

Mosse med äldre tallar och skvattram och blåbär i markskiktet.

Björkskog

Plan mark på tidigare täktområde där björk gynnas och gallras. Inslag av tall.

Äldre tallar och lövskog

Det glesa tallbeståndet sparas och under dessa gynnas lövskog (främst björk).

Gångstig

Gångstig genom hela grönområdet och med anslutningar till anslutande bostadsområden. Gångar ska utföras med fast underlag (stenmjöl) och max 5% lutning samt med distinkt kant mot omgivande ytor för att underlätta för funktionshindrade.

Lek och gräsplan

Lekplats och en samlad gräsyta för lek och spel.
Stormfällt i den västar delen, Självföryngring och plantering av lövträd.

Lövskog

I västra sidan sparas lövträd. Den östra delen är täktbotten.

Äldre tallar och lövskog

Höjd norr om Domfällevägen som sluttar åt nordost. Det glesa tallbeståndet sparas och under dessa gynnas blandlövskog.

Växjö 7:8 m fl

Östra lugnet

Hovshaga i Växjö

Grönstråk, idéskiss

skala 1:2500 (A3:a) 5 december 2005

Illustration: Landskapsarkitekt Göran Svantesson

