

Handläggare
Patrik Karlsson
Planarkitekt
0470 - 436 21

Laga kraftbevis

Datum 2016-03-30 Dnr 2012BN0660 Dpl 214

Byggnadsnämnden antog 2016-02-25 § 42

VÄXJÖ 13:35 (del av Vikaholm), Teleborg, Växjö kommun

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft 2016-03-24



Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

För kännedom till:
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten
Sökande/berörda

Handläggare
Patrik Karlsson
0470 - 436 21

Utlåtande

Dnr 2012BN0660 Dpl 214

Växjö 13:35 (Del av Vikaholm) Teleborg, Växjö kommun.

Syftet med detaljplanen är att förändra planens innehåll från storkvarter med en högre bebyggelse till gator och kvarter för småhusbebyggelse. Skälen till detaljplanens utformning är att det råder stor efterfrågan och brist på framförallt tomter för den kommunala tomtkön.

Detaljplanen har varit utsänd för granskning under tiden 160114-160129.

Inkomna synpunkter

Under samrådet har endast yttrande inkommit från kommunstyrelsen och länsstyrelsen som inte har några synpunkter på förslaget.

Kvarstående synpunkter från samrådet

Kvarstående synpunkter från samrådet finns från Väggen 2.

Förslag till beslut

Byggnadsnämnden antar detaljplaneförslaget upprättat 160114 enligt 5 kapitlet plan- och bygglagen.

STADSBYGGNADSKONTORET
2016-01-29

Patrik Karlsson
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Handläggare
Patrik Karlsson
0470 - 436 21

Laga krafthandling

Antagen av Byggnadsnämnden
2016-02-25 § 42
Byggnadsnämndens sekreterare

.....
Dnr 2012BN0660 Dpl 214

VÄXJÖ 13:35 (Del av Vikaholm) Teleborg. Växjö kommun

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att förändra planens innehåll från storkvarter med en högre bebyggelse till gator och kvarter för småhusbebyggelse. Skälen till detaljplanens utformning är att det råder stor efterfrågan och brist på framförallt tomter för den kommunala tomtkön.

Planens utformning medger både villatomter och annan typ av småhusbebyggelse. För att få ändamålsenliga fastigheter krävs en ny gata inom området, vilken ansluts till Vikaholmsallén i två punkter.

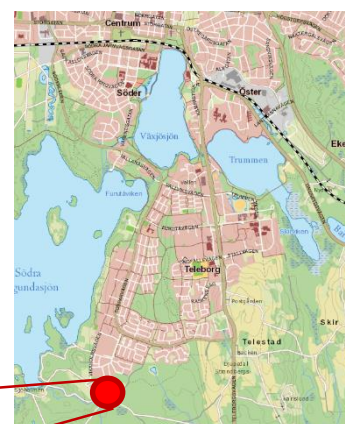
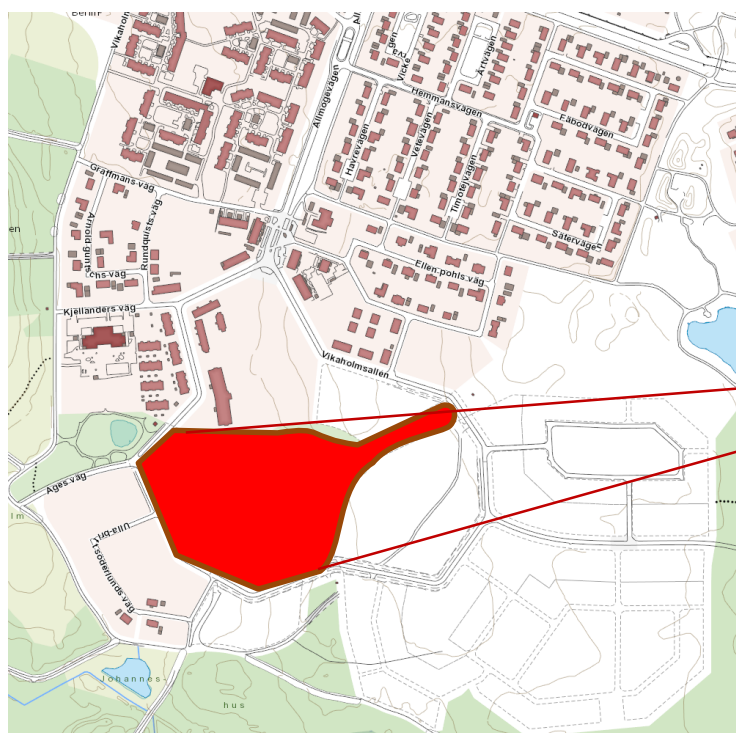
Parkens och kvarterens gränser justeras för att anpassas till de nya förutsättningarna.

INLEDNING

Planhandlingar

Handlingarna består av denna beskrivning, plankarta, illustration och behovsbedömning.

Plandata



Planområdet är beläget i de centrala delarna av utbyggnadsområdet Vikaholm på Teleborg. Kommunen är fastighetsägare till planområdet i sin helhet.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan är området utpekade som utbyggnadsområde för stadsbebyggelse. Detaljplanen **avviker därmed inte** från översiktsplanen eller länsstyrelsens granskningsyttrande över denna.

Detaljplan

För området gäller detaljplanen 0780K-P10/16. Detaljplanen vann laga kraft 2010-11-18. Genomförandetiden går ut 2025-11-18. Motivet att ändra detaljplanen innan genomförandetiden gått ut är på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid planläggningen. Ingen annan fastighetsägare än kommunen är negativt berörd av planläggningen.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Gällande detaljplan

I gällande detaljplan är området till största delen planlagt som bostäder (B) och centrumändamål (C) med en våningshöjd på 2-4 våningar. 6 våningar i inre delar av kvarteret. Ej friliggande hus.

I nuläget finns ingen infrastruktur eller annan bebyggelse inom det aktuella planområdet. Teknisk försörjning finns framdragen i Vikaholmsallén. Området utgörs ett äldre stormhygge sen stormen Gudrun. Vegetationen består till största delen av spridda tallar med en lägre undervegetation av lövskog. Området genomkorsas av en minde grusväg. Även ett centralt område som är planlagt som park och torgytor berörs av detaljplanen.

Förutsättningar i övrigt för utbyggnadsområdet Vikaholm framgår av detaljplanen, 0780K-P10/16.

PLANFÖRSLAG

Planförslaget utgörs av bostadsbebyggelse (B) i två våningar med en ny med infart i två punkter från Vikaholmsallén. Om området byggs ut med villabebyggelse bedöms detta inrymma cirka 18 villatomter.

Från gatan sträcker sig två gångstråk ut mot den intilliggande parken. För att anpassa parkmarken till de nya kvarteren planläggs en mindre del av tidigare kvartersmark och torgytor som park. Även en del av det som tidigare var parkmark planläggs i nordvästra delen som kvartersmark. Här får kvartersmarken motsvarande bestämmelser som i gällande detaljplan. Genom parkmarken planeras för genomgående gång- och cykelstråk i öst-västlig och nord-sydlig riktning.

Gatan har en längd av cirka 230 meter och en bredd av 7 meter. Gångstråken mot naturmarken föreslås få en bredd på 4 meter. För att minimera antalet utfarter mot Vikaholmsallén införs utfartsförbud på delar av sträckan mot denna.

KONSEKVENSER

Behovsbedömning

Enligt upprättade behovsbedömning kan planförslagets genomförande inte antas leda till betydande miljöpåverkan, varvid ingen miljökonsekvensbeskrivning, MKB, har upprättats.

Miljömål

Planförslaget bedöms inte negativt påverka förutsättningarna att uppnå uppsatta miljömål på lokal, regional eller nationell nivå.

MKN för luft och vatten

Miljökvalitetsnormerna för luft bedöms kunna klaras inom området. Att andelen parkmark och småhustomter ökar bedöms vara positivt för miljökvalitetsnormerna för vatten.

Dagvatten

Dagvatten från allmän platsmark ska ledas till befintligt dagvattensystem i området. Inom kvartersmark skall dagvattnet i första hand tas om hand inom den egna fastigheten i ett trögt system genom infiltration och fördröjning. Dagvatten från villatomterna bör endast fördröjas i ett trögt system på den egna fastigheten om det är praktiskt möjligt på just den platsen. Tidigare byggnation inom Vikholm har visat att jordarterna är olämpliga för infiltration och att grundvattnet står högt i området.

Buller

Bullersituationen inom planområdet bedöms inte vara så problematiskt att omgivningsbuller behöver redovisas i detaljplanen.

Fastigheter

Konsekvenserna på fastighetsnivå är att aktuell del av Växjö 13:35 indelas på ett annat sätt än vad som föreslagits i tidigare detaljplan. Del av Växjö 13:35 förs till Dörren 4. Övriga delar (blivande Kupolen och Hängrännan) är idag inte fastighetsbildade.

Kommunen är fastighetsägare inom hela planområdet.

GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Handläggning

Detaljplanen handläggs med standardförfarande

Motivet till att använda standardförfarande är att:

- Förslaget är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande.
- Förslaget är inte av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.
- Genomförandet antas inte riskera att leda till betydande miljöpåverkan.
- En mycket liten och tydlig samrådsrets berörs.

Tidplan

- Samråd december 2015
- Granskning januari 2016
- Antagande februari 2016
- Laga kraft mars 2016
- Utbyggnad från våren 2016

Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark inom området.

Avtal

Kommunen har **inte för avsikt** att ingå exploateringsavtal inom planområdet.

Utbyggnad

Kommunen kommer att stå för all utbyggnad av allmän platsmark inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

De delar av Växjö 13:35 som ingår i planområdet och som är utlagda som kvartersmark kommer att avstyckas till egna bostadsfastigheter. Gatu- och parkmark skall regleras till gatufastighet tillhörande Växjö kommun. Del av Växjö 13:35 förs till Dörren 4. Övriga delar (blivande Kupolen och Hängrännan) är idag inte fastighetsbildade.

STADSBYGGNADSKONTORET

2016-01-04

Patrik Karlsson
Planarkitekt

Bedömning av miljöpåverkan

Plan: Växjö 13:35 (del av Vikaholm) Teleborg i Väx

Dnr 2012BN0660

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Miljö						
Miljö kvalitetsnormer				X		
Miljömål				X		
Hållbar utveckling				X		
Riksintressen						
Naturvård					X	
Rörligt friluftsliv					X	
Kulturmiljö					X	
Kulturmiljö o landskapsbild						
Stads- landskapsbild			X			Lägre byggnation än i gällande detaljplan.
Fornminnen					X	
Kulturmiljöprogram					X	
Kulturhistorisk miljö					X	
Naturvårdsintressen						
Naturresevat					X	
Natura 2000					X	
Växt och djurliv					X	
Biotopskydd				X		
Påverkan på vatten						
Strandskydd					X	
Dagvatten			X			En lägre exploateringsgrad ger bättre förutsättningar att ta hand om dagvatten inom kvarteretsmark.
Grundvatten				X		
Markförhållanden/föroreningar						
Förorenad mark					X	
Grundläggning				X		
Hushållning med resurser						
Befintlig infrastruktur			X			Vikaholmsallén är redan utbyggd. Övrig teknisk infrastruktur är utbyggd i vägen.
Vatten				X		
Mark				X		Redan idag planlagt.
Alstrande av avfall						
Under byggskedet				X		
Avfallssortering			X			Rundkörning möjlig för hämning av hushållsavfall.
Hälsa						
Buller				X		
Luftkvalitet				X		
Lukt				X		
Radon				X		
Strålning				X		
Risker och Säkerhet						
Trafik				X		
Explosion				X		
Översvämning				X		
Ras o skred				X		
Farligt gods				X		
Transportstrategimål						
Bilresor				X		Färre bostäder i kvarteret ger något färre resor.
Cykeltransporter				X		Finns goda cyklförbindelser med centrum och Teleborg idag.
Gångtrafik				X		
Kollektivtrafik				X		Finns kollektivtrafik till Vikaholm idag.
Planens influensområde						
ÖP				X		Följer intentionerna i ÖP.
Gällande planer			X			Gällande detaljplan förändras.
Pågående planläggning				X		
Mellankommunala intressen					X	
Kommunens bedömning						Handläggare:
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan					X	Patrik Karlsson
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan						
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan						Datum: 2015-12-03
Andra lokaliseringalternativ bör utredas						

MKB behövs inte

MKB behövs



ILLUSTRATION
Möjlig utformning
2015-12-03

OBS!
Endast idéskiss!

LILLSKOGEN

Behåll den befintliga skogen. Unga granar, tallar och björkar med en matta av lingon och blåbär har skapat en trevlig och lekvänlig skog. Skogen är tät ända ner till marken, vilket är viktigt för att ge rums- och skogskänsla i det smala parkstråket. Genom att röja luckvis med några års mellanrum kan man hålla skogen ung och låg.

GÅNG- OCH CYKELVÄG

En 3 m bred grusväg med blommande vägrenar ger känsla av en väg i Bullerbyn. Blommor i vägkanten kan vara hundkex, prästkragar, blåklockor, gulmåra, rölleka och åkervädd. Här och där står ett äppleträd utmed vägen. Vägen ska ha belysning. Kanske kan man hitta armatur som ser lite gammaldags ut, men ändå har moderna prestanda.

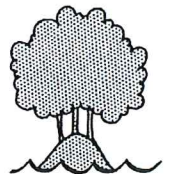
SUNNANÄNG

Namn från en Astrid Lindgren saga, där det är en sorts paradys. En glänta öppnar sig i skogen. Här har det nog legat ett torp en gång. Någon slår ängen så där kan man spela fotboll. Hässjestöror fungerar som målstolpar, annars finns inga lekredskap. Här finns stora stenblock man klättra upp på. Kanske gårdsgårdar. På små kullar växer körsbärsträd och äppleträd vilt och obeskuret. Här finns också syrener och gammeldags buskrosor och annat man kan tänka sig finnas kvar på ett gammalt torpställe. Här finns smågläntor med grillplatser och picknickbord.



SAGOSTIGEN VÄSTRA DELEN

FÖRSTUDIE FÖR PARKSTRÅK I VIKAHOLM
2015-11-27 SKALA 1:1000 (A3)
EVA SUNDIN, LANDSKAPARNA AB





PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

	Planområdesgräns
	Användningsgräns
	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

GATA	Lokaltrafik
PARK	Park

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	Bostäder
C	Centrumändamål

UTNYTTJANDEGRAD

Största tillåtna byggnadsarea (BYA) i % av fastighetsarean är 25% för villatomter och 30% för övrig bebyggelse. Sker exploateringen i ett sammanhang får BYA för villatomter uppgå till 30%.

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnader får inte uppföras

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

n₁ Max 50% av tomtytan får hårdgöras, inkl. takytor.

Körbar förbindelse får inte anordnas

Anpassning till omgivande marknivåer skall ske inom egen fastighet. Parkering skall ske inom kvartersmark. Mur och staket får uppföras till en höjd av max 1,2 meter.

PLACERING

p1 Huvudbyggnader skall i första hand placeras utefter förgårdsmark mot gata. Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från gemensam fastighetsgräns. Garage skall placeras minst 6 meter från gata och minst 1 meter från gemensam fastighetsgräns. Endast en huvudbyggnad är tillåten inom fastigheter för villor.

UTFORMNING

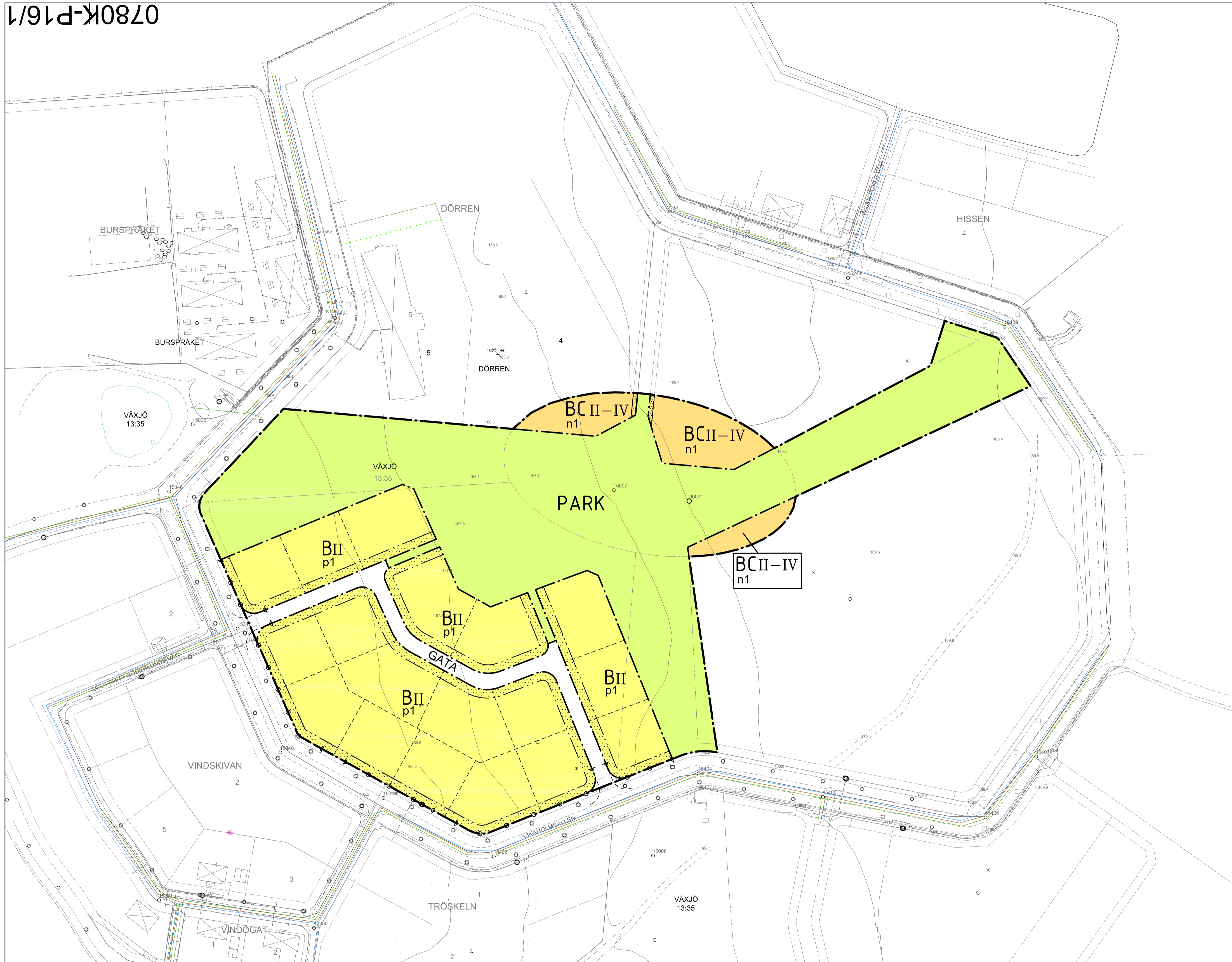
II Högsta antal våningar.
II-IV Föreskrivet antal våningar.

BYGGNADSTEKNIK

Färdigt golv skall ligga minst 30 cm ovan gatumitt. Byggnader får ej projekteras med Räddningstjänstens ingripande som förutsättning för utrymning. Dagvatten skall tas om hand i ett trögt system.

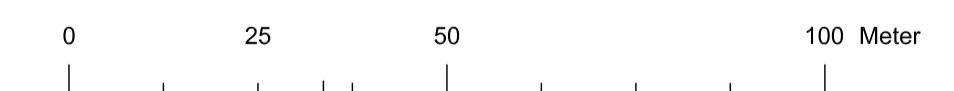
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden går ut 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.



Beteckningar

	Gräns för fastighet, samfällighet och samsjäldeledningsområde samt gräns för kvarterstrakt		Nivåkurva
	Traktgräns, alternativ gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn		Avvägd markhöjd
	Formminnesgräns		Polygonpunkt
	Egenskapsgräns		Höjdfix
	Bostadshus karterat efter husliv resp. tak		Registerbeteckning på fastighet
	Uthus karterat efter husliv resp. tak		vÄXJÖ
	Övrig byggnad karterat efter husliv resp. tak		S:1 ga:1
	Transformatorbyggnad		Sv Lr
	Staket		K
	Väg		Ledning för fjärrvärme
	Slätt		Optokabel
	Nivåkurva		Högspänningsledning i mark
			Spillvattenledning
			Vattenledning
			Dagvattenledning
			Servitut (punkt, linje resp. yta)
			Ledningsrätt (punkt, linje resp. yta)
			Gemensamhetsanläggning (punkt, linje resp. yta)



Grundkarta över
del av VÄXJÖ 13:35, Vikaholm
Växjö kommun

Upprättad 2015-12-03

Lars-Göran Bergsman, gis-chef
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD

PLANSYSTEM SWEREF99 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	ÄRENDENUMMER 15MK0260
------------------------------	----------------------	--------------------------

SKALA 1:1 000 A1, 1:2 000 (A3)

Anfagen av Byggnadsnämnden
2016-02-25 § 42
Byggnadsnämndens sekr.....
Laga kraft
2016-03-24
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr. 2012BN0660
Detaljplan för: VÄXJÖ 13:35 (del av Vikaholm) Teleborg Växjö kommun
Stadsbyggnadskontoret 2016-01-04
Patrik Karlsson, Planarkitekt
0780K-P16/1