

Detaljplan

Kv LASSASKOG, Hov Växjö kommun



Samråd

2020-02-10 till
2020-03-23

Samrådshandling
Dnr PLAN.2015.14
2020-02-07
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun



Växjö
kommun

Posch Ahl Johanna
Planarkitekt
Tel. 0470-436 06

Planbeskrivning

Kv. LASSASKOG, Hov i Växjö kommun

Detaljplan för bostäder

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en förtätning och byggnation av fler bostäder, med möjlighet till kompletterande service och småskaliga verksamheter, i kvarteret Lassaskog i stadsdelen Hov, Växjö kommun.

Bakgrund

Fastighetsägaren Växjöbostäder AB har ansökt om planändring för hela kvarteret Lassaskog. Kvarteret består i dag av bostadshus i 4-8 våningar, en förskola i ett plan samt en gammal panncentral som inte längre är i bruk. Det finns ett stort behov av nya bostäder i centrala lägen och stadsbyggnadskontoret har därför fått i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för kvarteret Lassaskog för att möjliggöra fler bostäder i kvarteret.

I planuppdraget ingick att undersöka möjligheten att utöka förskoleverksamheten inom kvarteret, men då det skulle innebära ett allt för stort intrång i bostadsområdets gemensamma utemiljö för att tillgodose förskolans ökade behov av friyta möjliggör nu planförslaget endast bostäder och centrumverksamhet.

Planläggning av kvarteret Lassaskog har varit aktuell sedan 2007 i olika omgångar, men av olika anledningar (överklaganden, ändrade önskemål från fastighetsägaren samt diskussioner om att ta ett helhetsgrepp på hela kvarteret) har planarbetet dragit ut på tiden, avbrutits och startat om.

Handlingar

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

Under planprocessen finns planhandlingarna tillgängliga på Växjö kommuns hemsida www.vaxjo.se/detaljplaner.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i stadsdelen Hov, strax norr om centrala Växjö.

Planområdet är drygt 5 ha stort och begränsas i väster av Liedbergsgatan, i norr av Mörners väg och i öster av Seminarievägen. Söder om planområdet ligger parken Spetsamossen.



Markägoförhållanden

Detaljplanen omfattar hela kvarteret Lassaskog och en del av Seminarievägen (fastighet Växjö 8:14). Kvarteret Lassaskog består av fastigheterna Lassaskog 3, Lassaskog 4 och Lassaskog 5.

All kvartersmark inom planområdet ägs av det kommunala bostadsbolaget Växjöbostäder AB. Gatumarken ägs av Växjö kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

För planområdet gäller kommunens fördjupade översiktsplan (FÖP) för Växjö stad, antagen av kommunfullmäktige 2012-02-28. I denna är planområdet utpekad som förtättningsområde för befintlig stadsbebyggelse (*Befintlig stadsbygd – förtätning*).

Användningen ska i huvudsak utgöras av bostäder, handel, kontor eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder i närheten. Trafik- och parkeringsytor, fritidsanläggningar, stadsdelsparker och andra grönytor ingår också i användningen.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

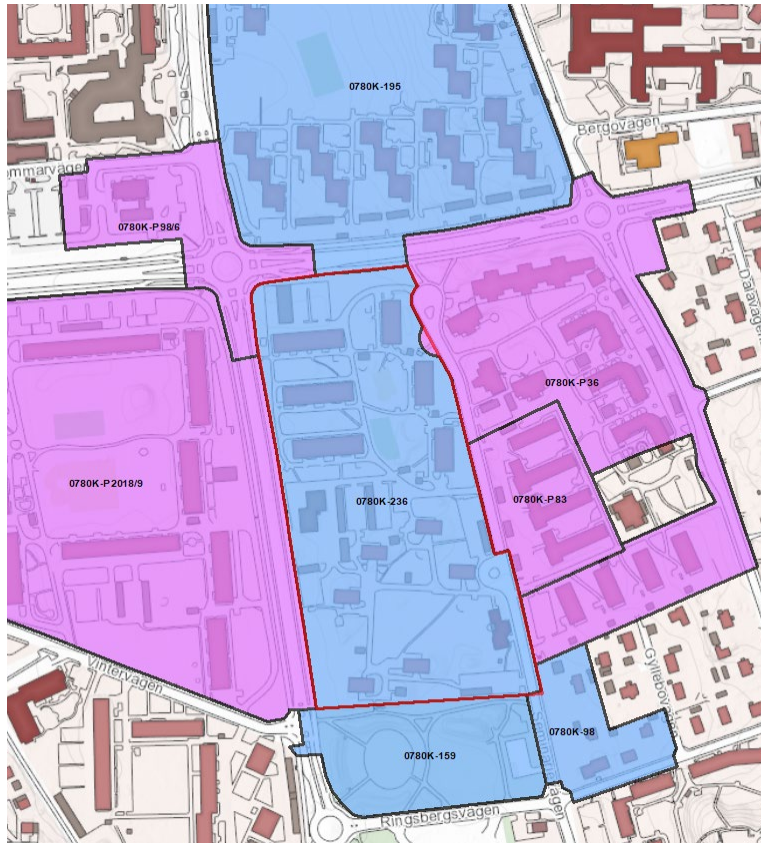
Stadsplaner (helt) inom planområdet

Nummer	Namn	Laga kraft
0780K-236	Kv. Lassaskog m.m.	1964-05-04

Detaljplaner (delvis) inom planområdet

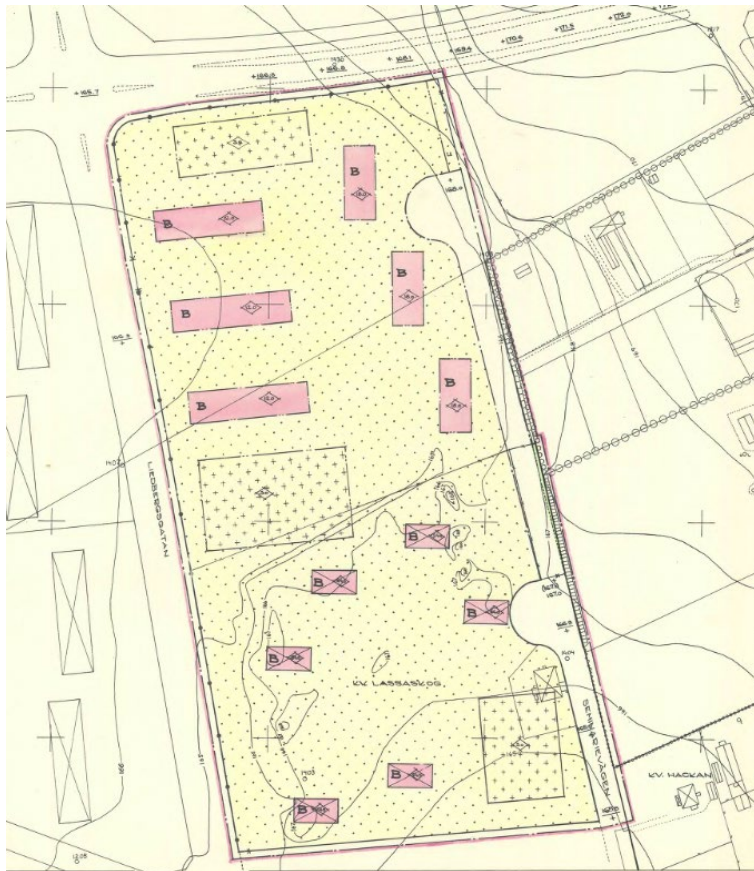
Nummer	Namn	Laga kraft	Genomf.tid
0780K-P36	Norra delen av Kv. Hackan mm	1989-02-17	1999-02-17

Angränsande detaljplan 0780K-P2018/9 har kvarvarande genomförandetid. Fastigheter inom denna plan bedöms inte påverkas negativt av den pågående planläggningen. Ägarna till dessa får även möjlighet att lämna synpunkter under samråd och granskning.



Angränsande detaljplaner

Gällande stadsplan för kvarteret Lassaskog (0780K-236) medger bostäder i flerbostadshus med en högsta tillåten byggnadshöjd på 24,5 m i de södra delarna och 12 respektive 18 m i de norra delarna. Större delen av den obebyggda marken är punktprickad mark och får inte bebyggas. På tre ställen inom planområdet är marken korsprickad och här tillåts uppförande av garage med en högsta tillåtna byggnadshöjd på 3 m.



Gällande stadsplan 0780K-236

Inom planområdet finns i dag byggnader och komplementbyggnader som är placerade så att de avviker från gällande stadsplan. Befintlig panncentral är placerad på mark som enligt gällande stadsplan endast får bebyggas med garage och befintlig förskola är placerad delvis på mark som endast får bebyggas med garage samt delvis på mark som inte får bebyggas alls. Garage inom området är i huvudsak placerade inom eller i närheten av de områden med korsprickad mark som tillåter uppförande av garage men även på punktprickad mark. Inom planområdet finns även förråd och miljöhus på punktprickad mark.

Grönstrukturprogrammet

I kvarteret finns i dag stora friytor och gröna gårdar med stora uppvuxna träd och möjlighet till både lek och rekreation. Söder om planområdet ligger Spetsamossen som utgör en större parkmiljö med ett stort utbud av aktiviteter, promenadstråk och öppna gräsytor.

I grönstrukturprogram för Växjö stad, antaget av kommunstyrelsen 2013-04-09, har en analys som visar olika stora park- och naturområden och deras läge i förhållande till bostäder utförts. Forskning har visat att 300 m till fots är den längsta sträcka som de flesta är beredda att ta sig i vardagen till en mindre park. Den analys av Växjö som presenteras i grönstrukturprogrammet visar på en brist på närhet till grönområden

för de norra delarna av planområdet. Det är därför viktigt att man inte försämrar tillgängligheten till de befintliga grönområdena inom bostadsområdet och värnar om att bevara ytor för lek och rekreation.

Planområdet ligger också inom spridningskorridorer för bl a blomrika marker och pionjärmiljöer. Dessa främjas genom att bevara träd, buskar och gröna ytor inom planområdet samt att skapa blomrika miljöer med blommande träd, buskar och blommor vid tillskapandet av nya gröna miljöer.

I grönstrukturprogrammet (liksom i den fördjupade översiktsplanen) framgår det också att planområdet ligger inom ett större område där risk för översvämning på ledningsnätet förekommer. Det är av den anledningen viktigt att inte bebygga gröna ytor mer än nödvändigt och om gröna ytor ändå bebyggs kompensera för detta genom åtgärder som avlastar ledningsnätet.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden gav 2015-01-28 § 17 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för kvarteret Lassaskog, Hov i Växjö kommun.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Den byggda miljön i Växjö tätort delas i den fördjupade översiktsplanen för Växjö stad upp i sju karaktärsområden. Kvarteret Lassaskog ingår i karaktärsområdet *Den växande och enhetliga staden 1960-1980* som karaktäriseras av en funktionell, enkel och regelbunden arkitektur, trafikseparering, bilfria bostadsgårdar, stora parkeringsytor och både storskalig och småskalig bebyggelse.

Befintlig bebyggelse

Kvarteret Lassaskog består i dag i huvudsak av två olika typer av bebyggelse. Det södra området består av sex stycken likadana punkthus i åtta våningar, oregelbundet utplacerade runt en gemensam grönyta. Husen är byggda 1954-55 och är ritade av arkitekt Ralf Erskine. Erskines arkitektur präglades av hänsyn till klimatets och naturens inverkan på byggnadernas utformning. Tillgången till solljus och solvärme var centrala vid placeringen av byggnaderna, vilket bland annat tar sig uttryck i att husen är placerade med alla balkonger mot söder.

Husen var de första i Växjö som byggdes med elementteknik. Betongelementen lyftes på plats med hjälp av kranar som gick på en utlagd järnvägsräls. Kranarnas räckvidd styrde till viss del husens placering. Rälsen krävde också att marken var helt slät. Erskine förslog därför markhöjningar runt husen för att på så vis skapa en konstgjord kupering av terrängen efter att rälsen tagits bort.



Foto: Sune Sundahl (PDM)

Husens fasader bestod från början av synliga element av räfflad råbetong men är numera putsade. Husen putsades i samband med en fasadrenovering på 1990-talet som utfördes i samarbete med Erskine. Även de karaktäristiska utanpåliggande balkongernas konstruktion och utformning är förändrad. Från början hängde balkongerna i ett vadersystem från konsoler på taken men fick byggas om i mitten av 70-talet av säkerhetsskäl. Ombyggnaden ritades av Erskine.



Foto: Sune Sundahl (PDM)





Bebyggelsen i kvarterets norra del har mindre utmärkande karaktärsdrag och består av sex stycken lamellhus, byggda 1965-66, med gult fasadtegel och indragna balkonger. Tre av husen är i fem våningar (fem bostadsvåningar och källarvåning i suterräng) och parallellställda i nord-sydlig riktning. Övriga tre hus är i fyra våningar, varav tre bostadsvåningar och en källarvåning i markplan, och parallellställda i väst-östlig riktning.

Gångvägar och de gemensamma grönyrtorna länkar samman området till en helhet. Stora delar av området är bilfritt och parkeringsytor och garagebyggnader ligger i huvudsak längs omkringliggande gator och utgör en tydlig gräns mellan hus och gata.

Utöver bostadshusen ligger en panncentral, som inte längre fyller någon teknisk funktion, i planområdets västra centrala del samt en förskola i ett plan i sydöstra delen av planområdet. Förskolan rymmer även en samlingslokal för Hyresgästföreningen.

Planförslaget

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en förtätning och byggnation av fler bostäder, med möjlighet till kompletterande service och småskaliga verksamheter. I gällande stadsplan tillåts endast användning *Bostäder*. I planförslaget föreslås denna användning att kompletteras med användningen *Centrum*, vilket möjliggör att bostadsbebyggelsen kan kompletteras med exempelvis mindre butiker, samlingslokaler och olika typer av service.

Förslaget är att bygga sammanlagt fyra nya punkthus i åtta våningar fördelade på två olika områden; i planområdets västra centrala delar där panncentral och parkering ligger i dag och i planområdets sydöstra delar där förskolan ligger idag.

Den gamla panncentralen fyller inte längre någon teknisk funktion och rivs för att ge plats för nya bostäder. Även befintlig förskola planeras avvecklas och rivs (se rubrik *Service*) för att ge plats för de nya bostäderna. Placeringen av de nya byggnaderna där panncentral, parkering och förskola är placerade i dag möjliggör en förtätning inom

området samtidigt som endast en mindre andel gröna ytor behöver tas i anspråk för byggnaderna.

Gränserna för de nya byggrätterna är utformade med hänsyn till befintlig bebyggelse, dock reglerar inte detaljplanen exakt var ny bebyggelse ska placeras för att tillåta viss flexibilitet i detaljplanen. I bygglovsskedet studeras i detalj var inom tillåten byggrätt byggnaderna placeras.

Planförslagets intention är att de nya punkthusen ska ha samma ungefärliga avtryck på marken som befintliga punkthus i planområdets södra del. Detta regleras genom planbestämmelser kring utnyttjandegrad. Utöver punkthusen får även komplementbyggnader uppföras inom områden med ny byggrätt.

Ny bebyggelse ska ges en omsorgsfull gestaltning som både innebär ett estetiskt tillskott och samtidigt anpassas till platsen och dess omgivning.

För befintlig bebyggelse i kvarterets norra del medges en något utökad byggrätt. För husen i planområdets södra del är byggrätten, förutom att nu även inkludera balkonger och entrétak, fortsatt reglerad efter byggnadernas befintliga storlek och placering för att befintlig karaktär ska bevaras.

Den stora öppna grönytan i planområdets södra del är viktigt att bevara, dels för att den utgör en viktig grönyta för lek och utevistelse, men också för att befintlig bebyggelses placering i förhållande till den öppna ytan och siktstråket in i planområdet från Liedbergsgatan söder ifrån är en viktig kvalitet som tydligt visar på intentionerna med den ursprungliga bebyggelsen. Hela ytan, förutom två mindre ytor där det idag finns befintliga miljöhus, föreslås bevaras som prickmark. Prickmark föreslås även i planområdets ytterkanter mot Liedbergsgatan och Mörners väg då avsikten är att bevara de befintliga trädrader som finns här.

Även bostadsgårdarna inom planområdets norra delar avses bevaras för lek och utevistelse. Den centrala delen mellan husen, som idag innehåller lekplats och bollplan, föreslås även i fortsättning vara prickmark för att förbli obebyggd.

Inom de delar av planområdet med prickmark tillåts inte heller parkering.

Övriga delar av planområdet anges som korsmark. Här tillåts komplementbyggnader som garage, carport, miljöhus och cykelförråd m m. Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnaderna regleras till 3,0 m för att säkerställa att de inte konkurrerar med befintlig bebyggelse och upplevelsen av fristående hus i park.

Bostäder

Ny bebyggelse planeras i huvudsak för bostäder. Inom planområdet planeras för runt 100 nya lägenheter som komplement till de knappt 280 lägenheter som idag finns inom kvarteret.

Service

Lassaskog har god tillgång till service i närområdet. Planområdet ligger endast ca en kilometer norr om Växjö centrum där både kommersiell och offentlig service finns att

tillgå. Direkt nordväst om planområdet ligger även Dalbo centrum som inrymmer affärer, vårdcentral och annan service.

Användningen *Centrum* föreslås i planförslaget vilket möjliggör att bostadsbebyggelsen kan kompletteras med exempelvis mindre butiker, samlingslokaler och olika typer av service.

Inom planområdet finns i dag en förskola, Spetsamossens förskola, med två avdelningar. I närområdet finns många mindre förskolor och det finns en önskan om att samordna förskolorna inom kommunen till större enheter. I planuppdraget ingick att undersöka möjligheten att utöka förskoleverksamheten inom kvarteret.

Enligt rekommendationen om friyta skulle en förskola för fyra-sex avdelningar behöva ta ytterligare minst 1000-2000 m² i anspråk för förskolegård jämfört med dagens gård, vilket skulle innebära ett stort intrång i bostadsområdets gemensamma utemiljö. En utökning av förskoleverksamheten är därför inte lämplig på platsen och förskolans avdelningar föreslås flyttas till större enheter i närområdet, exempelvis planeras två nya förskolor strax norr om Mörners väg. Tidpunkt för stängning av förskolan bestäms av utbildningsnämnden och Växjöbostäder.

Trygghet och tillgänglighet

Platser, gång- och cykelstråk ska ha öppna siktstråk för att skapa överblickbarhet och trygghet. God grundbelysning ska finnas inom hela området. Parkeringar ska vara väl upplysta och synliga från bostäderna.

Vid placering av nya komplementbyggnader, så som parkeringsgarage och carports, ska hänsyn även tas till upplevelsen av trygghet för personer som rör sig på kringliggande gator. Det är viktigt att inte stänga igen området utan att exempelvis placera komplementbyggnaderna med kortsidorna mot kringliggande gator eller lämna rejäla släpp mellan byggnader, för att skapa insyn i planområdet och undvika att bidra till upplevelsen av ett slutet gaturum.

Det är i dag god tillgänglighet till och inom planområdet. Området nås enkelt via gång- och cykelvägar, kollektivtrafik och befintligt gatunät. Inom området finns hårdgjorda gångvägar som leder till bostäder och gemensamma grönytor.

Nya byggnader högre än två våningar görs tillgängliga med hiss. Utemiljö och byggnader ska uppfylla tillgänglighetskrav för bland annat rörelsehindrade och synskadade. I kommande bygglov ställs mer detaljerade krav.

Mark

Hela planområdet är relativt plant. Närmast punkthusen i söder är marken modellerad och böljande.

Geotekniska förhållanden

Innan planområdets norra del bebyggdes på 60-talet fanns här en skogsbevuxen torvmosse vilket innebar att husen behövde grundläggas med pålning och källarvåningar i markplan. Enligt jordartskartan är detta område, liksom ett område

längst i söder, angivet som kärr (brun markering i kartan). Största delen av planområdet består dock av normalblockig sandig-moig morän (ljusblå markering på kartan) med inslag av berg i dagen (röd markering).

De delar av planområdet där nya byggrätter föreslås ligger i huvudsak inom området med morän, vilket innebär bra grundläggningsförhållanden för bebyggelse, men gränsar till områden angivet som kärr. Byggnation vid sådana markförhållanden kräver sannolikt pålning eller annan särskild grundläggning. Vilken typ av byggnader som anläggs och vilka delar av byggrätten som nyttjas påverkar vilken typ av grundläggning som behöver användas. Frågor om grundläggning behandlas närmare i bygglovet.



Jordarter inom planområdet

Förorenad mark

Inga registrerade föroreningar finns inom planområdet.

I den västra centrala delen av planområdet ligger en gammal panncentral som inte längre är i bruk. I panncentralen har man tidigare eldat med olja och spill från oljehantering kan ha medfört markpåverkan av miljöskadliga ämnen. Inför byggnation ska markprover utföras och vid behov ska marken saneras (säkerställas för känslig markanvändning) innan byggnation får utföras. Ansvar för eventuell sanering ligger på fastighetsägaren.

Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks föroreningar på fastigheten och föroreningar kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Radon

Marken inom planområdet är inte utpekade som högriskområde för markradon, dvs området bedöms som normalriskområde för markradon. Radonskyddat byggande ska tillämpas.

Markradonhalten bör alltid kontrolleras så att byggnader ges rätt radonskydd.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

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

Natur och vegetation

Inom planområdet finns större sammanhängande gräsytor med stora uppvuxna träd, främst lövträd, och mindre buskar. I och runt området går asfalterade gångar. Hårdgjorda ytor för samlad parkering finns på ett flertal platser inom planområdet.

Grönytorna är en av kvarterets viktigaste kvaliteter och det är viktigt att ny bebyggelse ordnas på grönytornas villkor.

Inom planområdet längs Liedbergsgatan och Mörners väg, på kvartersmark, växer lönnar i rader. Dessa trädrader bedöms omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken och enligt bilaga 1 till förordningen om områdesskydd (1998:1252), då trädraderna består av fler än fem träd och ligger utmed vägar. Dispens krävs från Länsstyrelsen för skadliga åtgärder. Eftersom avsikten är att träden ska bevaras prickmarkeras marken där de står.

Ytterligare träd inom planområdet kan eventuellt omfattas av artskyddsförordningen eller anses vara särskilt skyddsvärda och samråd med Länsstyrelsen bör därför ske innan nedtagning av större träd.

Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns ytor för både lek och rekreation. I anslutning till varje hus finns gemensamma uteplatser med sittmöbler. Mindre lekytor finns i den södra delen och i den norra delen finns en större lekplats med sandlådor, gungor och klätterställningar. I anslutning till lekplatsen finns också en mindre bollplan.

Den stora öppna grönytan i planområdets södra del och den centrala delen mellan husen, med lekplats och bollplan, i den norra delen, föreslås även i fortsättningen vara prickmark för att säkerställa dessa ytor för lek och rekreation.

Närmaste park, Spetsamossen, ligger strax söder om planområdet.

Gator och trafik

Gatunät

Planförslaget innebär inte någon förändring av det befintliga gatunätet. Såväl ny som befintlig bebyggelse ska angöras från Seminarievägen. Seminarievägen är en återvändsgata med relativt låg trafikmängd. Gatan är åtta meter bred och bedöms tåla en ökad trafikbelastning.

Trafikenheten har tagit fram en trafikprognos för planområdet, daterad 2019-10-07. Prognosen visar på mindre trafik längs Mörners väg och på Liedbergsgatan då trafiken framöver förväntas ta andra vägar. Trafiken på Ringvägen (söder om grönområdet som ligger söder om planområdet) och Seminarievägen förväntas öka något på grund av den nya bebyggelsen.

Den del av befintlig stadsplan som utgörs av gatumark (del av Seminarievägen) planläggs som GATA. Användning eller utbredning förändras inte och gatan finns enbart med i detaljplanen för att inte lämna kvar en rest från den gamla stadsplanen.

Mot Mörners väg och Liedbergsgatan gäller i dag utfartsförbud och detta kvarstår även i det nya planförslaget.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Mörners väg och Liedbergsgatan finns prioriterade gång- och cykelstråk medan det längs de två mindre gatorna Seminarievägen och Ringvägen endast finns trottoarer. Inne i kvarteret är det idag till största delen bilfritt, men det finns två parkeringsytor inne i området som nås från Seminarievägen.

Möjligheterna att ta sig till området med cykel och till fots är goda. Planområdets läge nära centrum och andra målpunkter ger goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik. Inom kvarteret finns flera gång- och cykelvägar som ansluter till de omgivande gatorna. Mot Mörners väg och Liedbergsgatan finns idag ett lågt trästaket och öppningarna i detta styr rörelsemönster och tillgängligheten till de omgivande gatorna.

Kollektivtrafik

Planområdet bedöms ha god tillgång till kollektivtrafik. Liedbergsgatan, direkt väster om planområdet, trafikeras av stadsbussar och de närmaste hållplatserna ligger vid Dalbo centrum, strax norr om planområdet, och Vintervägen, intill och strax söder om planområdet.

Växjö resecentrum ligger mindre än 2 km sydöst om planområdet.

Parkering

Stora delar av kvarterets innerområde är idag bilfritt och parkeringsytor i form av markparkering och fristående garagelängor ligger i huvudsak längs omkringliggande gator. Delar av de befintliga parkeringsgaragen kommer att rivas för att ge plats för nya bostäder och nya parkeringslösningar.

Gatumarksparkering får inte tillgodoräknas för att tillgodose parkeringsbehovet utan parkering för områdets behov ska tillgodoses inom kvarteret. Även cykelparkering ska ombesörjas inom kvartersmark. Placeringen av parkeringsytor är inte reglerat i detaljplanen men tillkommande parkering föreslås framför allt i anslutning till befintliga parkeringsytor i planområdets ytterkanter och centralt i planområdet mellan den norra och den södra delen.

Utemiljö och gröna gårdar ska prioriteras framför parkering.

För placering av parkeringsgarage och carports ska hänsyn tas till upplevelsen av trygghet, både inom planområdet och för personer som rör sig på kringliggande gator (se rubrik *Trygghet och tillgänglighet*).

Dokumentet **Nya P-tal 2019 – för ett grönare och mer tillgängligt Växjö**, antaget av byggnadsnämnden 2019-06-24, anger riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov för cykel och personbil. Parkeringsbehovet och placering av parkeringsytor hanteras i bygglovet.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Byggnader ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Räddningstjänstens krav för säkerhet, utrymning m m behandlas vidare i samband med bygglov.

Brandposter för brandvattenförsörjning finns idag inom och i anslutning till planområdet.

Barnperspektivet

Inom planområdet ges goda förutsättningar för lek i en förhållandevis trafiksäker miljö. Parken Spetsamossen ligger också nära.

Stora delar av kvarteret är bilfritt och mot de stora och vältrafikerade gatorna Mörners väg och Liedbergsgatan finns ett lågt trästaket med ett fåtal öppningar, vilket begränsar tillgängligheten till de omgivande gatorna.

Gång- och cykelvägar inom och i anslutning till planområdet ger möjlighet att på ett trafiksäkert sätt ta sig till olika målpunkter.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Området ansluts till det befintliga VA-nätet.

Dagvattenledningarna i området är överbelastade och kommunen har pekat ut lågstråket som går längs med Liedbergsgatan som ett riskområde för översvämningar i samband med att ledningsnätet blir överbelastat. I dag finns stora mängder tillskottsvatten i området. Ytterligare byggnation, inklusive tillhörande parkeringsytor och övriga hårdgjorda ytor, innebär en ökad mängd dagvatten som behöver tas omhand.

Exploateringen ska ske på ett sådant sätt att man inte förvärrar risken för översvämning, varken inom dagens riskområden eller så att nya riskområden uppkommer. Åtgärder för att hantera dagvattenproblematiken inom hela planområdet krävs.

Dagvatten som uppstår inom planområdet ska tas omhand och fördröjas inom kvarteret i ett trögt system, till exempel genom att vatten från tak och hårdgjorda ytor avleds över gräsytor eller annan mark där infiltration är möjlig eller genom att det leds till underjordiska fördröjningsmagasin.

Var infiltrationsytor och fördröjningsmagasin kan placeras hanteras vidare i samband med bygglov då slutgiltig placering och utformning av byggnader behandlas.

Värme

Fjärrvärmenätet är utbyggt i området och ny bebyggelse kan ansluta till det kommunala fjärrvärmenätet.

I energiplan för Växjö kommun, antagen av kommunfullmäktige 2016-10-18, förordas fjärrvärme för att det anses viktigt att värna om en uppvärmningsform med minsta möjliga primärenergiindex och möjligheten att öka tillgången till förnybar el.

El

Ny bebyggelse ansluts till det befintliga elnätet.

Avfall

Växjö kommun vill verka för att avfallshanteringen inom planområdet ska utformas så att 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 www.ssam.se.

KONSEKVENSER

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft och vatten

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

Luft

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

Växjö kommun kontrollerar luftkvaliteten kontinuerligt och har även gjort en större beräkning av luftkvaliteten 2006 som följdes upp 2013. Resultaten från uppföljningen redovisas i rapporten **Luftkvalitet i Växjö**, framtagen av miljö- och hälsoskyddskontoret i juli 2014. Beräkningarna visar att luftens partikel- och föroreningsvärden ligger på godtagbara nivåer under gällande MKN.

En preliminär bedömning av luftkvaliteten med avseende på kvävedioxid och partiklar (PM10) har utförts för de delar av Mörners väg, Liedbergsgatan och Seminarievägen som ligger intill planområdet utifrån planerad byggnation och trafikmängd för prognosår 2030. Enligt den preliminära bedömningen underskrider halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10) den nedre utvärderingströskeln, vilket innebär att ingen fördjupad kartläggning eller kontinuerliga mätningar behöver utföras för att kontrollera att miljökvalitetsnormerna följs.

Enligt bedömningen beräknas inte heller det politiskt beslutade miljömålet *Frisk luft* att överskridas. Tillåtna halter av luftföroreningar för miljömålet är skarpare än för miljökvalitetsnormen då de utgår från lågrisknivåer för cancer och riktvärden för skydd mot sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material eller kulturföremål. Riktvärdena sätts med hänsyn till känsliga grupper.

Vatten

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara MKN för vatten.

För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status (miljögifter och föroreningar) och ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer). För grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status, dvs att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten.

Dagvatten ska i så stor utsträckning som möjligt omhändertas och fördröjas inom kvartersmark. Det dagvatten som inte omhändertas inom planområdet leds i det kommunala ledningsnätet till Växjösjön, via lagunerna i Strandbjörket. I lagunerna sker en reducering av dagvattenföroreningarna genom sedimentation.

Utifrån ovanstående dagvattenhantering bedöms det dagvatten som kommer till recipienten Växjösjön ha så god kvalitet att uppsatta miljökvalitetsmål efterföljs.

Växjösjön	Statusklassning 2019 Måttlig ekologisk status Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	Kvalitetskrav God ekologisk status 2027 God kemisk ytvattenstatus
------------------	--	--

Växjösjön bedöms idag inte uppnå god kemisk status med avseende på kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE). Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster. Utsläpp av PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen. Miljöövervakning av dessa miljögifter saknas vilket bidrar till en viss osäkerhet vid bedömning av risken för försämring till 2027.

Störningar

Skuggning

Då föreslagen bebyggelse innebär en förtätning av området har en solstudie tagits fram för en möjlig utformning av ny bebyggelse. Nedan visas bilder från studien som redovisar hur skuggan faller vid vårdagjämning och sommarsolstånd. Under sommarsolståndet bedöms befintlig bebyggelse klara sig från skuggning av de nya byggnaderna. I övrigt visar resultatet av solstudien att föreslagen bebyggelse inte kommer skugga befintlig bebyggelse i den mån att det kan anses som en betydande olägenhet.



21 mars kl 8.00



21 juni kl 8.00



21 mars kl 12.00



21 juni kl 12.00



21 mars kl 16.00



21 juni kl 16.00

Solstudie över möjlig placering av ny bebyggelse (nya byggnader i ljusbrunt)
Illustration BSV arkitekter & ingenjörer AB

Buller

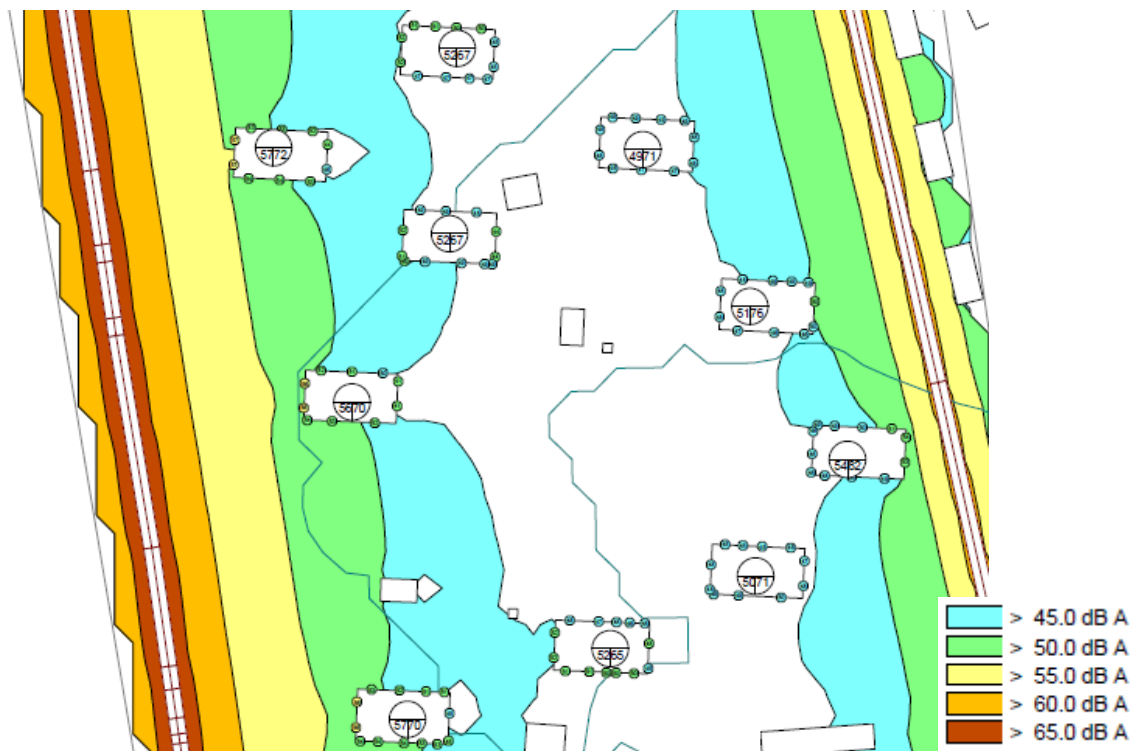
För trafikbuller vid nybyggnad av bostadsbyggnader gäller **Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader** (SFS 2015:216) med ändringar SFS 2017:359 som tillåter en höjning av riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnaders fasader.

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För ljudnivåer vid en uteplats, om sådan ska anordnas, gäller riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

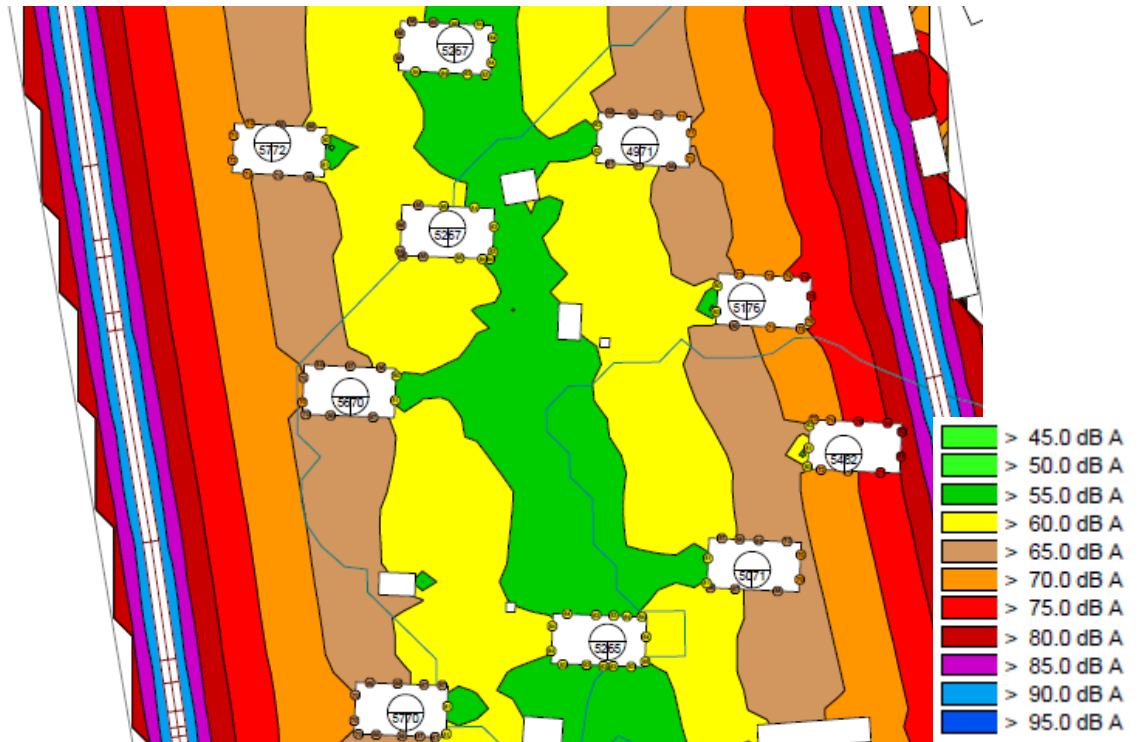
Miljö- och hälsoskyddskontoret har tagit fram en bullerberäkning för framtida trafikbuller för planområdet utifrån trafikprognos för 2030. Beräkningarna visar att ljudnivåerna vid fasad klaras på samtliga platser där nya bostadshus planeras. Däremot klaras inte ljudnivåerna för uteplats i direkt anslutning till nya byggnader.

Ljudnivåerna bör uppfyllas för minst en uteplats per bostad, gemensam eller privat. Det innebär att det exempelvis är möjligt att ha tillgång till en tyst eller ljuddämpad uteplats, gemensam eller privat, på gården kompletterat med en balkong med högre ljudnivåer, men som kan ha andra kvaliteter som utsikt eller solljus.

Vid bygglovsprövning ska byggherren redovisa gemensamt anordnad uteplats som klarar ljudnivåerna och är tillräcklig för det antalet bostäder där balkongerna inte klarar kraven. Bullerberäkningen visar att det finns plats mellan husen, i deras närhet, att anlägga gemensamma uteplatser som klarar kraven på tillåtna ljudnivåer.



Beräknade ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik för prognosår 2030



Beräknade maximala ljudnivåer från vägtrafik för prognosår 2030

Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan (tidigare kallad behovsbedömning) har tagits fram. Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa eller hushållning av mark, vatten eller andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Handläggning och tidplan

Detaljplanen handläggs enligt standardförfarande då planförslaget är i enlighet med gällande översiktsplan och inte heller bedöms medföra betydande miljöpåverkan eller stora kostnader för kommunen. Planförslaget bedöms inte heller vara av betydande intresse för allmänheten.

Målsättningen är att detaljplanen ska antas under våren/sommaren 2020.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/ansvarsfördelning

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet (GATA).

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren. Utöver byggandet av husen innebär detta anläggandet av eventuella vägar, parkeringsplatser, ledningssystem, lekplatser m m inom kvartersmark.

Avtal

För detaljplanen har inget planavtal upprättats vilket innebär att kommunen kommer att ta ut planavgift i samband med bygglov för nya byggnader.

Ekonomiska frågor

Kommunen kommer inte att ha några utgifter i samband med detaljplanen.

Samtliga kostnader för planens genomförande bekostas av fastighetsägaren, inklusive eventuell flytt av ledningar.

Fastighetsrättsliga frågor

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer och styr inte fastighetsindelningen. Möjlighet finns att ändra fastighetsindelningen genom exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering men inga lantmäteriförrättningar krävs för att fastigheterna ska överensstämma med detaljplanens markanvändning.

Kvartersmarken inom planområdet består av fastigheterna Lassaskog 3, Lassaskog 4 och Lassaskog 5. Idag ägs alla tre fastigheterna av det kommunala bostadsbolaget Växjöbostäder AB. Skulle någon eller flera av fastigheterna byta ägare kan utfartsservitut och ledningsrätter behöva bildas.

Gemensamhetsanläggning kan vid behov inrättas för lek och utevistelse enligt anläggningslagen.

Berörd fastighetsägare ansöker om och bekostar den fastighetsreglering som krävs. Likaså ansöker och bekostar respektive ledningshavare om ledningsrätt för säkerställande av ledningar på kvartersmark.

Rättigheter inom området:

- Servitut 0780K-02/12954.1 (optokabelbrunn) lämnas opåverkad av planläggningen.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Lassaskog 3	Större byggrätt och utökad användning av marken.	Eventuell fastighetsreglering kan krävas.	Markförhållanden kan innebära att pålning krävs vid grundläggning av nya byggnader. Lösningar för att fördröja dagvatten krävs.
Lassaskog 4	Större byggrätt och utökad användning av marken.	Eventuell fastighetsreglering kan krävas.	Lösningar för att fördröja dagvatten krävs.
Lassaskog 5	Större byggrätt och utökad användning av marken.	Eventuell fastighetsreglering kan krävas.	Lösningar för att fördröja dagvatten krävs.
Växjö 8:14	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet			
Hackan 1	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Hackan 9	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Hackan 12	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Hackan 25	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Hov Dalbogård 3	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Hov Dalbogård 4	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Kråkan 2	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Kråkan 3	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Växjö 6:60	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Växjö 9:3	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte

STADSBYGGNADSKONTORET

Johanna Posch Ahl
Planarkitekt

Undersökning om betydande miljöpåverkan - Checklista för detaljplan Kv LASSASKOG, Hov, 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.2015.14

	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	

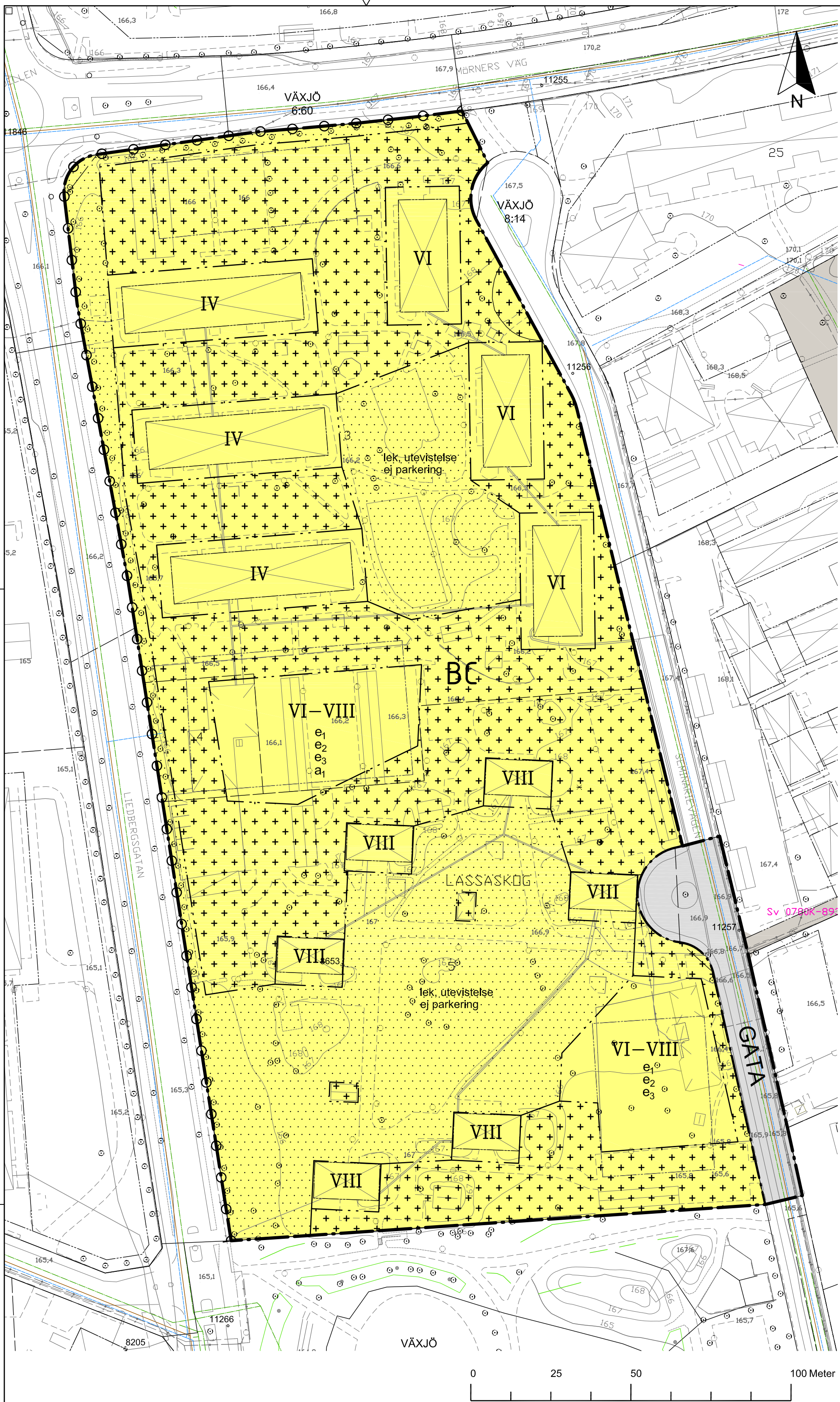
Kommentarer:	
2. Platsen	
2.1. Markanvändning	Planområdet består i dag av befintlig bebyggelse i 4-8 våningar, grönområden för lek och utevistelse/rekreation samt parkeringsytor. En befintlig förskola och en panncentral som inte längre är i bruk finns också inom planområdet. Detaljplanen föreslår en förtätning och byggnation av nya bostäder, med möjlighet till kompletterande service och småskaliga verksamheter.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	Gröna ytor tas till viss del i anspråk för ny bebyggelse och tillhörande parkering. Planområdet ligger inom område med risk för översvämning på ledningsnätet. Dagvatten kommer behöva tas omhand och fördröjas inom kvarteret i ett trögt system för att inte förvärra risken för översvämning. Planområdet ligger i anslutning till redan utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer	Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids eller försvåra möjligheterna att klara MKN för vatten.
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	Inga utpekade kulturarv förekommer inom planområdet.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	Inga särskilda särdrag i naturen förekommer inom planområdet. Befintliga enkelsidiga trädrader längs kringliggande vägar avses bevaras.
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	Inga riksintressen förekommer inom eller intill planområdet.
3. Planen	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	Området planläggs förutom för bostadsändamål även för centrumändamål. Marksanering kan krävas innan bostäder får medges. Dagvatten behöver beaktas.
3.2. Andra planers miljöpåverkan	Ingen påverkan.
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	Planförslaget bedöms inte motverka att nationella eller lokala miljömål uppnås. Matavfall ska samlas in för biogastillverkning, fjärrvärme finns utbyggt i närområdet och bostäder ligger i bra kollektivtrafikläge.

3.4. Miljöproblem	Planerad byggnation bedöms inte skapa miljöproblem. Dagvatten ska fördröjas inom planområdet innan det leds vidare till recipienten. Planområdet har mycket goda kommunikationsmöjligheter med nära till kollektivtrafik samt goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik.
3.5. EG:s miljölagstiftning	Berörs ej.
4. Påverkan	
4.1. Storlek och fysisk omfattning	Planområdets storlek är drygt 5 ha stort och medger bebyggelse i upp till åtta våningar. Den höga bostadsbebyggelsen innebär ett effektivt markutnyttjande i anslutning till redan utbyggd infrastruktur och kollektivtrafik.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	Det bedöms inte finnas några konflikter av gränsöverskridande art eller med andra planer. Planförslaget ligger i linje med Växjö kommuns översiktsplan och med intentioner att lösa bostadsbrist genom ny bostadsbebyggelse.
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	En bullerberäkning har tagits fram som visar att planerade bostäder klarar bullerkraven. En övergripande luftkvalitetsberäkning visar att MKN och miljömål för luft klaras. Dagvatten ska fördröjas och nå en högre reningsgrad innan det når recipienten.
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	Planförslaget bedöms inte leda till negativ 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: Johanna Posch Ahl

Datum: 2020-02-07



Skala 1:1000 (A2)

Beteckningar

- Gräns för fastighet, samfällighet och utredningsområde samt gräns för kvartersstråk
- Traktgräns, alternativt gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
- Traktgräns, osäker i så (lokad enl. pl 15)
- Gräns för rikenssamfällighet
- Servitutsgräns
- Egenskapsgräns
- Bostadshus kvarter eller huslöv resp. tak
- Uthus kvarter eller huslöv resp. tak
- Övrig byggnad kvarter eller huslöv resp. tak
- Transformatorbyggnad
- Häck, stamur
- Staket, stödmur
- Väg
- Silt

- Nivåkurva
- Avvägd markhöjd
- Polytjänstpunkt
- 1:1 Trakttext
- VÄXJÖ Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning
- Sv Lr Servitut resp. ledningsrätt
- Servitut (punkt, linje resp. yta)
- Ledningsrätt (punkt, linje resp. yta)
- Gemensamhetsanläggning (punkt, linje resp. yta)
- Fjärrvärmsledning
- Spillvattenledning
- Vattenledning
- Dagvattenledning
- Högsopningsledning i mark
- Teledning i mark
- Optokabel

Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2019-10-21
 Anna Hagelberg Nilsson, projektleddning

Grundkarta över Kv. LASSASKOG, Höv Växjö kommun

Upprättad 2019-10-21

Emil Ingvarsson, mätningssingenjör
 Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD

PLANSYSTEM SWEREF 99 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	ÄRENDENUMMER MGA.2016.61
-------------------------------	----------------------	-----------------------------

SKALA 1:1 000

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns (PBL 4:5)
- Användningsgräns (PBL 4:5)
- Egenskapsgräns (PBL 4:5)

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

- GATA Gata

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- BC Bostäder, centrum

EGENSKAPSBESTÄMMELSER FÖR KVARTERSMARK

Bebyggandets omfattning (PBL 4:11, PBL 4:16)

- e₁ Största byggnadsarea är 700 m² inom egenskapsområdet
- e₂ Största byggnadsarea är 350 m² för enskild byggnad
- e₃ Utöver tillåten byggrätt får även komplementbyggnader uppföras, högsta byggnadshöjd 3,0 m

- Byggnad för ej uppföras
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad, högsta byggnadshöjd 3,0 m

- VIII Högsta antal våningar
- VI-VIII Lägsta respektive högsta antal våningar

Markens anordnande och vegetation (PBL 4:10, PBL 4:13)

- lek, utevistelse Yta för lek och utevistelse
- ej parkering Marken får inte användas för parkering

Stängsel och utfart (PBL 4:9)

- Körbar förbindelse får inte finnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- a₁ Startbesked för bygglov får ej medges förrän markprover och eventuell sanering (säkerställas för känslig markanvändning) utförts (PBL 4:14)

Genomförandetiden går ut 5 år efter det att planen vunnit laga kraft. (PBL 4:21)

UPPLYSNINGAR

Inom planområdet finns enkelsidiga alléer som bedöms omfattas av biotopskydd och dispens krävs för skadliga åtgärder. Ytterligare träd inom planområdet kan omfattas av skydd. Samråd bör ske med Länsstyrelsen innan nedtagning av större träd.

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark i ett trögt system.

SAMRÅD 2020-02-10 - 2020-03-23

Samrådshandling	Dnr. PLAN.2015.14
Detaljplan för: Kv. LASSASKOG Höv Växjö kommun	
Stadsbyggnadskontoret 2020-02-07	
Johanna Posch Ahl, Planarkitekt	