

Laga kraftbevis

Datum 2015-03-16

Dnr 2011BN0812

Dpl 214

Byggnadsnämnden antog 2014-08-27 § 156

Detaljplan för HACKAN 23, HOV, VÄXJÖ KOMMUN

- Beslutet överklagades till Länsstyrelsen
- Länsstyrelsen avslog överklagandet 2014-11-07
- Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen
- Mark- och miljödomstolen avslog överklagandet 2015-01-15
- Beslutet överklagades till Mark- och miljööverdomstolen
- Mark- och miljööverdomstolen beslutade 2015-03-02 att ej ge prövningstillstånd.
Mark- och miljödomstolens avgörande står därför fast.

Beslutet har vunnit laga kraft 2015-03-02



Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

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

UTLÅTANDE

Dnr 2011BN0812 Dpl 214

Detaljplan HACKAN 23, HOV, VÄXJÖ KOMMUN

Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse på södra delen av fastigheten Hackan 23. Planens intention är att skapa en byggrätt som är relativt flexibel samtidigt som träd kan bevaras och grönytor rustas upp.

Detaljplan för Hackan 23 har under perioden 2014-03-21 t.o.m. 2014-04-14 enligt 5 kap PBL varit utsänt till sakägare samt statliga och kommunala förvaltningar för granskning. Under samma tid har handlingarna också funnits tillgängliga på stadsbyggnadskontoret och i Växjö kommuns kontaktcenter (reception Björnen) samt på Stadsbiblioteket. Handlingarna har även funnits tillgängliga digitalt på Växjö kommuns webbsida.

Yttrande utan synpunkter

Värends Räddningstjänst

Yttrande med synpunkter

Länsstyrelsen i Kronobergs län
Regionförbundet Södra Småland
Kommunstyrelsens arbetsutskott
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Fastighetsägare Hov Ödegård 10
Fastighetsägare Hov Ödegård 9

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Citat:

”Planområdets avgränsning och byggrätt

Planavgränsningen har nu minskat genom att tidigare prickmarkerad kvartersmark i norra delen har tagits bort och kvartersmarken närmast Kungsvägen medger garage/förråd eller motsvarande komplementbyggnader. Detta innebär att användning B Bostäder endast medges i planområdets västra del. Högsta tillåtna antal våningar anges här till 8 och största tillåtna sammanlagda byggnadsarea ovan mark för huvudbyggnader anges till 600 m². I samrådet medgavs 5 våningar.

Hänsyn till intilliggande kulturmiljö

Direkt öster om planområdet, på andra sidan av Kungsvägen, inom fastigheten Hov Ödegård 10, ligger villan Lilla Gunnarbo vilken är skyddad som byggnadsminne enligt

kulturmiljölagen (1988:950). I lagskyddet ingår bostadshuset, ateljébyggnad samt trädgård.

Länsstyrelsen är positiv till att den östra delen av planområdet nu har lämnats fri från bostadsbebyggelse och att en skärm av träd och växtlighet mot Kungsvägens villabebyggelse möjliggörs.

Länsstyrelsen anser dock att påverkan på byggnadsminnets kulturvärden bör illustreras och utredas mer utförligt med anledning av att den tillåtna byggnadshöjden för bostäder, inom planområdets västra del, har ökat till 8 våningar.

Grönstruktur

Två blodbogar och två lindar i planområdets mitt (inom det kryssmarkerade området) har markerats på plankartan och getts planbestämmelsen: Trädet får inte fällas. Marken inom 5 m från trädstam får ej hårdgöras.

Tidigare marklov för de mindre träden har tagits bort i enlighet med länsstyrelsens tidigare synpunkt. Det är emellertid angeläget att området närmast vägen ges en omsorgsfull utformning vad gäller anpassningen av växtlighet inom området. Detta redovisas i planbeskrivningen och synliggörs i illustrationen.

Buller

Enligt den bullerberäkning som tagits fram och medföljer planbeskrivning konstateras att gällande bullerriktvärde, för de inom planen angivna bostäderna, ej överskrids. Länsstyrelsen har inga synpunkter.

Planbestämmelse om markförening

Med anledning av att det tidigare funnits en plantskola/handelsträdgård på fastigheten är länsstyrelsen positiv till att det nu finns en planbestämmelse som anger att bygglov inte får ges innan ev. markförening har avhjälpes eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits.

Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen nu gjort ett förtydligande angående MKN för vatten. När det gäller dagvattenhanteringen finns det en planbestämmelse som anger att dagvatten inom tomtmark skall tas om hand och fördröjas i ett trögt system lokalt inom kvarteretsmarken (LOD), t.ex. genom infiltration ner i tomtmarkens grönytor.”

Kommentar

I samrådet medgavs 6 våningar. Inför granskningen skedde en omjustering i byggrätten genom att den tidigare byggrätten i områdets östra del försvann, medan västra delens byggrätt påfördes ytterligare 2 våningar.

Byggnadsminnesförklaringen för Lilla Gunnarbo behandlar hur bostadshusets och ateljébyggnadens interiör och exteriör får förändras samt hur trädgården ska underhållas. Några direkta förhållningssätt för omgivande områden finns inte. Vad gäller påverkan på Lilla Gunnarbos byggnadsminne är bedömningen att en högre byggnad inne i kvarteret Hackan (ca 50 meter från gatan), som idag består av flerbostadshus i varierande höjd, inte skadar byggnadsminnets värden. Illustration av sektion för området kring Seminarievägen och Kungsvägen, inklusive Lilla Gunnarbo, bifogas planhandlingen som bilaga.

Regionförbundet Södra Småland

Citat:

”Efter att ha tagit del av rubricerad handling konstaterar vi att det är positivt med en förtätning av ett centrumnära område med ett tydligt kollektivtrafikstråk. Vi vill dock påpeka vikten av, att i planering av byggnation, ta hänsyn till placering av fönster och ventilation mot gata för att undvika problematik med buller i relation till kollektivtrafiken. Vidare är utformningen av stråket till busshållplats viktigt med belysning och grönstruktur för att skapa en positiv upplevelse i området.”

Kommentar

Noteras.

Detaljutformning av fönster, ventilation o dyl. granskas i bygglovskedet. Även projektering av utemiljön sker i ett senare skede.

Både bullerutredning och luftberäkning har gjorts. Utredningarna visar att aktuell placering av byggnad innebär att godtagbara bullervärden och luftvärden kan uppnås i och intill bostäderna.

Kommunstyrelsens arbetsutskott

Citat:

”Arbetsutskottet tillstyrker utställningsförslaget över detaljplan för Hackan 23”

Kommentar

Noteras.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Citat:

”Miljö- och hälsoskyddsnämnden bedömer att nämndens synpunkter från samrådsskedet har beaktats på ett mycket bra sätt i granskningshandlingen. Placeringen av byggrätten så att riktvärdena för utomhusbuller kan innehållas och avsikten att stora träd och gröna ytor inom fastigheten ska bevaras ger förutsättningar för trevliga och hälsosamma boendemiljöer. Nämnden har därför inga ytterligare synpunkter.”

Kommentar

Noteras.

Fastighetsägare Hov Ödegård 10

Citat:

”Vi vidhåller våra synpunkter från samrådet, dat. 20130527.

Vi bestrider å det bestämdaste den föreslagna våningshöjden på 8 våningar.

I samrådshandlingen var föreslagen höjd 6 våningar.

I förslagshandlingarna anges inga motiv för 6 våningar och inte heller ökningen till 8 våningar. Godtyckligt!!!!

Då ingen byggnadshöjd angivits kan vind byggas och likaså en stor fläktanläggning som motsvarar en våning.”

Kommentar

Planprocessen när en detaljplan upprättas är en prövningsprocess, d.v.s. planförslag kan ändras och justeras under processens gång fram till dess att planen antas beroende på inkomna synpunkter samt nya utredningar, fakta och bedömningar.

Motiven till våningsantalet efterfrågas i yttrandet. För att förklara bakgrunden till våningshöjderna i planen kan man börja med att redogöra att inkommen ansökan från början innehåll förfrågan om ett 13 våningar högt hus. Detta bedömdes av kommunen som fler våningar än vad platsen tålde ur gestaltningssynpunkt. Byggnadsnämnden beslutade därför att man skulle utreda alternativa utformningar. Inför samrådsskedet tog man därför fram ett förslag med relativt utspridd byggrätt som tillät 6 våningar.

Motivet till 6 våningar i samrådsskedet var att platsen bedömdes tåla en ganska hög byggrätt, framförallt i de inre delarna av detta kvarter där omgivande bebyggelse i kvarteret varierar mellan 3-6 våningar.

Inför granskningen gjordes däremot bedömningen att ta bort byggrätten i områdets östra del, bl.a. för att minska påverkan mot bebyggelsen österut samt undvika eventuell bullerproblematik från trafiken på Kungsvägen. Inför granskningen skedde därför istället en omjustering i byggrätten genom att den tidigare byggrätten i områdets östra del (6 våningar) försvann, medan västra delens byggrätt påfördes ytterligare 2 våningar. Åtta våningar inne i kvarteret väster om de fyra skyddade träden bedömdes som godtagbart efter att skuggstudie och illustration arbetats fram av sökande fastighetsägare.

Tittar man på omkringliggande kvarter kan man konstatera att de flerbostadshus som ligger väster om området, i kvarteret Lassaskog, har åtta våningar och ovan våning 8 har byggnaderna uppskjutande fläktanläggningar.

Kvarteret Hackan består av flerbostadshus som varierar i höjd. I kommunens översiktsplan är bebyggelsekaraktären för aktuell del av kvarteret utpekad som ”*Det varierade och hållbara boendet 1980-*” vilket bl.a. karaktäriseras av ”*det individuella, varierade, blandade upplåtelseformer*”.

Området öster om Kungsvägen däremot har karaktären av *trädgårdsstaden och folkhemmet* och karaktäriseras av oregelbundenhet, tydligt avgränsade och stora tomter med fristående villor, höga träd m.m. Kungsvägen utgör här en tydlig gräns mellan den mer glesta villastrukturen och den högre och tätare flerbostadsstrukturen. Marknivån vid aktuell placering av nytt bostadshus ligger idag ca 3 meter lägre än Kungsvägens nivå.

Bedömningen från kommunens sida är att en högre byggnad inne i kvarteret Hackan är möjlig eftersom det innebär ett tillskott av stadsbebyggelse i denna relativt centrala punkt i staden omgiven av befintliga lägenhetshus med höjder som kan samspela med denna volym (3-6 våningar närmast aktuell plats, och 8 våningar väster om aktuellt kvarter). En ny högre byggnad innebär naturligtvis en viss förändring i området, men byggnadens placering indraget in i kvarteret bedöms ändå innebära att villabebyggelsen öster om Kungsvägen kan fortsätta ligga relativt ostört trots dess centrala läge i staden.

En bestämmelse om högsta tillåtna totalhöjd över nollplanet läggs in i plankartan för att reglera höjden på högsta uppskjutande del på huset.

Fastighetsägare Hov Ödegård 9

Citat:

”Undertecknade ägare till fastigheten Hov Ödegård 9, Hov, Växjö Kommun, inkommer här med synpunkter på det lämnade förslaget till ny detaljplan för Hackan 23, Hov, Växjö Kommun. (Granskningshandling 2014-02-28, Dnr: 11 BN0812)

Våra synpunkter är av såväl positiv som negativ karaktär.

Låt oss börja med de positiva delarna i förslaget:

- Förtätning

Att behovet av bostäder inom Växjö tätort är stort råder inget tvivel om och centrala, obebyggda fastigheter bör enligt vår mening alltid komma ifråga för byggnation av just bostäder i första hand, så länge man kan lösa behovet av parkeringar till samtliga tilltänkta boende.

Vi ställer oss därför positiva till att fastigheten Hackan 23 bebyggs. Under flera år var den tillhåll för önskade nattliga aktiviteter (innan det lilla huset revs), och nuvarande ändamål som provisorisk parkering är inte heller positivt för området. Det ser skräpigt och ovårdat ut, dessutom är det helt obelyst f n.

- Placering av byggnad och parkeringar

Byggnation på den sydvästra delen av fastigheten, så långt som möjligt från Kungsvägen, tycker vi är positivt! Man kan på detta sätt bevara de stora, unika träden längs infarten till staden och på så sätt bibehålla den gröna, lummiga känsla som nu får då man kör in mot torget och centrum via Kungsvägen.

(En idé, som egentligen inte berör detta förslag, men som vi tycker att man bör överväga, är att även uppmuntra fastighetsägaren söder om Hackan 23, att plantera större träd längs Kungsvägen. Detta skulle försköna infarten till stadskärnan ytterligare.)

Placeringen av parkeringar öst och norr om den tänkta byggnaden är positivt för de blivande boende i huset m tanke på buller, ljusinsläpp och utsikt.

- Fokus på att skydda övrig unik växtlighet

Som flera parter påpekar i förslaget finns det ett flertal skyddsvärda träd och annan vegetation som bör skyddas, dels under byggtiden, men framför allt för framtiden. Detta är något som även vi vill understryka.

Så till de mer negativa delarna i förslaget. Här har vi valt att dela upp dem i två delar, dels allmänna synpunkter, dels några synpunkter som helt och hållet är relaterade till vår egen fastighet:

- Allmänna synpunkter, gällande föreslagen höjd 8 våningar

Vi vänder oss starkt mot föreslagen höjd! Detta är negativt ur så många olika perspektiv. Området Hov har en helt unik karaktär. Flertalet fastighetsägare i området gör mycket för att bevara områdets unika stil med äldre hus i huvudsak från 1850 - 1930-talet, dels ifråga om skötsel av byggnader, dels ifråga om trädgårdars utformning och växters skötsel. (Bl a har undertecknade på senare år renoverat vår fastighet, till ett sekelskiftesinspirerat hus, såsom det kunde sett ut då det nybyggdes år 1907. Vi har fått mycket positiv respons och uppmärksamhet för detta, just för att det anses passa bra i miljön samt för att vi använt traditionella byggmaterial.)

Att bygga ett 8-våningshus på den aktuella platsen, mitt i ett av Växjös äldsta villaområden, där många av stadens äldsta, vackraste och uppenbarligen mest skyddsvärda (Q-märkta) hus finns, förefaller oss därför helt absurt och mycket okänsligt!

Även med hänsyn till närmast omkringliggande byggnader dvs lägenhetsbyggnation med 2-, 3 och 4 våningar verkar ett 8-våningshus mycket apart! 8-våningshus bör enligt vår mening bara uppföras i direkt anslutning till liknande byggnader eller på helt nya områden där man från början kan planera för byggnation i fallande och stigande höjd.

Ett 8-våningshus skulle dessutom bli ett landmärke - ett synnerligen olämpligt sådant om det placeras i den nuvarande äldre miljön!

- Föreslagen nybyggnation, specifikt sett från vår egen fastighet (Hov Ödegård 9)

Stora områden av vår fastighet skulle komma att ligga i en ny 8-våningsbyggnads skugga under eftermiddag och kväll.

Detta var knappast något vi kunde förutse när vi förvärvade vår fastighet för ca 4 år sedan.

I bilagan till detaljplaneförslaget, "Skuggstudie, bild 21/3 kl 17:00" framgår det mycket tydligt att förhållanden och villkor för vår fastighet skulle förändras radikalt till det sämre, vid föreslagen byggnation i 8 våningar. Skuggor skulle enligt den t om sträcka sig så långt som upp till vårt hus, som är beläget ganska långt in på tomten.

Vidare kommer vi att få mycket oönskad insyn om huset blir så högt som 8 våningar. Inte heller detta var känt, eller borde kunnat förutses när vi förvärvade vår fastighet.

Slutligen några tankar om trafiksituationen. Trafiken framför vår egen infart skulle bli intensivare vid föreslagen infart.

Naturligtvis behövs det en infart! Men ju färre lägenheter som byggs, desto färre bilar kommer att behöva trafikera fastigheten.

Vi uppmanar därför till byggnation av 3-5 rums lägenheter, för att minimera antalet bilar på fastigheten.

- Sammanfattning

Vi kommer bara att acceptera byggnation med som högst en 4-våningsbyggnad, och då på den föreslagna platsen på fastigheten. Alla andra beslut kommer att överklagas av oss så långt det överhuvudtaget är möjligt.

Vid beslut som faller inom ramen för våra synpunkter och önskemål kommer vi dock att samverka på alla sätt."

Kommentar

Kvarteren väster respektive öster om aktuellt kvarter Hackan har två skilda karaktärer. Kvarteret Lassaskog i väst har åtta våningar höga flerbostadshus, medan området öster om Kungsvägen består av villakarakter med stora lummiga tomter. Däremellan ligger aktuellt område, kvarteret Hackan, med flerbostadshus som varierar i höjd, 3-6 våningar. Kungsvägen utgör här en tydlig gräns mellan den mer glesa villastrukturen och den högre och tätare flerbostadsstrukturen. Marknivån på aktuell plats för ny byggnad ligger idag ca 3 meter lägre än Kungsvägen, medan villabebyggelsens tomter i detta läge ligger på markhöjder ett par meter över gatunivån.

I kommunens översiktsplan är bebyggelsekaraktären för aktuell del av kvarteret Hackan utpekad som "Det varierade och hållbara boendet" vilket enligt översiktsplanen bl.a. karaktäriseras av "det individuella, varierade, blandade upplåtelseformer". Området öster om Kungsvägen däremot har karaktären av *trädgårdsstad och folkhemmet* och karaktäriseras av oregelbundenhet, tydligt avgränsade och stora tomter med fristående villor, höga träd m.m.

Bedömningen från kommunens sida är att en högre byggnad inne i kvarteret Hackan är möjlig eftersom det innebär en förtätning med stadsbebyggelse i denna relativt centrala punkt i staden omgiven av befintliga lägenhetshus med höjder som kan samspela med denna volym (3-6 våningar närmast aktuell plats, och 8 våningar väster om aktuellt kvarter). En ny högre byggnad innebär naturligtvis en viss förändring i området, men byggnad

dens placering indraget in i kvarteret bedöms ändå innebära att villabebyggelsen öster om Kungsvägen kan fortsätta ligga relativt ostört trots dess centrala läge i staden.

Vad gäller skuggeffekter visar skuggstudier gjorda med volymprogram utan några inlagda träd att en ny byggnad med åtta våningar i aktuellt läge innebär en skuggspridning österut som ungefär motsvarar en fyrvåningsbyggnad placerad närmare Kungsvägen, likt de befintliga bostadshus norr om området som idag är placerade längs vägen. Ett åtta våningar högt hus med avsedd placering kan därmed ge viss skuggeffekt på delar av villatomten under vintermånaderna i samband med solens nedgång. Dock visar volymstudier med träd inlagda i programmet att även befintliga höga träd, och till viss del också befintliga byggnader, bidrar till skuggbildningen i området. Fyra högresta träd är skyddade i planen. Övriga träd i området är ej skyddade.

Förtätning innebär naturligtvis ökad skuggning kring en ny byggnad. Dock bedöms skuggspridningen i detta fall inte innebära sådana olägenheter för omgivningen att bebyggelsen ska bedömas som olämplig. Den skuggning som enligt volymstudier kan uppstå på intilliggande villatomter sker framförallt strax före mörkrets inbrott under de mörkare månaderna på året.

Tanken med att dra in byggrätten ca 50 meter från Kungsvägen är även att eventuell insyn mot villatomter ska bli så liten som möjligt. Insynen på villatomten bedöms därmed inte bli väsentligt större från den eventuella nya byggnaden inne i kvarteret än från den befintliga fyra-/femvåningsbyggnaden som idag är placerad invid Kungsvägen norr om trädningen. Insyn kan påverkas ytterligare beroende på hur eventuell ny byggnad detaljutformas (fönsterplacering, balkongers läge mm) samt hur befintlig relativt höga vegetation kring Kungsvägen sparas och sköts. Denna yta i planområdets östra del är i första hand avsedd för angöring och parkering.

Vad gäller typ av lägenheter kan detta ej styras i detaljplan.

SAMMANFATTNING

Under granskningskedet har det inkommit synpunkter mot föreslagen byggrätt. Bestämmelsen som tillåter upp till åtta våningar kvarstår dock. Men efter granskningen justeras detaljplanens bestämmelser enligt följande:

- Det införs en bestämmelse om högsta tillåtna totalhöjd (högsta uppstickande del) i meter över nollplanet. Det innebär att byggnadens högsta punkt säkerställs. Bestämmelsen sätts till +193.0 m. Totalhöjden motsvarar, enligt genomförd laser-scanning av trädhöjder, ungefär samma höjdnivå som de skyddade träden (två bokar och två lindar).
- I planbeskrivningen tillförs följande text som förtydligar vikten av ny byggnads detaljutformning för att både ge en god gestaltning och ta hänsyn till skuggspridning: *Det är av vikt och värde att nya byggnader ges en omsorgsfull gestaltning som både innebär ett estetiskt tillskott och samtidigt anpassas till platsen och dess omgivning. T.ex. kan en byggnad med upp till åtta våningar utformas med varierade höjder ovan våning sex, för att anpassa skuggspridning och samtidigt ge byggnadens volym karaktär och variation.*
- Illustration av sektion för området kring Seminarievägen och Kungsvägen bifogas planhandlingen som bilaga.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

- Fastighetsägare Hov Ödegård 9
- Fastighetsägare Hov Ödegård 10

FÖRSLAG TILL BESLUT

- Med hänvisning till utlåtande 2014-05-27 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget än de justeringar som angetts ovan.
- Detaljplaneförslaget upprättat 2014-02-28 antas enligt 5 kap PBL, med förtydligande justeringar enligt utlåtande.

STADSBYGGNADSKONTORET

2014-05-27

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Markus Hulenvik
Planarkitekt

Antagen av byggnadsnämnden
2014-08-27 § 156
Byggnadsnämndens sekr.

.....
Dnr 2011BN0812 Dpl 214

Detaljplan / Planbeskrivning HACKAN 23, HOV, VÄXJÖ KOMMUN

BAKGRUND

Fastighetsägaren till Hackan 23 vill kunna bygga nya bostäder i form av lägenhetshus på södra delen av fastigheten. Därför har man ansökt om att ta fram en ny detaljplan som medger bostadsbebyggelse på platsen.

Byggnadsnämnden har gett stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ny detaljplan som möjliggör nya bostäder i området.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra bostadsbebyggelse på södra delen av fastigheten Hackan 23. Planens intention är att skapa en byggrätt som är relativt flexibel samtidigt som träd kan bevaras och grönytor rustas upp. På så sätt kan en karaktär av hus i parkmiljö eftersträvas.

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av plankarta med tillhörande planbeskrivning och behovsbedömning samt bilagda illustrationer och skuggstudier.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger invid Kungsvägen, ca 1 km norr om Växjö centrum.
Området är ca 4 500 m² stort.

Markägoförhållande

Marken ägs av HSB Sydost.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Detaljplaner

Inom och intill området

Gällande detaljplan för aktuellt område är ”*Detaljplan Norra delen av Hackan mm i Växjö*” (0780K-P36), antagen 1989. Planen innefattar även fastigheterna norr respektive söder om aktuellt planområde.

Aktuellt område är planlagt som gemensamt grönområde. Planen kräver marklov för fällning av träd samt att ändring av byggnad eller grönområde ej får förvanska dess karaktär.

Norr om aktuellt planområde medges bostäder samt boendeservice/-komplement i fyra våningar. Söder om aktuellt planområde medges studentbostadsbebyggelse i tre, fyra och fem våningar.

Intill området

Väster om aktuellt planområdet gäller detaljplanen ”*Detaljplan Kv Hackan 12 m.fl.*” (0780K-P83), antagen 1990.

Detaljplanen medger bostäder samt boendeservice/-komplement i tre, fyra, fem och sex våningar.

Översiktsplanen

I Växjö kommuns fördjupade översiktsplan för Växjö stad, antagen av Kommunfullmäktige 2012-02-28, är aktuellt område utpekade som ”*Stadsbebyggelse, förtätning*”. Det innebär bl.a. att man i dessa delar av staden ska eftersträva förtätning och funktionsblandning som kan ge korta vardagsresor och ett minskat resbehov.

Grönstrukturprogrammet

I Grönstrukturprogrammet för Växjö stad, antaget av Kommunstyrelsen 2013-04-09, är aktuellt område inte särskilt utpekade. Generella utvecklingsprinciper i Grönstrukturprogrammet anger bl.a. att:

Inom 50 meter från bostaden bör det finnas en gröning, med bland annat lekplats för de minsta barnen, någon form av sittmöjlighet och något område med lätt skugga, vilket är viktigt särskilt för äldre. Bostadsgårdar utgör ofta gröningar. Eftersträvansvärt är att alla Växjöbor, såväl idag som i framtiden, ska nå ett mindre grönområde på minst ett hektar inom 300 meter från bostaden ett mellanstort grönområde på minst 10 hektar inom 500-800 meter från bostaden samt ett större natur- eller kulturlandskap på minst 100 hektar inom 2500 meter från bostaden

FÖRÄNDRINGAR OCH FÖRUTSÄTTNINGAR

Föreslagen utformning och anordnande av mark

Planområdet består idag av en asfaltsplan för tennis, en husgrund efter en riven byggnad, grusade parkeringsytor och en vildvuxen trädunge. Platsen uppfattas inte särskilt inbjudande att vistas på. Tomtens grönytor bör därför rustas upp och vistelseytor bör skapas för att bli en mer attraktiv utemiljö att vistas i.



Illustration: Andreas Akerlund, Arkitekthuset

Exempel på möjlig utformningsprincip av mark där ett antal befintliga träd bevarats. Obs! Detta är en illustration från fastighetsägaren.

Ej slutligt utförande. Utformning, placering och antal huskroppar mm studeras vidare i ett eventuellt bygglövskede.

Planens intention är att inom planområdet ge möjlighet att uppföra bostadshus med lägenheter fördelade på en eller flera huskroppar. I områdets östra del medges endast förråd, garage och liknande komplementbyggnader. I områdets västra del får bostadshus med max 8 våningar byggas. Högsta uppskjutande del på bostadshus får ej vara högre än 19,3 meter över nollplanet. Bostadshusens byggnadsarea på marken får sammanlagt ej överstiga 600 m². Planens byggrätt är i övrigt relativt flexibel. Anledningen till detta är att man i bygglovsskedet på bästa sätt ska kunna anpassa ny huskroppars placering och utformning till den befintliga vegetation som finns i området, och på så sätt kunna bevara träd i området. Det är av vikt och värde att nya byggnader ges

en omsorgsfull gestaltning som både innebär ett estetiskt tillskott och samtidigt anpassas till platsen och dess omgivning. T.ex. kan en byggnad med upp till åtta våningar utformas med varierat antal våningar ovan våning sex, för att anpassa skuggspridning och samtidigt ge byggnadens volym karaktär och variation.

Även parkeringsytor och körvägar bör anpassas och placeras in på tomten med omsorg för att eftersträva en parkkaraktär i området. Parkeringsplatser kan förslagsvis placeras under bostadshus för att spara markytor för vistelse. Körvägar och eventuella p-platser utomhus kan med fördel utföras grusade eller med armerat gräs, dels för att stärka den eftersträvade områdeskaraktären och dels för att underlätta omhändertagande av dagvatten inom tomtmarken.

Området är tänkt att angöras med bil via en ny in-/utfart mot Kungsvägen. Förslagsvis i områdets nordöstra hörn före (norr om) busshållplatsen. Iom att en ny in-/utfart anläggs kan busshållplatsens läge behöva justeras.

Förutsättningar utanför planområdet

Bostäder

Intill planområdet ligger flerbostadshus i varierande höjd, 2-6 våningar. Bostadshusen närmast aktuell plats är tre respektive fyra-fem våningar höga. Öster om Kungsvägen ligger lummiga villatomter med hus placerade på relativt stort avstånd från gatan.

Arbetsplatser, service, övrig bebyggelse

Stadsdelscentrat Dalbo Centrum ligger ca 700 m från planområdet. Där finns livsmedelsaffär, vårdcentral, apotek mm.

Växjö centrum ligger ca 1 km söder om planområdet, med arbetsplatser och olika servicefunktioner.

Tillgänglighet

Vad gäller byggnaders tillgänglighet skall *"Råd och riktlinjer –bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet"* framtagna av Stadsbyggnadskontoret 2006 (rev 2007-05-23) tillämpas.

Mark och Natur

Vegetation

Området består idag av en lövdunge och en asfalterad tennisplan samt grunden från en riven byggnad. Framför husgrunden är marken grusad och används idag som parkeringsyta. Förr låg ett trädgårdsmästeri i området. Trädgårdsmästeriet är sedan lång tid tillbaka nedlagt. Inventeringar av grönskan i området har konstaterat att området består av både gamla och unga lövträd. De kvaliteter som framförts i samband med värderingen av grönskan är att det kan finnas ett värde i att försöka bevara delar av trädbeståndet. I övrigt betraktas växtligheten ha goda kvaliteter, men bedöms inte utgöra hinder för exploatering i området.

Efter trädinventering av området har därför ett par större grova träd (två blodbokar och två lindar) ansetts ha ett högre bevarandevärde än övriga träd. Dessa träd skyddas genom bestämmelse i detaljplanen. Marken närmast dessa träd (5meter) får ej heller hårdgöras. Denna bestämmelse är till för att träden ska kunna få tillräckligt med näring och vatten. Men det är exempelvis tillåtet att skapa parkeringsytor som ej är hårdgjorda under träden, t.ex. grusade p-



platser, om man kan säkerställa att träden ej tar skada av det. Ambitionen med planbestämmelserna är att ny bebyggelse och markanläggning ska anpassas till befintlig vegetation i så stor utsträckning som möjligt. Samtidigt är tanken att dungen, som idag är vildvuxen och svårtillgänglig, ska rustas upp och göras ännu mer tillgänglig och inbjudande att använda och vistas i. Under byggskedet är det av stor vikt att skydda de befintliga träd som ska bevaras, för att undvika sådana skador på stam, krona och rotsystem som kan leda till att träden får svårt att klara sig. Även markingrepp i närheten av dessa träd bör göras med försiktighet för att inte skada och påverka rotsystemen.

Geotekniska förhållanden

Marken i området består av normalblockig sandig-moig morän. Det bedöms som goda grundläggningsförhållanden.

Markföroreningar

I området har trädgårdsmästeri bedrivits. Huruvida verksamheten som bedrivits har medfört markpåverkan av miljöskadliga ämnen är oklart. Innan bygglov lämnas skall marken inom fastigheten säkerställas för känslig markanvändning. Ansvar för eventuell sanering ligger på fastighetsägaren.

Radon

Inga tecken på höga värden av radon har påträffats i området enligt kommunens digitala radonkartering.

Bostadshus bör dock ändå uppföras med radonsäkert byggande.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade. Men om fornlämningar eller arkeologiskt intressanta fynd (föremål) påträffas i samband med schaktningar o d skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Friytor

Lek och rekreation

I kvarteret finns ett parkområde med stora öppna gräsytor samt lek- och sittmöjligheter. Inom ett par hundra meters avstånd ligger Hovsbergsparken och stadsparken Spetsamossen. På Spetsamossen finns ytterligare lek- och vistelseytor i form av skateboardpark, bangolfbanor, lekplats, gångstråk, sittbänkar och öppna gräsytor.

I och med den planerade byggnationen försvinner delar av den trädunge som finns inom planområdet idag. Men ambitionen är att bevara vissa större träd och att rusta upp de grönytor som bevaras.



Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Inom kvarteret finns flera gång- och cykelvägar som ansluter till omgivande gator. Längs med Kungsvägen sker cykling på separat cykelfält. På Seminarievägen sker cykling i blandtrafik.

Kollektivtrafik

Kungsvägen trafikeras av busslinje 7 ett par gånger i timmen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Angöringen till området sker från Kungsvägen. För att skapa en trafiksäker in-/utfart föreslås denna i första hand placeras i planområdets nordöstra hörn, före (norr om) busshållplatsen. Detta innebär att den befintliga busshållplatsen kan behöva flyttas något söderut.

Planen tillåter även att istället skapa angöringen i det sydöstra hörnet. Men eftersom en sådan placering innebär in-/utfart för biltrafik precis intill anslutningspunkten mellan g/c-vägarna i söder samt då buss som angör hållplatsen norrifrån skymmer sikten är detta ej att föredra i första hand. För att kunna skapa in-/utfart i den sydöstra delen av planområdet krävs följaktligen att åtgärder som säkerställer trafiksäkerheten först genomförs, exempelvis nya placeringar och utformningar för busshållplats och g/c-vägsanslutning.



Skiss på ny infart till området.

Illustration: Andreas Åkerlund, Arkitekthuset

Placering av parkeringsplatser är inte fastlåst i planen. Men parkering för områdets behov skall tillgodoseas inom fastigheten. Antalet lägenheter som kan tillkomma är därmed bl.a. beroende av om man kan lösa parkeringsbehovet inom den egna fastigheten. Parkeringsplatser föreslås i första hand i den östra delen av området där bullernivåerna är som högst samt i garage under bostadshus för att spara markytor för vistelse. Parkeringar och körvägar bör anpassas och placeras in på tomten med omsorg för att eftersträva en parkliknande karaktär i området. Förslagsvis kan de utföras grusade eller gräsarmerade för att stärka den eftersträvade parkkaraktären. Marken närmast vissa utpekade träd får ej hårdgöras, syftet med denna bestämmelse är att säkra att träden får tillräcklig näring och vatten till sina rotsystem. Men det är tillåtet att skapa parkeringsytor som ej är hårdgjorda under träden, t.ex. grusade p-platser, om man kan säkerställa att träden ej tar skada av det.

Störningar

Luft

”Frisk luft” är ett av riksdagens uppsatta miljö kvalitetsmål. Miljö kvalitetsmålen uttrycker den kvalitet för Sveriges miljö som riksdagen anser miljömässigt hållbar på lång sikt. Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas. Miljö kvalitetsnormer är ett av många styrmedel för att nå miljömålet. Både miljö kvalitetsmålen och miljö kvalitetsnormerna innehåller uppsatta halter för olika luftföroreningar som ska underskridas. Växjö kommuns miljö- och hälsoskyddskontor har år 2013 gjort beräkningar för statusen på luftkvaliteten i området. Beräkningen har utgått från en ökad trafikmängd enligt prognos för år 2030 (5600 fordon/dygn). Enligt beräkningens resultat bedöms föroreninghalten i luften inom planområdet ligga under både uppsatta miljö kvalitetsnormer och aktuella miljö kvalitetsmål vad gäller partiklar och andra luftföroreningar. Gaturummet invid planområdet kommer dessutom, i och med justeringar i planens byggrätt, att vara ännu bredare och luftigare än vad som var fallet när beräkningen genomfördes.

Därmed bedöms luftkvaliteten för planområdet vara god.

	Beräknat värde	Miljö kvalitetsnorm	Miljö mål
NO ₂ , år	6,2	40	20
NO ₂ , dygn	13,6	60	-
PM ₁₀ , år	14,2	40	15
PM ₁₀ , dygn	23,5	50	30
Bensen	0,83	5	1

Beräknade luftvärden utifrån beräknad trafikmängd år 2030, samtliga halter i tabellen anges i µg/m³.

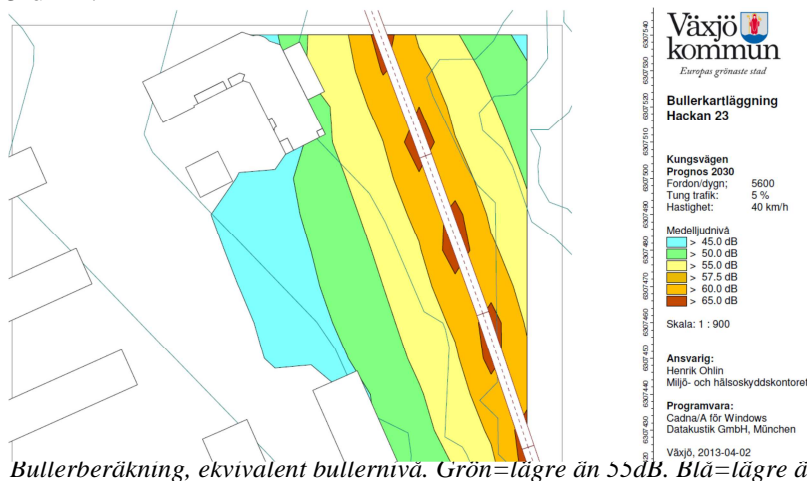
Buller

Riksdagen har 1997 antagit riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse. Riktvärdena regleras ej i lag, men symboliserar den kvalitet på ljudmiljö som Riksdagen angett som långsiktigt mål.

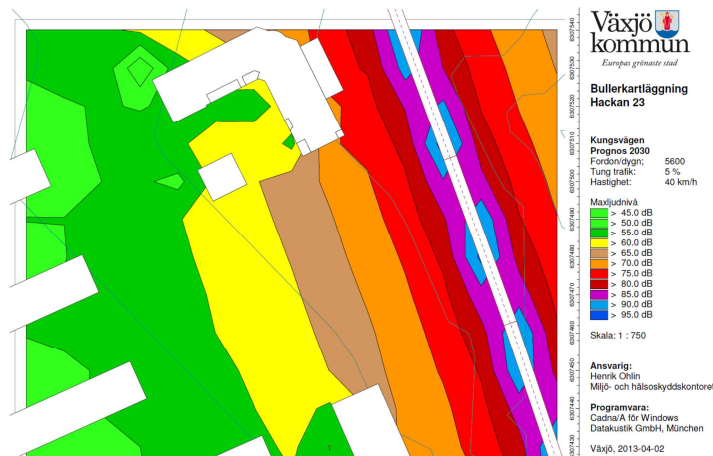
Riktvärdena för trafikbuller i bostadsmiljö är:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

En bullerberäkning har gjorts för trafiken på Kungsvägen. Beräkningen visar att de delar av området som avses för bostadsbebyggelse har goda ljudförhållanden under riktvärdena. I planen tillåts endast garage/uthus/förråd i områdets östra del, där bullernivåerna kan överstiga 55 dBA.



Bullerberäkning, ekvivalent bullernivå. Grön=lägre än 55dB. Blå=lägre än 50dB.



Bullerberäkning maximal bullernivå. Brun= lägre än 70dB. Gul=lägre än 65dB. Grön=lägre än 60dB.

Vatten

Det finns antagna miljö kvalitetsnormer för vatten. Dessa ställer krav på vattenstatusen i ytvatten respektive grundvatten. För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT mm) och ekologisk status (bottenfauna, fisk mm). För grundvatten finns MKN för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten).

Växjösjöns ekologiska status bedöms idag vara *otillfredsställande*, medan den kemiska statusen är *god*. Utgångspunkten för MKN vad gäller sjöar och vattendrag är att god ekologisk och kemisk ytvattenstatus ska uppnås senast år 2015. Vad gäller ekologisk status har Växjösjön dock

fått tidsfrist till år 2021.

Detaljplanen ställer krav på dagvattenhanteringen genom planbestämmelser. I första hand skall dagvatten tas omhand och fördröjas inom tomtmark. Det dagvatten som hamnar i kommunala ledningsnätet förs via ledningar till Växjösjön där det renas i lagunerna vid Strandbjörket. Med dessa åtgärder bedöms det dagvatten som kommer till recipienten, Växjösjön, ha så god kvalitet att uppsatta miljö kvalitetsnormer går att uppnå.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Området kan anslutas till kommunala VA-nätet. Men eftersom dagvattensystemet på Liedbergsgatan (dit de aktuella ledningarna i området rinner) redan idag är överbelastat ska det dagvatten som uppstår inom fastigheten i första hand tas omhand och fördröjas inom fastigheten i ett trögt system, t.ex. genom att vatten från tak och hårdgjorda ytor avleds över mark där infiltration ner i marken är möjlig. Infiltrationsytor kan skapas på olika sätt, t.ex. genom gräsytor eller underjordiska fördröjningsmagasin. Var infiltrationsytor etc kan placeras granskas vidare i samband med bygglov då slutgiltig placering och utformning av byggnader behandlas.

De närmsta kommunala ledningarna ligger under Kungsvägen och Seminariévägen. Om anslutning av spillvatten och ev. dagvatten sker mot ledningsnätet i Kungsvägen kommer man, pga. nivåskillnaderna, att behöva pumpa.

Värme

Området kan anslutas till fjärrvärmenätet. I sydöstra hörnet går en fjärrvärmeledning, detta område är markerat som u-område i plankartan. Det innebär att marken och de allmänna underjordiska ledningarna ska vara tillgänglig för att kunna göra underhållsarbeten mm.

Barnperspektivet

Planen ger goda möjligheter för en god boende- och vistelsemiljö för barn, med närhet till öppna lektytor och en relativt säker trafikmiljö.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet skall beaktas i bygglov.

Avfall

Utrymmen för sortering av avfall etc. skall följa ”*Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar*”, Tekniska förvaltningen 2003-05-06. Avfallshandling ska ske med hänsyn till återvinning och återanvändning.

Konsekvenser av planens genomförande

En bedömning av detaljplanens konsekvenser på miljö, hälsa och hushållning resurser visar att genomförandet har viss, men ej betydande miljöpåverkan. (se Behovsbedömning)

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom normalt planförfarande och målet är att den ska antas under år 2014.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

HSB Sydost är fastighetsägare inom planområdet.

Detaljplanen innefattar inte någon allmän platsmark.

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren. Utöver byggandet av husen innebär detta att fastighetsägaren anlägger ev. gångstråk, parkeringsplatser, ledningssystem mm inom kvartersmark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Södra delen av Hackan 23 ska bebyggas med bostadshus, medan norra delen ligger kvar som gemensam grönyta för kvarteret. Därför bör södra delen av Hackan 23 avstyckas till egen fastighet.

Inom planområdet (Hackan 23) finns gemensamhetsanläggningar för gårdsyta, kvartersgård/samlingslokal och VA-ledningar. Eftersom byggnaden idag är riven samt att marken planeras att bli bebyggd med nya bostadshus bör gemensamhetsanläggningarna omprövas. Sökanden (ägare Hackan 23) ansöker om lantmäteriförrättning.

EKONOMISKA FRÅGOR

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

Fastighetsägaren till Hackan 23 (sökanden) bekostar all utbyggnad inom egen kvartersmark.

Avtal

För att skapa ny in- och utfart från fastigheten Hackan 23 mot Kungsvägen, behöver busshållplatsen vid Kungsvägen justeras. Sökanden ska på egen bekostnad flytta o uppföra ny busshållplats. Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan Växjö kommun och sökanden (fastighetsägare Hackan 23). Avtalet ska godkännas innan detaljplanen antas.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Eftersom dagvattensystemet redan idag är överbelastat ska det dagvatten som uppstår inom fastigheten i första hand tas omhand och fördröjas inom fastigheten i ett trögt system, t.ex. genom att vatten från tak och hårdgjorda ytor avleds över mark där infiltration ner i marken är möjlig. Infiltrationsytor kan skapas på olika sätt, t.ex. genom gräsytor eller underjordiska fördröjningsmagasin. Var infiltrationsytor etc. kan placeras granskas vidare i samband med bygglov då slutgiltig placering och utformning av byggnader behandlas.

Området ansluts till befintligt kommunalt VA-nät. De närmst liggande kommunala ledningarna är placerade under Kungsvägen respektive Seminarievägen. Detaljplanen styr inte mot vilka av dessa ledningar som områdets VA-anslutning skall göras. Ledningarna i Kungsvägen ligger närmast planområdet. Men om anslutning av spillvatten och ev. dagvatten sker mot ledningsnätet i Kungsvägen kan pumpning bli nödvändig pga. nivåskillnader. Eventuell pump och skötsel av denna åligger fastighetsägaren. Vid anslutning mot Seminarievägen, väster om planområdet, behöver ledningar dras över angränsande fastighet.

Särskild hänsyn under byggskede

För att undvika sådana skador på stam, krona och rotsystem som kan leda till att träd så småningom kan få svårt att överleva är det av stor vikt att under bygg- och anläggningsskedet skydda de befintliga träd som ska bevaras. Detta gäller vid arbeten såväl ovan som under mark.

KONSEKVENSER PÅ FASTIGHETSNIVÅ

Fastighet/ Rättighet/ Anläggning	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Hackan 23	Ja. Fastigheten kan bebyggas med bostäder. Fastighetsägaren (sökanden) bekostar all utbyggnad inom kvartersmark samt flyttning av busshållplats (regleras i exploateringsavtal).	Södra delen av Hackan 23 ska bebyggas med bostadshus, medan norra delen ligger kvar som gemensam grönyta för kvarteret. Därför bör södra delen av Hackan 23 avstyckas till egen fastighet.	Ja. Anslutning till VA. Dagvattenhantering, pumpning av VA kan bli nödvändig. (läs under rubrik <i>Teknisk försörjning</i>)
Hackan 24	Nej. Sydligaste delen av Hackan 24 är i gällande plan planlagd som natur. Men i verkligheten är denna mark bebyggd med bostadshus. Den nya planen korrigerar detta så att planen stämmer överens med aktuell markanvändning. Planen innebär därmed ingen verklig förändring av marken inom Hackan 24.	Nej. Fastigheten kan ligga kvar som idag.	Påverkas ej
Hackan gemensamhetsanläggning:1 Gårdsyta (delägare: Hackan 9, 12, 24, 25)	Påverkas ej	Ja. GA:1 (gårdsyta) kommer att bebyggas med nya hus. Sökanden (Hackan 23) ansöker om att ompröva gemensamhetsanläggningen.	Påverkas ej
Hackan gemensamhetsanläggning:2 samlingslokal/kvartersgård och VA-ledningar (delägare: Hackan 24, 25)	Påverkas ej	Ja. Byggnaden ingående i GA:2 är riven. Sökanden (Hackan 23) ansöker om att ompröva gemensamhetsanläggningen.	Påverkas ej
Servitut 1 0780K-8933.1 G/C-väg (Till förmån för Växjö 9:3. Belastar Hackan 23.)	Påverkas ej	Nej. G/C-vägen kommer att ligga kvar som idag.	Påverkas ej
Utanför planomr.			
Hackan 9 och 12	Påverkas ej	Påverkas ej	Påverkas ej
Hov Ödegård 9	Påverkas ej	Påverkas ej	Påverkas ej
Hov Ödegård 10	Påverkas ej	Påverkas ej	Påverkas ej
Växjö 9:3	Påverkas ej	Påverkas ej	Påverkas ej

STADSBYGGNADSKONTORET

2014-02-28

Markus Hulenvik
Planarkitekt

Dnr 2012BN0468

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Växt och djurliv			X						Naturmark tas i anspråk. Dock är stora delar av området idag grusad parkering och asfalterad tennisplan. Ny bebyggelse ska anpassas till befintliga träd. Vissa träd skyddas.
Biotopskydd								X	
Påverkan på vatten									
Strandskydd								X	
Dagvatten			X						Andelen hårdgjorda ytor kan öka. Detaljplanen ställer krav på dagvattenhanteringen genom planbestämmelser. I första hand skall dagvatten tas omhand och fördröjas inom tomtmark. Byggrätten är begränsad inom området.
Grundvatten							X		
Markförhållanden/föroreningar									
Förorenad mark							X		Det finns inga kända föroreningar inom fastigheten. Tidigare har ett trädgårdsmästeri funnits på platsen. Innan bygglov lämnas skall marken inom fastigheten säkerställas för känslig markanvändning.
Grundläggning							X		Marken i området består av normalblockig sandig-moig morän. Det bedöms som goda grundläggningsförhållanden.
Hushållning med resurser									
Befintlig infrastruktur							X		Befintliga gator kan nyttjas. En ny in-/utfart planeras.
Vatten							X		Genom att det finns goda möjligheter att fördröja och infiltrera dagvattnet innan detta når recipienten bedöms bebyggelseområdet inte påverka vattenkvaliteten negativt. Se även avsnitt om vatten i planbeskrivningen.
Mark				X					Förtätning.
Alstrande av avfall									
Under byggskedet			X						Kan förekomma under byggskedet.
Avfallssortering							X		Utrymmen för avfallssortering bör upprättas inom fastigheten.
Hälsa									
Radon							X		Inte utpekad i kommunens övergripande kartläggning av radonområden.
Strålning								X	
Luftkvalitet							X		Kungsvägen har ett luftigt och lummigt gaturum. Bostadsbebyggelse placeras i västra delen av området med vegetation mellan hus och gata. Enligt kartläggning bedöms luftkvaliteten i detta läge vara god.

Dnr 2012BN0468

	Negativ påverkan			Positiv påverkan			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Lukt							X		
Buller			X						Planområdets byggrätt för bostäder ligger inom beräknad zon för acceptabla bullervärden, både vad gäller ekvivalenta (under 55 dBA) och maxvärden (under 70 dBA).
Risker och Säkerhet									
Trafik							X		Kungsvägen är en stadsgata med hastighetsbegränsning 40 km/h. Goda g/c-förbindelser finns intill området.
Explosion								X	
Översvämning							X		
Ras o skred								X	
Farligt gods							X		
Transportstrategimål									
Bilresor				X					Planen innebär förtätning med nya lägenheter nära Växjö centrum. Förutsättningar för att kunna undvara bilen bedöms därmed som goda.
Cykeltransporter				X					Området ligger mindre än 1 km från Växjö centrum med goda g/c-förbindelser till och från området.
Gångtrafik				X					Växjö centrum och Dalbo Centrum samt annan kommersiell verksamhet och samhällsservice kan nås till fots.
Kollektivtrafik				X					Kungsvägen trafikeras av busslinje 7 ett par gånger i timmen.
Planens influensområde									
ÖP							X		Detaljplanen strider ej mot Översiktsplanens intentioner.
Gällande planer		X							Fastigheten är idag planlagd för gemensamt grönområde.
Pågående planläggning								X	
Mellankommunala intressen								X	
Kommunens bedömning								Handläggare:	
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan								Markus Hulenvik	
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan								X Stadsbyggnadskontoret	
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan								Datum: 2014-02-28	
Andra lokaliseringalternativ bör utredas									

MKB behövs inte

X

MKB behövs

Övrigt: Förslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 §§ bedöms därför inte vara nödvändig.

Bilaga Illustrationer

Nedanstående illustrationer visar ett exempel på möjlig utformning av platsen utifrån detaljplanens bestämmelser, men är ingen slutgiltig utformning av området.

Detaljer kring utformning, placering, antal huskroppar m.m. behandlas vidare i bygglovskedet.

Illustrationer framtagna av Arkitekthuset.



Situationsplan



Möjlig byggnad på områdets västra del.



Möjlig byggnad på områdets västra del.

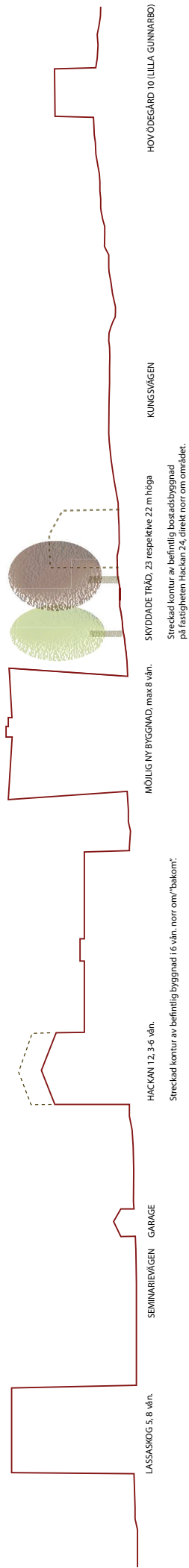
Bilaga Skuggstudie

En skuggstudie har gjort över hur ett åttavåningshus kan påverka skuggbildningen i området. Studien visar olika klockslag 21 mars respektive 21 juni.



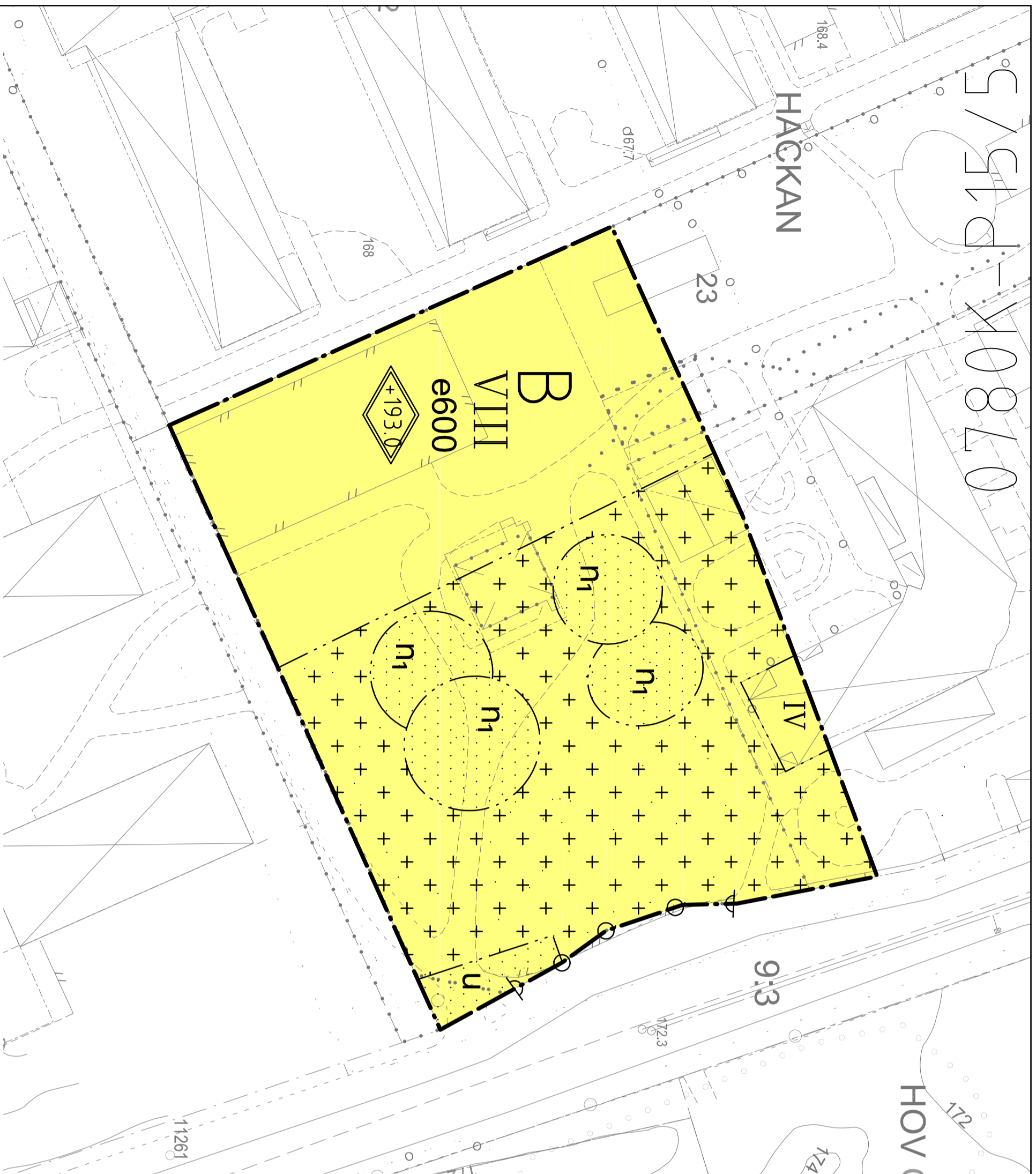
ILLUSTRATION, SEKTION

Tolkad utifrån terrängmodell av höjddata från laserscanning genomförd 2010.



Bilaga Illustration, sektion

5/514-10870



Skala:
A2 1:500
A4 1:1000



Antagen av Byggnadsnämnden
2014-08-27 § 156
Byggnadsnämndens sekr.....
Laga kraft
2015-03-02
Byggnadsnämndens sekr.....

Beteckningar	Gräns för fastighet, samfällighet och samplåtningssområde samt gräns för kvarterstrakt	Häck, stensmur	Fjärrvärmelledning
	Traktgräns, alternativ gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn	Säker, stödmur	Splivattenledning
	Servitutsgräns	Väg	Vattenledning
	Egenskapsgräns	Sikt	Dräneringsledning
	Bostadshus karterat efter husliv resp. tak	Nivåkurva	Splledning
	Uhus karterat efter husliv resp. tak	Avvägd markhöjd	Tryckavloppsledning
	Ovrig byggnad karterat efter husliv resp. tak	Polygonpunkt	Högspänningsledning i mark
	Transformatorbyggnad	1:1:1	Högspänningsledning i luft
		VÄXJÖ	Teleledning i mark
		Sv L	Optikabel
		Fornnirne	Strandlinje

Vatten- och avloppslinje	
Vägg 20	
Gruvningstak	
Vägg 100	
Vägg 150	
Vägg 200	
Vägg 250	
Vägg 300	
Vägg 350	
Vägg 400	
Vägg 450	
Vägg 500	
Vägg 550	
Vägg 600	
Vägg 650	
Vägg 700	
Vägg 750	
Vägg 800	
Vägg 850	
Vägg 900	
Vägg 950	
Vägg 1000	

Detaljplan för:

HACKKAN 23
HOVC
VÄXJÖ KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret 2014-02-28

Markus Hulén, Planarkitekt

Diarienum:
2011BN0812

0780K-P15/5

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

Planområdesgräns
Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

Bostäder

BEGÄRANSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Byggnad får inte uppföras

Marken får endast bebyggas med garage, förädd och motsvarande kompletteringsbyggnader

Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTNYTTJANDEGRAD

e000

Största tillåtna sammanlagda byggnadsarea (m²) ovan mark för huvudbyggnader

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

n₁

Trädet får inte fällas. Marken inom 5 m från trädstam får ej hårdgöras.

Körbar förbindelse får inte anordnas

Dayvatten inom tomtmark skall kunna tas omhand och fördröjas i ett frögt system lokalt inom kvartersmark (LOD), t.ex. genom infiltration ner i tomtmarkens grönytor.

UTFORMNING

VIII

Högsta tillåtna antal våningar

0.0

Högsta tillåtna totalhöjd i meter över nollplanet.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Bygglöf får endast ges om markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att eventuell markföroring har avhjälpis eller en skydds- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits.

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