

Handläggare
Anna Thyrvin
Planarkitekt
0470-436 06

Laga kraftbevis

Datum 2014-05-21

Dnr 2010BN0436

Dpl 214

Byggnadsnämnden antog 2014-04-23 § 70

LAXEN 5, Hov, Växjö kommun

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft 2014-05-20

Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

För kännedom till:
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten

Handläggare
Anna Thyrvin
0470-436 06

Utlåtande

Dnr 2010BN0436 Dpl 214

Detaljplan

Syfte

Växjöhem AB som äger fastigheten har ansökt om planändring med avsikt att komplettera med ytterligare bostäder. De nya bostäderna är i dagsläget tänkt att byggas ovanpå eller i anslutning till befintliga byggnader och bli upp till 8 våningar högt. En mindre del av fastigheten får den högre byggrätten på upp till 8 våningar medan övriga delen av fastigheten får en våningshöjd på upp till 3 våningar.

Planens syfte är att utöka för att möjliggöra utbyggnad för framtida bostadsbehov.

Yttranden utan synpunkter

Kommunstyrelsen

Yttranden med synpunkter

Länsstyrelsen

Länsstyrelsens yttrande bör ligga under rubrik; "Yttranden med synpunkter".

Den redovisade byggrätten

Länsstyrelsen konstaterar att det av plankartan nu framgår att största byggnadsarea i procent av fastighetsarean är 40 %. I samrådet angavs ingen exploateringsgrad.

Då planområdet redan är bebyggt till stor del, anser länsstyrelsen att det av planhandlingarna bör framgå hur stor byggnadsarea som är kvar att bebygga.

Högsta antal våningar har för de norra och östra delarna reglerats till II och III våningar. För så gott som halva planområdet, den sydvästra delen, har tidigare högsta höjd på VIII våningar ändrats till III med VIII inom parentes. För denna parentes anges: "Högsta antal våningar inom begränsad del av området. Gäller tillsammans med bestämmelsen för utnyttjandegrad."

En sådan bestämmelse är allt för obestämd för att kunna utgöra en juridiskt bindande planbestämmelse. Andelen med tillåten bebyggelse med 8 våningar bör bestämmas antingen geografiskt eller med en bestämmelse med tillåten våningshöjd III — VIII med angivande om hur stor andel som får vara VIII våningar. Detta kan göras med en beteckning e inom det angivna området, medan övriga områden kan betecknas med ei med en angivelse om exploateringsgrad inom dessa områden.

När det gäller den högre bebyggelsens ev. påverkan på stadsbilden hänvisar kommunen till att det ska göras en skuggstudie i samband med bygglovprövningen. Detta är i och för sig angeläget för berörda sakägare, men länsstyrelsen anser att planen bör innehålla en redovisning av, i vilken omfattning och var inom angiven byggrätt den högsta bebyggelsen kommer att lokaliseras, i syfte att kunna ge en uppfattning om vilken

inverkan på befintlig bebyggelse och stadsbilden som planens genomförande kommer att innebära.

Utemiljö och dagvattenhantering

För att tillmötesgå länsstyrelsens synpunkter, angående vikten av att det ska finnas tillräcklig andel gröna ytor för utemiljö samt för en god dagvattenhantering, hänvisar kommunen till den redovisade exploateringsgraden.

Denna bör i så fall relateras till i vilken grad planområdet redan är bebyggt. Det är av intresse att veta hur mycket mark som blir kvar för grönområden, parkering (vilket enligt planbeskrivningen ska lösas inom fastigheten) och ytor för dagvattenhantering när området är bebyggt till 40%.

Buller från Kungsvägen

Enligt de bullerberäkningar som medföljde samrådshandlingarna och som är baserade på dagens trafik på Kungsvägen och hastigheten 30 km/h, framgår att för bostäder närmast vägen kan bullervärden mellan 55 dBA och 65 dBA uppstå. För övriga delar av planområdet är de beräknade värdena under 55 dBA. På plankartan anges dock att ny bebyggelse ska utföras så att gällande riktvärden inte överskrids. Samtidigt finns det en administrativ bestämmelse om att kompletterande bullerberäkningar kan krävas i bygglov för att säkerställa riktvärden för buller eller byggnation enligt Boverkets allmänna råd 2008:1. Som motivation till ett ev. avsteg till bullerriktvärdet hänvisas till bebyggelsens närhet till centrum och kollektivtrafik samt att det är ett viktigt allmänt intresse.

Länsstyrelsen konstaterar att tidigare planbestämmelser angående enkelsidiga lägenheter, tyst sida och tillgång till uteplats m.m. har tagits bort i granskningshandlingen. Däremot är det inget i planens omfattning och utförande som innebär någon förändring av bullersituationen. Länsstyrelsen konstaterar att det finns goda möjligheter att bygga inom byggrätten utan att riktvärden för utomhusbuller överskrids men att det fortfarande finns områden inom byggrätten där riktvärdena kan komma att överskridas.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion.

Länsstyrelsen konstaterar att det med redovisad detaljplan med angiven byggrätt inte kan uteslutas att bebyggelse kan uppföras inom områden där nuvarande riktvärden för buller utomhus överskrids. Det är därmed kommunens ansvar att i bygglovsprocessen se till att gällande riktvärden för buller inte överskrids.

Kommentar: Byggrättens detaljeringsgrad regleras i enlighet bl.a. med planens syfte: ”att utöka byggrätten för att möjliggöra utbyggnad för framtida (äldres) bostadsbehov”.

Det är svårt att sja om alla lämpliga och önskvärda lösningar för bostäder som rör (växande) grupp äldre. Inom kv Laxen och i anslutning till redan befintligt äldreboende vill kommunen ha friheten och möjligheten att möta framtida utmaningar för olika typer av boendelösningar.

I dagsläget vet vi att det kan bli aktuellt att både bygga ut men också riva delar av befintlig bebyggelse för att kunna bygga nytt. Detaljplanens byggrätt ger därför en generell exploateringsgrad på 40% vilket betyder att 60 % av marken ska vara obebyggd. I dagsläget är det ca 7900 m2 bebyggt på marken vilket motsvarar ca 30% av BYA för hela området. Detaljplanen

medger nu att 40% av hela fastigheten får bebyggas, vilket kommunen anser är rimligt (Laxen 5 har en yta på drygt 26 000 m²).

Detaljplanen preciserar nu bygggrättnens storlek inom egenskapsgräns för III (VIII). Max 25% av egenskapsytan får bebyggas med maxhöjden på 8 våningar. Inom samma område får bostäder prövas med avstegsregler för buller i enlighet med Boverkets allmänna råd. Se rubriken utförande på plankartan. I efterföljande bygglov följs bygggrättnes utnyttjandegrad upp samt övriga krav (utemiljö/dagvatten, dagsljus/skuggpåverkan, parkeringsbehov, lägenhetslösningar med hänsyn till ev. bullerpåverkan mm).

Planbeskrivningen kompletteras under rubriken befintlig bebyggelse, med hur stor andel av Laxen 5 som idag är bebyggd.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden konstaterar att nämndens synpunkt från samrådsskedet om att det i planbestämmelserna bör finnas en begränsning av hur mycket av fastigheten som får bebyggas, har beaktats i det omarbetade planförslaget. Hur miljö kvalitetsnormen för vatten påverkas av planens genomförande har också konimenterats på ett acceptabelt sätt.

Däremot kvarstår nämndens synpunkter om att planbestämmelsema bör förtydligas avseende trafikbuller. Planbestämmelserna fastslår att riktvärden trafikbuller ska klaras. Sista meningen under Administrativa bestämmelser bör därför ändras till "Kompletterande bullerberäkningar kan krävas i bygglov för att säkerställa att riktvärden för trafikbuller klaras." Om avsikten är att avsteg enligt Boverkets allmänna råd ändå ska accepteras bör planbestämmelserna kompletteras med att enkelsidiga lägenheter mot den mest bullriga sidan inte får förekomma och att minst hälften av bostads- rummen, liksom uteplats ska vara vända mot tyst sida. Nämndens uppfattning att det är extra viktigt att riktvärden klaras i bostäder för äldre kvarstår dock och avsteg bör därför inte accepteras i detta fall.

Kvarstår gör också ståndpunkten att skuggstudier bör utföras i detaljplaneskedet och inte hänskjutas till bygglovet. Enligt kommunens bygglovshandläggare torde det vara svårt att säga nej till bygglov med hänsyn till risk för skuggning om det sökta bygglovet inte strider mot planbestämmelserna i detaljplanen. Om det inte går att förutse exakt placering eller utformning av nya byggnader får man lämpligen göra skuggstudier av förhållandena när maximal bygggrätt utnyttjas eller vid sämsta tänkbara förhållanden inom bygggrätten. Nämnden vill poängtera att det är extra viktigt att undvika skuggning av uteplats eller fönster i boende för äldre som kan ha begränsade möjligheter att förflytta sig till eventuell gemensam uteplats.

Nämndens påpekande om att planbeskrivningen bör kompletteras med en bedömning om uppsatta miljömål för luftkvalitet bedöms kunna klaras, kvarstår också.

Kommentar: Plankartan redovisar under rubriken "Utförande" hur bostäder ska planeras och byggas med hänsyn till buller.

Bebyggelsens placering och omfattning är inte bestämd i detaljplaneskedet därför blir inte en skuggstudie realistisk att genomföra i detta skedet.

Luftkvaliteten bedöms inte överstiga miljömålen för 2020.

Planbeskrivningen har uppdaterats när det gäller luftkvaliteten.

Hovslund 2

Vi skriver med anledning av den planerade om/utbyggnaden av Laxen 5.

Vi vågar nog påstå att ingen av de berörda fastigheterna i närområdet öster om Kungsvägen är det minsta intresserade av denna planerade om/utbyggnad, dels p.g.a. anledningar nämnda i övriga synpunkter (ökad belastning/trafik/buller/skuggor/parkering/etc.) och dels p.g.a. av att detta är ett villaområde (inklusive ett äldreboende) och inte ett höghusområde och som boende här vill man gärna att det så förblir (annars hade man inte bosatt sig i ett villaområde). Det skall givetvis finnas plats för all typ av bebyggelse i en stad av Växjös storlek (och det gör det) men inte inom ett och samma (i detta fallet) väleablerade, utpräglade villaområde. Det är därför det finns planer som begränsar hur man kan/får bygga inom detta område, de finns av en anledning.

Att än fler ifrågasättande synpunkter inte inkommit beror sannolikt på att man, med all rätt, känner uppgivenhet inför vad man ser som ett oundvikligt faktum; Planen kommer att genomföras oavsett vad de närboende tycker och vill. Inhämtandet av synpunkter i ärendet är endast en nödvändig formalitet, en process som fastighetsägaren enl. lag är skyldig att genomföra, det är dock inget som kommer att påverka utgången av ärendet, det kommer att genomföras oavsett vad de berörda fastigheterna i närområdet tycker.

Hovslund 1

Det föreliggande förslaget innebär att fastighetsägaren skall kunna utöka antalet bostäder inom kvarteret Laxen 5. Detta skulle ske genom att en del av den nuvarande byggnaden som är i två våningar skulle byggas på, eller om, upp till åtta våningar.

Åtta våningar var det antal som också visades i det första utkastet till "äldreboende" i kvarteret. Det var 1968.

Jag tillåter mig citera några rader ur mina synpunkter daterade den 18 oktober 1968. Ända från vattentornet i söder har bebyggelsen omedelbart öster om Kungsvägen villakaraktär. Väster om Kungsvägen består bebyggelsen från Ringsbergsvägen i söder till Dalbovägen i norr av några villor samt 3- och 4-våningshus.

Mig synes Kungsvägen vara en naturlig gräns för utpräglad villabebyggelse i öster och bebyggelse i mellanregistret 1 väster. Kv. Laxen utgör i det nuvarande förslaget en onaturlig insprängning i villaområdena som ej kan anses vara väl motiverad."

Hovslund fick den utformning som vii dag ser.

Inför de synpunkter som jag här lämnar har jag åkt runt i staden för att notera hur byggnader med åtta våningars höjd egentligen ter sig, speciellt med tanke på karaktären av omgivande bebyggelse.

Åtta våningars byggnader är höga. Effekten blir väldigt brutal om den näraliggande bebyggelsen är villor eller är begränsad till två å tre våningar.

Detta gör att jag föreslår att antalet våningar begränsas till fyra, max fem, inom det område som nu markeras för åtta våningar.

Gemensam kommentar till fastighetsägare Hovslund 1 och 2:

Planläggning enligt plan och bygglagen PBL ska ta hänsyn till både allmänna och enskilda intressen. Planläggning ska främja bl.a. en ändamålsenlig bebyggelsestruktur; en långsiktigt god hushållning med mark, energi; en god ekonomisk tillväxt men också en bra livsmiljö för alla samhällsgrupper. Inom kvarteret Laxen bedrivs idag äldreboende med olika boendelösningar för äldre. Befolkningsutvecklingen och framförallt en växande grupp äldre kräver att kommunen måste möta de framtida behov och utmaningar. Att skapa

förutsättningar genom att utveckla redan befintliga boenden som Hovslund för äldre, är en viktig strategi. Denna grupp växer och framtida lösningar måste sökas också i byggnation på höjden, inte minst att kunna skapa fler bostäder på en redan etablerad plats i staden.

Grannar och närboende ska informeras och ges möjlighet till synpunkter, enligt PBL. Planförslaget har ändrats under resans gång genom att bl.a. precisera och reglera byggrätt i den mån det är rimligt och önskvärt. Närmast befintlig villabebyggelse medger detaljplan 2 och 3 vånings bebyggelse vilket motsvarar i stora drag befintliga förhållanden. Stadsbyggnadskontoret anser att det är en rimlig avvägning mellan de enskilda intressena (att bygga mindre/lägre) och det allmänna (att skapa större byggrätt och fler bostäder).

Planen har kompletterats med följande:

Byggrätten inom planområdet har preciserats både på plankartan och i texten. Buller och luftkvalitet har uppdaterats i planbeskrivningen.

Kvarstående synpunkter

Kvarstående synpunkter från samråd 1, 2 samt granskningsskedet:

Hovslund 1

Hovslund 2

Gäddan 34

Förslag till beslut

Detaljplaneförslag för Laxen 5 upprättat 2013-12-12 och justerat i enlighet med särskilt utlåtande 2014-02-26 antas enligt 5 kap 29 § PBL

STADSBYGGNADSKONTORET
2014-02-26

Anna Thyrvin
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Handläggare
Anna Thyrvin
0470-436 06

Dnr 2010BN0436 Dpl 214

Detaljplan

Laxen 5, Hov, Växjö kommun

BAKGRUND OCH SYFTE

Växjöhem AB som äger fastigheten har ansökt om planändring med avsikt att komplettera med ytterligare bostäder. De nya bostäderna är i dagsläget tänkt att byggas ovanpå eller i anslutning till befintliga byggnader och bli upp till 8 våningar högt. En mindre del av fastigheten får den högre byggrätten på upp till 8 våningar medan övriga delen av fastigheten får en våningshöjd på upp till 3 våningar.

Planens syfte är att utöka byggrätten för att möjliggöra utbyggnad för framtida bostadsbehov.

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av plankarta med bestämmelser, planbeskrivning med genomförande- och behovsbedömning.

LÄGE OCH AREAL

Fastigheten Laxen 5 är belägen i stadsdelen Hov ca 1,5 km norr om Växjö centrum.

Planområdet omfattar ca 2,5 ha sedan tidigare bebyggd mark.

PLANFÖRHÅLLANDEN

Översiktsplanen

I kommunens översiktsplan från februari 2012 är området utpekad som Stadsbebyggelse i den växande staden som i huvudsak används för bostäder, handel, kontor. Trafik- och parkeringsytor, fritidsanläggningar, stadsdelsparker och andra grönytor ingår.

Översiktsplanen beskriver aktuella marken som en del av staden med en funktionell, enkel och regelbunden arkitektur, trafikseparering, bilfria bostadsgårdar, stora parkeringsytor, både storskalig och småskalig bebyggelse.

Översiktsplanens riktlinjer för den stadskaraktär som Kv Laxen tillhör:

- natur- och parkmarkens struktur och karaktär ska behållas.
- stora parkeringsytor kan användas på annat sätt.
- Planförslaget strider inte mot översiktsplanens riktlinjer.

Enligt översiktsplanen finns en risk för översvämningar längs med planområdets nordsydliga riktning i samband med ett överbelastat ledningsnät. Åtgärder för att hantera dagvattenproblematiken krävs.

Gällande detaljplan

Stadsplan 0780K-305, Kv Laxen, stadsdelen Hov i Växjö. Laga kraft den 29 april 1969. Den befintliga detaljplanen pekar ut området för allmänt ändamål. Allmänt ändamål be-

tecknade områden där ett offentligt organ var huvudman. Denna bestämmelse är från en äldre lagstiftning och ska inte längre användas.

Tomtindelning 0780K-K923, Kv Laxen, stadsdelen Hov i Växjö.

Kommunala beslut

Byggnadsnämndens beslut, § 95 2011-05-25, gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta detaljplan.

Markägoförhållanden

Laxen 5 ägs av Växjöhem AB.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig Bebyggelse

Inom planområdet ligger idag både flerbostadshus och friliggande villor. Inom planområdet består bebyggelsen av Hovslunds äldreboende som är uppdelat på marklägenheter i mindre byggnader och lägenheter i den stora huvudbyggnaden.

Befintliga byggnader på fastigheten är i dagsläget 1-3 våningar höga. Fastigheten är idag bebyggd till 30% (BYA) vilket motsvarar ca 7900 m².

Planförslag

Inom planområdet tillåts ändamålen vård och bostäder. Större byggrätt medges på en mindre del av Hovslundsområdet. Detaljplanen ger möjlighet att i en begränsad del i den sydvästra delen av kv. Laxen kunna bygga upp till åtta våningar för att kunna möta framtida behov av bostäder för bland annat äldre personer. Högst 25% av egenskapsytan III/ (VIII) , får bebyggas med åtta våningar. Medan de delar av fastigheten som möter villabebyggelsen i norr och öster ligger kvar på samma byggrätt som tidigare, det vill säga 2-3 våningar (se plankarta). En byggnadsarea på 40 % av den totala fastighetsarean tillåts inom planområdet.

Stadsbilden kommer att påverkas då våningsantalet blir mer varierat inom delar av området. Då nya byggnaders exakta placering och utformning inte är känd i dagsläget så ska en skuggstudie genomföras i samband med bygglovprövning.

Rekreation och friluftsliv

De generella utvecklingsprinciperna i Växjö kommuns grönstrukturprogram, antaget av KS 2013-04-09, anger 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. Eftersträvan 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”. Planområdet ligger precis på gränsen till dessa rekommendationer.

Närmast planområdet finns två grönområden som de boende lätt kan ta sig till. Det ena ligger inne på Hov Dalbogårds fastighet, väster om planområdet, och är ca 2 ha stor medan det andra ligger inom kvarteret norr om planområdet och är knappt 0,5 ha



stort. Den närmaste större parken är Bondegårdsparken, nordost om planområdet.

Kommunens grönplan nämner att det är viktigt att se till så de gröna ytorna i närheten av Hovslunds äldreboende är tillgängliga för alla. Det är särskilt viktigt att anlägga utemiljön med hänsyn till äldres behov.

Service

Inom Hov finns inget tydligt stadsdelscentrum. Närmaste större utbud av service är Dalbo centrum eller Växjö centrum ca 1,5 km söderut.

Trafik

Kungsvägen som är den största vägen intill planområdet har god tillgänglighet. Gatan är 12 m bred varav 2 m på var sida är gångväg. Hastigheten på Kungsvägen är idag 50 km/h. Men kommunens nya hastighetsplan pekar ut en framtida sänkning av sträckan till 30- 40km/h.

Parkering

Parkering ska lösas inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

En busslinje finns i direkt anslutning till planområdet. Bussarna går var tionde minut.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar finns inte i direkt anslutning till planområdet. Närmsta gång- och cykelvägsanslutning finns i korsningen mellan Kungsvägen och Mörnersväg. Den förbinder området med intilliggande stadsdelar.

Radon

Inga tecken på höga värden av radon har påträffats i området enligt kommunens översiktskarta för radon.

Fornlämningar

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

Störningar

Buller

Riksdagen har angett riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse.

Riktvärdena 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

Bullerberäkning har gjorts för trafiken på Kungsvägen. Beräkningen visar att området närmast Kungsvägen kan uppnå värden mellan 55dBA-65dBA. Byggnation inom denna del får prövas med avstegsregler för buller. Övriga delar av planområdet har beräknade värden lägre än 55dBA.

Motiv till avsteg av riktvärden inom området med exploateringsgrad e_1 : Nya bostäder planeras i anslutning till befintlig bebyggelse samt nära centrum och kollektivtrafik. Det

är också ett viktigt allmänt intresse att ha god planberedskap för att klara bostadsfrågan för äldre.

För att bygga ytterligare, nära Kungsvägen måste s.k. avsteg från Boverkets huvudregel för buller tillämpas. Därför finns en särskild planbestämmelse för att undvika oacceptabla ljudnivåer i och intill byggnaden. Planbestämmelsen innebär att i de områden som ljudnivåer överstiger 55dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad får lägenheterna ej vara enkelsidiga. Lägenheterna måste i dessa fall ha minst hälften av bostadsrummen vända mot s.k. *tyst* (ekvivalentnivå lägre än 45 dBA) eller *ljuddämpad* (ekvivalentnivå 45-50 dBA) sida samt tillgång till uteplats med god ljudnivå i anslutning till bostaden. Inomhus skall bullervärdena uppfyllas.

Teknisk försörjning

Energi

En säker och tillräcklig tillgång på energi är centralt för ett modernt fungerande samhälle. Kommunfullmäktige antog den 20 december 2011 en Energiplan för Växjö kommun.

Den omfattar aktiviteter som genomförs av kommunens förvaltningar och dess bolag samt hur kommunen ska arbeta gentemot andra aktörer. För att på så sätt bidra till minskad energianvändning och klimatpåverkan.

VA

Vatten och avlopp ska anslutas till befintligt ledningsnät. Kommunalt vatten och avlopp finns inom planområdet.

Dagvatten

Dagvatten ska omhändertas lokalt inom kvartersmark. Dagvatten inom fastigheten ska omhändertas i ett trögt system som innebär att vatten från tak och hårdgjorda ytor ska avledas över gräsytor och mark där infiltration är möjlig. Dagvattenhanteringen ska prövas i bygglovskedet i samråd med tekniska förvaltningen.

Vatten och avlopp ska anslutas till det befintliga VA-nätet.

Dagvattnet från Laxen 5 leds i dagvattenledningar ner till lagunerna innan det når Växjösjön. I lagunerna sker en reducering av dagvattenföroreningarna genom sedimentation. Belastningen på dagvattenledningarna ner till lagunerna är stor vilket gör att kapaciteten är begränsad. Därför är det viktigt att dagvattnet fördröjs inne på fastigheten innan det når ledningsnätet. I och med att kapaciteten i ledningsnätet är begränsad så kommer inte det normala flödet till lagunerna att öka, däremot kommer flödet till lagunerna att pågå en längre tid efter att regnet slutat pga ökade tillkomna ytor. Reningskapaciteten i lagunen bedöms inte påverkas av tillskottet från Laxen.

Miljö kvalitetsnormer

Luft

Miljö kvalitetsnormen för luft bedöms inte överskridas inom planområdet.

Miljömålen för luftkvalitet 2020 bedöms inte överstiga värdena inom planområdet när det gäller kvävedioxid och bensen. Pm10 halten bedöms vara något högre.

Vatten

Växjösjöns ekologiska status och MKN

Status 2009 – Otillfredsställande ekologisk status

MKN – God ekologisk status år 2021

Planbeskrivning förtydligar hur dagvattnet ska hanteras. Planens genomförande bidrar inte till att MKN för vattenkvaliteten inte uppnås. För att läsa vilka krav som ställs på dagvattenhanteringen inom fastigheten se avsnittet ”Teknisk försörjning”.

BYGGLOV

I samband med bygglov ska följande särskilt beaktas.

- Skuggstudie kan krävas för all ny bebyggelse inom planområdet för att minimera påverkan på närliggande bebyggelse.
- Kompletterande bullerutredningar kan krävas i bygglovskedet för att säkerställa bra lösningar för framtida bostäder inom den västra delen av planområdet där risken att överstiga riktvärdena finns.
- Parkeringsfrågan måste lösas inom egen fastighet. Dock får inte marken bebyggas/hårdgöras mer än 40 % av fastighetsarean.
- Parkering får ordnas som markparkering men inte på bekostnad av gröna ytor.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR ÅTGÄRDER FÖR PLANENS GENOMFÖRANDE

Organisatoriska frågor

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och målet är att den ska antas våren 2014.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar inte någon allmän platsmark. All utbyggnad inom kvartersmark bekostas av fastighetsägaren. Växjöhem AB är fastighetsägare inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Kommunen har inga kostnader för planens genomförande.

All utbyggnad inklusive eventuell flytt av ledningar inom planområdet bekostas av exploatör.

Fastighetsrättsliga frågor

När denna plan vinner laga kraft ska tomtindelningen (Tomtindelning 0780K-K923, Kv Laxen, stadsdelen Hov i Växjö) upphöra inom planområdet och avregistrering ska ske i fastighetsregistret.

Tekniska frågor

I samband med bygglovprövning skall dagvattenhanteringen beaktas enligt intentionerna i planbeskrivningen.

Konsekvenser på Fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Laxen 5	Ja, exploatören bekostar all utbyggnad inom kvartersmark, inklusive flytt av ev ledningar.	Ja. Tomtindelning 0780K-K923, upphör inom planområdet och avregistrering ska ske i fastighetsregistret.	Ja, dagvattenhantering. Se stycket om dagvatten under rubriken Teknisk försörjning. Flytt av ev ledningar vid utbyggnad.
Växjö 9:3	Påverkas ej	Påverkas ej	Ökad trafik på Kungsvägen.
Lilla Bondegård 2	Påverkas ej	Påverkas ej	Påverkas ej
Utanför planomr.			
Hov Dalbogård 3 Ålen 18, 19, 20, 21 Gäddan 31, 32, 33, 34, 35, 36 Norsen 2, 3 Hovslund 1, 2, 3, 4	Påverkas ej	Påverkas ej	Påverkas ej

STADSBYGGNADSKONTORET
2013-12-12

Anna Thyrvin
Planarkitekt

Bedömning av miljöpåverkan

Plan: Laxen 5 HOV, Växjö kommun

Dnr 2010BN0436

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Miljö						
Miljö kvalitetsnormer				X		
Miljömål				X		Redan ianspråktagen mark
Hållbar utveckling			X			Befintlig mark kan utnyttjas bättre för sitt ändamål.
Riksintressen						
Naturvård					X	
Rörligt friluftsliv					X	
Kulturmiljö					X	
Annat						
Kulturmiljö o landskapsbild						
Stads- landskapsbild			X			Stadsbilden påverkas då våningsantalet ökar på delar av byggnaden/området.
Fornminnen					X	
Kulturmiljöprogram					X	
Kulturhistorisk miljö					X	
Annat						
Naturvårdsintressen						
Naturresevat					X	
Natura 2000					X	
Växt och djurliv				X		
Biotopskydd					X	
Annat						
Påverkan på vatten						
Strandskydd					X	
Dagvatten				X		Dagvattnet leds ner till lagunerna innan det når Växjösjön. I lagunerna sker en reducering av föroreningarna genom sedimentation. Belastningen på ledningarna är stor vilket gör att kapaciteten är begränsad. Därför är det viktigt att dagvattnet fördröjs inne på fastigheten innan det når ledningsnätet.
Grundvatten				X		
Annat						
Markförhållanden/föroreningar						
Förorenad mark				X		
Grundläggning				X		
Annat						
Hushållning med resurser						
Befintlig infrastruktur					X	Befintlig infrastruktur används
Vatten				X		Befintliga ledningar kan användas
Mark			X			Planen tillåter bättre hushållning/användning av marken för det aktuella ändamålet.
Alstrande av avfall						
Under byggskedet				X		
Avfallssortering				X		
Hälsa						
Buller			X			Med några fler bilar på Kungsvägen kan bullret öka något. Detaljplanen reglerar dock hur bostäder ska planeras och byggas så att boende inte störs av trafikbullret.
Luftkvalitet					X	
Lukt					X	
Radon					X	
Strålning					X	
Risker och Säkerhet						

Trafik			X			Med fler lägenheter på Hovslund kan antalet bilar på Kungsvägen öka något.
Explosion					X	
Översvämning			X			Risk för ev. översvämning i ledningsnätet finns
Ras o skred					X	
Farligt gods					X	
Annat						
Social bedömning						
Integration					X	
Funktionsblandning					X	
Offentliga platser					X	
Hälsa					X	
Tillgänglighet					X	
Trygghet					X	
Barnperspektiv					X	
Flexibilitet					X	
Demokrati					X	
Transportstrategimål						
Bilresor			X			Fler boende kan medföra något ökad biltrafik till och från Hovslund. Färdtjänst, besökare, personal.
Cykeltransporter				X		Möjligheterna för cyklister förändras inte.
Gångtrafik				X		Gångvägarna förändras inte.
Kollektivtrafik				X		Bättre underlag för kollektivtrafiken med fler boende i närheten av busslinjer.
Planens influensområde						
ÖP			X			Området ligger inom riskområde för översvämning i ledningsnätet.
Gällande planer					X	
Pågående planläggning					X	
Mellankommunala intressen					X	

Fler/mindre

Förutsättningar gångavstånd t målpun

tillgänglig

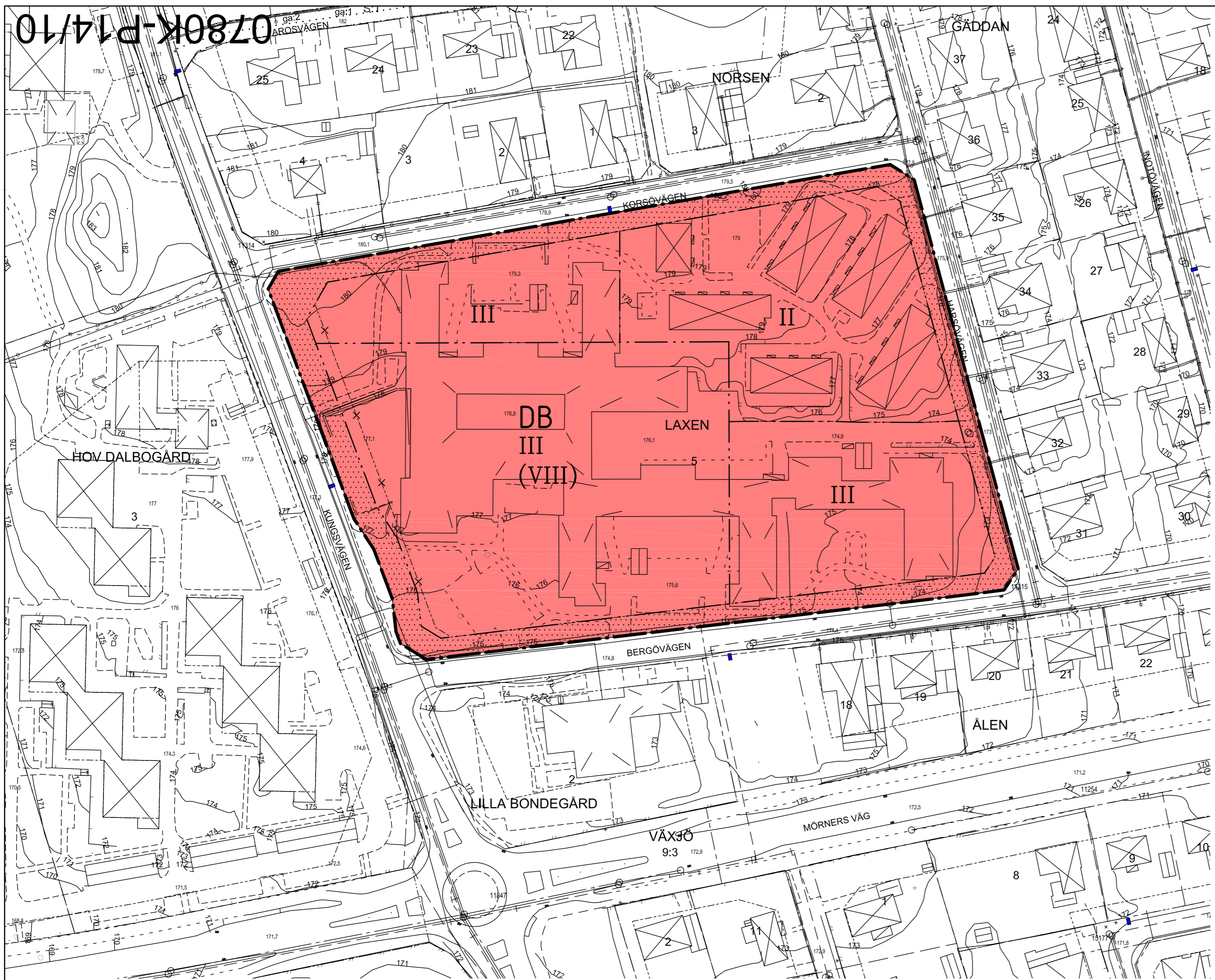
Kommunens bedömning			Handläggare:
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan		X	Anna Thyrvin
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan			
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan			Datum: 2012-10-12
Andra lokaliseringalternativ bör utredas			

MKB behövs inte

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.

0780K-P14/10



PLANBESTÄMMELSER

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

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Utgående gräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK
DB Vård/ Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD
Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea är 40%

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
 Byggnad får inte uppföras

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)
Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten.

UTFORMNING
II (VIII) Högsta antal våningar
Högsta antal våningar inom begränsad del av området.
Gäller tillsammans med bestämmelsen för utnyttjandegrad.

UTFÖRANDE
Ny bebyggelse skall utföras så att ljudnivån från trafikbuller inom- och utomhus ej överskrider kraven för gällande riktvärden

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Upplysning
När denna plan vinner laga kraft ska tomtindelningen (Tomtindelning 0780K-K923, Kv Laxen, stadsdelen Hov i Växjö) upphöra inom planområdet och avregistrering ska ske i fastighetsregistret.

Gröna gårdar/ utemiljö ska finnas i anslutning till bostäder samt anpassas till de boendes behov.

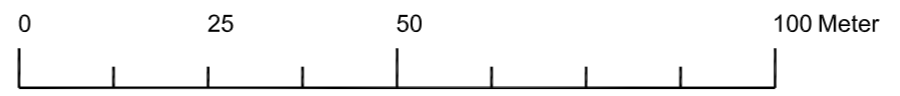
Dagvattenflödet till allmänna ledningar ska inte ökas jämfört med situationen då detaljplanen togs fram.

Kompletterande bullerberäkningar kan krävas i bygglov för att säkerställa att riktvärden för buller eller byggnation enligt Boverkets allmänna råd 2008:1.

Antagen av Byggnadsnämnden
2014-04-23 § 70.
Byggnadsnämndens sekr.....
Laga kraft
2014-05-20
Byggnadsnämndens sekr.....

Beteckningar

- | | | | | | |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------|--|----------------------------------------------------|
| | Gräns för fastighet, samfällighet och samsjedelingsområde samt gräns för kvarterstrakt | | Övrig byggnad karterat efter husliv resp. tak | | S:1 ga:1 Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning |
| | Traktgräns, alternativ gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn | | Transformatorbyggnad | | Sv Lr Servitut resp. ledningsrätt |
| | Traktgräns, osäker i sjö (tolkad enl. jbl 1:5) | | Häck, stenmur | | S Forminne |
| | Gräns för fiskesamfällighet | | Staket, stödmur | | F Fjärrvärmeledning |
| | Servitutsgräns | | Väg | | Sj Spillvattenledning |
| | Egenskapsgräns | | Slänt | | Sj Sjöledning |
| | Bostadshus karterat efter husliv resp. tak | | Nivåkurva | | V Vattenledning |
| | Uthus karterat efter husliv resp. tak | | Avvägd markhöjd | | D Dagvattenledning |
| | | | Polygonpunkt | | H Högsäpplingsledning i mark |
| | | | Registerbeteckning på fastighet | | T Teleledning i mark |
| | | | Trakttext | | O Optokabel |
| | | | | | S Strandlinje |



Grundkarta över LAXEN 5, Hov Växjö kommun

Upprättad 2012-10-09

Tortbjörn Karlsson, mätningssupervisör
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSPRUNG: FRÅNSTÄLLNINGSMETOD
Framställt med fotografmetrisk metod
Färdkomplettering med

PLANSYSTEM SWEREF 99 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	ARENDENUMMER M_12MK0141
-------------------------------	----------------------	----------------------------

SKALA 1:1000 (A2)

Laga kraft handling	
Detaljplan	
Laxen 5, Hov Växjö Kommun	
Stadsbyggnadskontoret 2013-12-12	
Anna Thyrvin, Planarkitekt	Dnr: 10BN0436

0780K-P14/10