

LAGA KRAFTBEVIS

Datum
2007-01-25

Dnr
2006-BN0817

Byggnadsnämnden antog 2006-12-20 § 208 detaljplan för

Växjö 7:68, del av Östra Lugnet på Hovshaga i Växjö

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats

Beslutet har vunnit laga kraft 2007-01-22.

Agneta Jonasson
Byggnadsnämndens sekr.

För kännedom till:

Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten
Skanska Sverige AB

Antagen av byggnadsnämnden
2006-12-20 § 208
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr 2006BN0817 Dpl 214

DETALJPLAN / Beskrivning

Växjö 7:68, del av Östra Lugnet på Hovshaga i Växjö

Syfte och huvuddrag

I gällande detaljplan för området, 0780K-P06/11 är området avsett som storkvarter för bostadsändamål. Den nu aktuella planen möjliggör att angöra området via en kommunal bostadsgata. Inom området eftersträvas en blandad bebyggelse med villor, radhus och bostadsrättslägenheter.

Handlingar

Planbeskrivning med ”Gestaltungsprinciper för Östra Lugnet”, genomförandebeskrivning, plankarta med bestämmelser, miljökonsekvens beskrivning för Östra Lugnet samt illustration.

Plandata

Läge

Planområdet begränsas av Domfällevägen i söder och f.d. smalspåret i väster. Området ingår i aktuell utbyggnad av Östra Lugnet.

Areal

Planområdet omfattar 3,5 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs för närvarande av Maskin och Mekan, Skanska och Växjö kommun. Avtal finns skriva, vilka reglerar de framtida markägoförhållandena.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan, ÖP

I gällande översiktsplan, KF 051020, anges planområdet som utbyggnadsområde.

Planeringsunderlag, program

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

Detaljplaner

Området omfattas av detaljplan för Östra Lugnet, 0780K-P06/11

Bostadsefterfrågan

I Växjö finns en stor efterfrågan på större kvarter från exploatörer för både småhus och flerbostadshus.

Förutsättningar och förändringar

Natur

Inom planområdets västra del, mellan bebyggelsekvarteret och smalspåret finns ett naturområde som är en viktig länk i ett genomgående nord-sydligt naturstråk. För detta tas en särskild skötselplan fram i samband med pågående planarbete för Östra Lugnet del 2. En gångväg planeras genom naturområdet för att länka samman lokalgatan med f.d. smalspåret.

Markförhållande

Inom området har flera verksamheter huserat genom åren. Markundersökning har visat på att föroreningar finns inom en avgränsad del av planområdet. Skall dessa delar användas för bostadsändamål som är ”känslig markanvändning”, skall sanering ske enligt MKB för Östra Lugnet. Denna bekostas av exploatören.

Bebyggelse

Inom området finns idag maskinhallar för verkstadsändamål som kommer att rivras. Norr om Domfällvägen finns två privata fastigheter. Inom dessa är det tillåtet med ”ej störande verksamhet” som komplement till bostaden. Inom området för Östra Lugnet avses totalt ca 750 bostäder att byggas.

Service

Inom södra delen av Östra Lugnet planeras för förskola. Intill Evedalsvägen avser omsorgsförvaltningen att bygga äldre boende. I norra delen av Östra Lugnet pågår utbyggnad av särskilt boende för omsorgens behov. Området ligger ca 1000-1500 m öster om Hovshaga centrum. Inom detta område finns idag en väl utbyggd kommersiell och offentlig service i form av vårdcentral, äldreboende, bostäder för särskild service för personer med utvecklingsstörning och riktade dagverksamheter för olika målgrupper. Hemvården i området är väl utbyggd. Inom Östra Lugnet planeras inte för någon kommersiell service. Denna finns väl utbyggd inom Norremarks handelsområde och i Hovshaga centrum. Mindre verksamheter välkomnas i våra nya bostadsområden (t ex frisör, cykelverkstad mm).

Tillgänglighet

När det gäller tillgängligheten skall *Råd och riktlinjer* framtagna av stadsbyggnadskontoret tillämpas, BN 060926 § 140.

Friytor

Helgasjön med Evedal och Kronobergshalvön erbjuder möjligheter till stora naturupplevelser och fritidsaktiviteter. Från planområdet är det enkelt att ta sig ut i naturen både med cykel och till fots. Inom Hovshaga-Araby finns tillgång till idrottshall, golfbana, ridhus, fotbollsplaner, markerade strövstigar mm. Intill planområdet planeras för ett sammanhängande grönstråk, där lekplatser integreras på lämpliga ställen. Under 2007 kommer tekniska förvaltningen att anlägga en ny stadsdelspark direkt väster om Lug-

nets f.d. sanatorium. I etapp 1 för Östra Lugnet planeras dessutom för ett område lämpligt för pulk- och kalkåkning.

Gator och trafik

Området angörs via Saturnusvägen inom Östra Lugnet. Inom hela Östra Lugnet gäller 30 km/h på gatorna. För gång- och cykeltrafiken fungerar f.d. smalspåret, Domfälle-, Kungsgårds- och Evedalsvägen som central stråk genom och runt området. Utformningen och gestaltning beskrivs närmare i gestaltungsprinciper för Östra Lugnet. Kollektivtrafiken kommer att byggas ut när det finns förbindelse mellan Evedals- och Kungsgårdsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp ansluts till befintligt inom Östra Lugnet. Dagvatten skall i första hand tas omhand inom kvarters- och naturmark. I andra hand skall det ledas via ledning till fördröjningsmagasin /våtmark öster om Evedalsvägen. Det är viktigt att kvartersmarkens dagvattensystem utformas för, maximalfördröjning, infiltration mm och på sådant sätt att risken för dagvattenföroreningar direkt till ledningssystemet minimeras för att undvika föroreningar vid Evedals badplats där dagvattnet från f.d. smalspåret rinner ut idag. Området bör anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet.

Gestaltungsprinciper för Östra Lugnet

Nedanstående principer togs fram i samband med planläggningen av etapp1 av Östra Lugnet och bör i tillämpliga delar även beaktas inom den aktuella detaljplanen.

Syfte

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

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

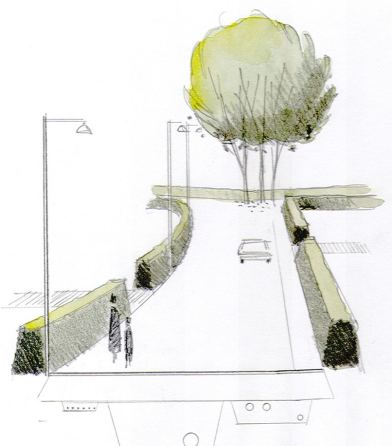
Gestaltungsprinciperna skall även ligga till grund för kvalitetsprogram när dessa tas fram inför markförsäljning inom området.

Entrégator

Området kan nås från tre håll via Kungsgårds-, Evedals- och Domfällevägen. Entrégatorna ges en enhetlig utformning med en gatusektion på totalt 10 meter rymmande körbana, trädplantering och separat gångbana (se illustration). Entrén till området markeras med en 30 port, vilken visar på att högsta tillåtna hastighet inom området är 30 km/h. Slingrande och krökta gator begränsar hastigheten. På entrégatorna



Sektion Entrégata



Sektion Lokalgata

finns inget utrymme för gatuparkering. Byggnader bör orienteras mot gatan för att skapa ett bra och attraktivt gaturum.

Lokalgator

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

Parkering

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

Torg/platser

På strategiska platser kan med fördel platsbildningar skapas med förändrad markläggning/gatunivå och trädplantering. Dessa har flera skilda funktioner, dels hastighetsdämpande vid långa vägvagn/korsningar, dels visuellt och för omhändertagande av dagvatten.

Lokaltrafik

Bussarna skall köra på lokal- och entrégator. På entré- och lokalgatorna måste någon typ av avstigningsplats anordnas vid samband med införandet av busslinje.

Gång- och cykelvägar

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



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

Naturen/Grönområden

För naturmark, parker och lekplatser har en skötselplan tagits fram i samband med planarbetet. Naturmarken ges en friare utformning i de delar där kraven på plantering och skötsel inte är så höga. Dock finns ett krav på plantering i ett inledningskede för att skapa attraktiva miljö-



er. Behandling av naturmark i direkt anslutning till bebyggelse bör ges en särskild omsorg. Dagvatten som inte tas om hand inom området leds till ett fördröjningsmagasin öster om Evedalsvägen.

Lekplatser

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



Inom områden för flerbostadsbebyggelse skall småbarnslek anordnas inom respektive kvarter.

Bebyggelse

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

Kvarter

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



Byggnader

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

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

Tomt

Inom området skall det finnas möjlighet att skapa tomter av varierande storlek och karaktär. Tomtgränser mot gata skall markeras med häck eller staket. Häck mot gata och G/C-väg skall

planteras minst 0,75 meter innanför fastighetsgräns. Eventuella slänter och stödmurar skall placeras inom den egna tomten och samordnas med angränsande tomter och anpassas till omgivande natur.

Behovsbedömning

I samband med planläggningen av Östra Lugnet, där planområdet ingår, upprättades en miljökonsekvensbeskrivning. Utöver de frågor som vanligtvis redovisas i en MKB har även barnkonsekvenser redovisats.

STADSBYGGNADSKONTORET
2006-10-25

Patrik Karlsson
Planarkitekt

Antagen av byggnadsnämnden
2006-12-20 § 208
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr 2006BN0817 Dpl 214

DETALJPLAN / Genomförandebeskrivning

Växjö 7:68, del av Östra Lugnet på Hovshaga i Växjö

Organisatoriska frågor

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande och beräknas antas av byggnadsnämnden i december 2006/januari 2007. Genomförandetiden går ut 2016-12-31.

Exploatören står för utbyggnad av gator och VA inom området. Kommunen skall vara huvudman för gata och naturmark. Exploateringsavtal skall upprättas mellan Växjö kommun och exploatören innan detaljplanen antas av byggnadsnämnden.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriförrättningar krävs för att fastighetsindelningen ska överensstämja med den markanvändning som detaljplanen anger. Det ankommer på markägarna att själva ansöka om och bekosta de lantmäteriförrättningar som krävs.

Gatemark och annan mark som skall utgöra allmän plats skall genom fastighetsreglering överföras till fastighet ägd av Växjö kommun.

Av hela Växjö 7:68 och del av Växjö 7:8 skall bildas en eller två exploateringsfastigheter. Från dessa exploateringsfastigheter avstyckas sedan fastigheter för bostadsändamål.

Växjö 7:69 bör genom fastighetsreglering tillföras den mark norr och väster om fastigheten som är markerad som prickmark. I samband med detta skall även det servitut för utfart som belastar marken upphävas.

Servitut för avloppsledningar och avloppsinfiltration som belastar Växjö 7:68 (till förmån för Växjö 7:69 och 7:70) bör upphävas.”

Ekonomiska frågor

Kalkyl har upprättats. Denna visar på ett mindre överskott för kommunen.

Tekniska frågor

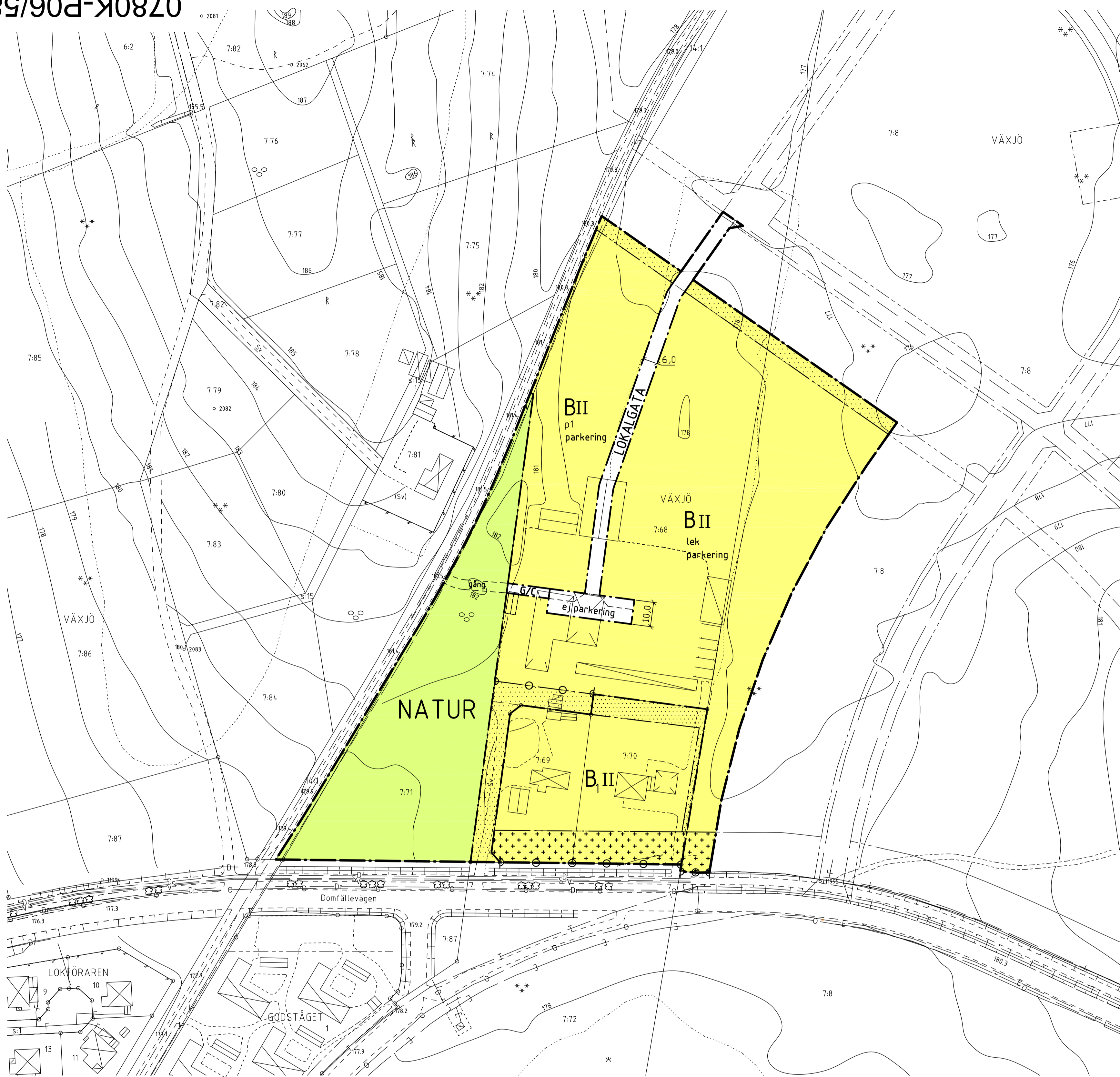
Sanering av förorenad mark skall ske inom de delar som avses användas för bostadsändamål. Denna bekostas av exploatören

STADSBYGGNADSKONTORET

2006-10-25

Patrik Karlsson

Planarkitekt



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 ALLMÄNNA PLATSER

- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde. Inom området får byggnader till teknisk försörjning uppföras
- G/C Gång- och cykelväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder
- B₁ Bostäder kombinerat med ej störande verksamhet är tillåten

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- + 00 + Breddmått i meter
- gång Gångväg skall finnas
- ej parkering Parkering är ej tillåten

UTNYTTJANDEGRAD

Största tillåtna byggnadsarea (BYA) är 30% av fastighetsarean

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

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

MARKENS ANORDNANDE

- lek Lekplats skall finnas
 - parkering Parkering skall finnas
 - Körbar förbindelse får inte anordnas
- Anpassning till omgivande marknivåer skall ske inom respektive fastighet

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar
- p1 Huvudbyggnad skall i första hand placeras längs med gata

BYGGNADSTEKNIK

Dagvatten skall omhändertas i ett trögt system, se beskrivning "dagvatten"
Färdigt golv skall ligga minst 30 cm ovan gatumitt

STÖRNINGSSKYDD

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

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden går ut 2016-12-31

ILLUSTRATIONER

- — — — — Illustrationslinje

Antagen av Byggnadsnämnden
2006-12-20 § 208
Byggnadsnämndens sekr.....
Laga kraft
2007-01-22
Byggnadsnämndens sekr.....

BETECKNINGAR

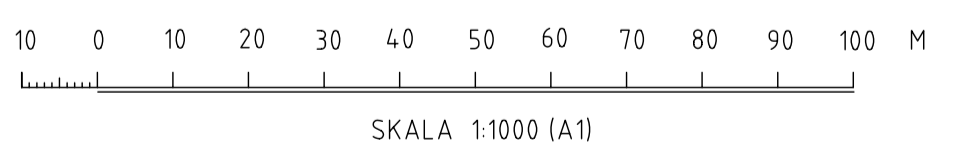
- GRUNDKARTA
- FASTIGHETSGRÄNS
 - - - KVARTERS- ELLER ANVÄNDNINGSGRÄNS EJ SAMMANFALLANDE MED FASTIGHETSGRÄNS
 - - - GRÄNS FÖR BEFINTLIGT SERVITUT
 - - - EGESKAPSGRÄNS
 - ☒ BOSTADSHUS KARTERAT EFTER HUSLIVET RESP. TAKKONTUREN
 - ☒ UTHUS KARTERAT EFTER HUSLIVET RESP. TAKKONTUREN
 - ☒ SKÄRMTAK
 - ☒ TRANSFORMATORBYGGNAD
 - ☒ ÖVRIG BYGGNAD KARTERAD EFTER HUSLIVET RESP. TAKKONTUREN
 - HÄCK, MUR
 - STAKET, STÖDMUR
 - VÄG
 - TROTTOARKANT, REFUG
 - SLÄNT
 - DIKE
 - NIVÅKURVA
 - 177.1 AVVÄGD MARKHÖJD
 - 10100 POLYGONPUNKT

- 1 1:1 REGISTERBETECKNING PÅ FASTIGHET
- S:1, ga:1 SAMFÄLLIGHET RESP. GEMENSAMHETSANLÄGGNING
- R FORNMINNE
- S SPILLVATTENLEDNING
- D DAGVATTENLEDNING
- V VATTENLEDNING
- F FJÄRRVÄRMELEDNING
- Dr DRÄNERINGSLEDNING
- E HÖGSPÄNNINGSLEDNING I MARK
- T TELELEDNING I MARK
- O OPTOKABEL
- VATTEN- OCH AVLOPPSLEDNINGAR
- REDOVISADE AV TEKNISKA FÖRVALTNINGEN.
- VÄXJÖ

GRUNDKARTA ÖVER
VÄXJÖ 7:68 M FL, HOVSHAGA
VÄXJÖ KOMMUN
UPPRÄTTAD 2006-10-11
MÄTKLASS: II
KOORDINATSYSTEM: RT90 2.5 GDN V
HÖJDSYSTEM: RIKETS 1900

GRUNDKARTAN BESTYRKES FÖR AV
PLANFÖRSLAGET BERÖRT OMRÅDE.
STADSBYGGNADSKONTORET

INGENJÖR



Detaljplan
Växjö 7:68 mfl på Hovshaga
Växjö kommun

Stadsbyggnadskontoret 2006-10-25

Patrik Karlsson
Planarkitekt