

LAGA KRAFTBEVIS

Datum
2010-04-21

Dnr
2009-BN1146

Byggnadsnämnden antog 2010-03-24 § 52

EUROPA 8 MFL, HOVSHAGA I VÄXJÖ

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft 2010-04-20.

Agneta Jonasson
Byggnadsnämndens sekr.

För kännedom till:

Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten

UTLÅTANDE

Handläggare
Patrik Karlsson
0470-436 21

Dnr 09BN1146 Dpl 214

DETALJPLAN

Europa 8 mfl, Hovshaga i Växjö kommun

Syftet med planläggningen är att tillskapa kommunala villatomter. För att möjliggöra detta krävs en ny lokalgata inom Europa 8 och 9. Planläggning avses att ske med enkelt planförfarande. Inom området bedöms 14 villatomter rymmas.

Planförslaget har varit utsänt på samråd under tiden 2010-01-15 - 2010-02-12.

UTAN SYNPUNKTER

Skanova AB

Växjö Energi Elnät AB

Europa 1

Europa 2

Leda 4

MED SYNPUNKTER

Länsstyrelsen

”För att en detaljplan ska uppfylla kriterierna för enkelt planförfarande ska planförslaget vara av begränsad betydelse, sakna intresse för allmänheten och vara förenlig med översiktsplanen. Länsstyrelsen anser att de förändringar som nu redovisas i form av ny lokalgata är av ett allmänt intresse och att planen därför behöver tas fram med ett normalt planförfarande. Länsstyrelsen anser även att det i detaljplanen måste redovisas hur detta planförslag förhåller sig till gällande detaljplan.

Förhållande till tidigare planläggning

Till grund för planförslaget ligger Planprogram för Östra Lugnet, antaget av kommunstyrelsen 2005-02-03. Här föreslås totalt ca 750 bostäder kunna uppföras med olika upplåtelseformer. Därefter har detaljplaner tagits fram för Östra Lugnet etapp 1 (Växjö 7:8 mfl) och etapp 2. Det nu aktuella området ingår som en mindre del i detaljplanen för Östra Lugnet etapp 1, laga kraft 2006-05-23.

De gestaltungsprinciper som tagits fram för etapp 1 och 2 redovisas i och avses tillämpas även för genomförandet av det nu aktuella planförslaget Europa 8 mfl.

Länsstyrelsen har 2004-09-09 lämnat samrådsyttrande över förslag till Program för Östra Lugnet och samrådsyttrande 2005-10-03 respektive granskningsyttrande 2006-01-30 för Östra Lugnet etapp 1.

Förändringar i planförslaget

De förändringar som nu görs i planförslaget är att planbestämmelsen Bostäder 2 till 4 våningar i gällande detaljplan har delats upp så att högsta antal våningar regleras till (2) på var sida om den tillkommande lokalgatan, och för planområdets sydvästra del regleras ett storkvarter med bostäder i 2-4 våningar. Ett ytterligare förtydligande av hur fastigheterna ska är också en reglering av gång- och cykelbanor ska ansluta befintligt vägnät.

Länsstyrelsen erinrar om vikten av att de till planen hörande gestaltungsprinciper för lokalgator, gång- och cykelvägar, bebyggelse liksom för natur- och grönområde med tillhörande skötselplan bör tillämpas i denna detaljplan.

Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § Miljöbalken

Kommunen har i sin behovsbedömning, enligt kriterierna i bilaga 4 till MKB-förordningen, kommit fram till att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra någon betydande miljöpåverkan.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot omfattning och innehåll i behovsbedömningen då det i den MKB som togs fram till detaljplan Östra Lugnet etapp 1 behandlades frågor om naturmiljö, buller, dagvattenhantering och förorenad mark.

Förorenade områden enligt 10 kap Miljöbalken

Enligt länsstyrelsens dokumentation finns det ingen förorenad mark inom programområdet.

Fornminnen enligt 2 kap Lag om kulturminnen m.m.

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet enligt fornminnesregistret (FMIS). Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap 11 §) erfordras inte men om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar o d skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Utanför planområdets östra gräns finns fornlämning 356:1, en boplats med oviss utsträckning, varav en 150 x 5,5 m stor yta har undersökts inför anläggandet av en cykelväg.

Boplatsen avgränsades vid en förundersökning år 2005. Förundersökningen föranledde inga krav på ytterligare undersökningar. Undersökande institution rekommenderade i sin rapport till Riksantikvarieämbetet att lagskyddet för området skulle avlägsnas.

Prövningsgrunder enligt 12 kap PBL

Riksintressen enligt 3 o 4 kap Miljöbalken

Påverkas ej av planförslaget.

Miljökvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken.

Av planhandlingarna bör framgå hur miljökvalitetsnormerna iakttas, t.ex. kommenteras i planbeskrivningen. Enligt Länsstyrelsens preliminära bedömning innebär planen inte att någon nu gällande miljökvalitetsnorm överskrids.

Mellankommunala intressen

Påverkas inte av planförslaget.

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning eller erosion
Påverkas inte av planförslaget.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret anser att planförslaget är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten. Handläggningen kommer således inte att ändras från enkelt till normalt planförfarande. Tidigare har liknande situation hanterats med enkelt planförfarande i detaljplanen för ”Växjö 7:68, del av Östra Lugnet”, utan påpekande från länsstyrelsen eller andra samrådsparter.

I samrådsförslaget anges att ”området är idag planlagd kvartersmark för bostadsbebyggelse i 2 till 4 våningar. I planförslaget föreslås i stället en ny lokalgata med småhusbebyggelse i två våningar på båda sidor om vägen. Inom övriga delar föreslås storkvarter för bostäder i 2-4 våningar.” Detta torde vara fullt tillräckligt för att beskriva hur planförslaget förhåller sig till gällande detaljplan.

I kommunen finns det en tydlig politisk vilja att ta fram fler villatomter till den kommunala tomtkön. Förändringen medför en mindre exploatering och färre bostäder inom det aktuella området.

Tekniska nämnden

”På Jupitervägens södra del saknas det markering för placering av utfarten från fastigheten. I samband med markanvisning skall samråd med tekniska förvaltningens Trafik- och stadsmiljöavdelning ske gällande placering av utfarten.

Det prickade området söder om villatomterna bör ökas till minst 6m.

För att förhindra att 4-våningshus kommer för nära villatomterna bör det inte tillåtas 4 våningar närmare än 15m från villatomternas fastighetsgränser.

Tankarna med gångpassagen mellan villatomterna till storkvarteret bör förtydligas då den idag ligger på kvartersmark.

Dagvattnet från storkvarteret leds västerut och inte till anläggning öster om Evedalsvägen.”

Kommentar: Det prickade området söder om villatomterna utökas till 6 meter. I övrigt bör eventuell skuggpåverkan från 4-våningshus utredas i samband med bygglov för dessa. Gångpassagen ligger inom kvartersmark för att möjliggöra för boende inom storkvarteret att smidigt ta sig till lekplats och grönstråk norr om planområdet. Planbeskrivningen justeras så att det framgår att dagvattnet leds västerut och inte till anläggningen öster om Evedalsvägen.

Värends räddningstjänst

”Framkomlighet/utrymning

Byggnaderna ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer,

Brandvatten försörjning

Brandvattenförsörjningen ska följa överenskommelser mellan räddningstjänsten och tekniska förvaltningen.

Det s.k. alternativ systemet får användas i bostadsområden med hus i tre våningar eller lägre. Avståndet mellan brandposter får inte överskrida 1000 meter och flödet får inte underskrida 1000 l/minut.”

Kommentar: Östra Lugnet är i sin helhet planlagt efter dessa principer.

Posten

"Här har vi nu chansen att under planeringen få till samlade postlådor Postlådorna skall sättas vid infarten till denna väg. Brevbäraren skall aldrig köra in på denna väg. Kommunen sätter upp en lådsamling innan bygglov beviljas. De blivande husägarna tar därefter över ansvaret för lådsamlingen. Undertecknad hjälper gärna till att utveckla detta."

Kommentar: Kommunen har kommit fram att lådsamling vid infarten till området inte är något lämpligt alternativ i detta fall, bl.a. ur tillgänglighetsaspekt.. Kommunen är positiv till att hitta nya lösningar med lådsamlingar i kommande planområden.

Europa 3

"Vi bor på Europa 3. Enligt uppgift från tekniska förvaltningen (Mikael Johansson) så kommer den nya lokalgatan att ha en höjd på 181 möh, i höjd med vår tomt. Vår gräsmatta, alltså gränsen mot de nya tomterna har en höjd på ca 179,5 möh. Detta tycker vi är på tok för stor nivå-skillnad! Det är vår absoluta uppfattning att ni måste sänka nivån på den nya gatan. Det är mycket positivt att detaljplaneändring görs med begränsning till 2-våningsbebyggelse. Detta bör gälla hela Europaområdet. Dvs ta bort storkvartersdelen."

Europa 5

"Efter ett samtal med mark och planeringsavdelningen om planerad höjdsättning. Förslaget ligger i dagsläget att denna nya lokalgata hamnar ca:3m högre än Saturnusvägen bakom fastighet Europa 5. Det är inte acceptabelt med tanke på helheten i området och påverkan på villaägare med baksidan mot det nya området. Att den nya gatan hamnar något högre blir naturligt men detta är alldeles för mycket. Förslaget är att sänka gatan och följa Saturnusvägens höjder på en rimligare nivå, för minimal påverkan på befintliga villaägare inom området. Detta skulle även ge en bättre massbalans inom det nya området."

Kommentar: Gatunivåerna regleras inte i detaljplanen. Kommunen har ambitionen att sänka vägen så mycket som möjligt för att få så små nivåskillnader som möjligt mellan befintliga och nya tomter. Tekniska förvaltningen ser över höjdsättningen för gatan.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER EFTER SAMRÅD

Kvarstående synpunkter från samrådet, vilka ej beaktats, finns ej.

FÖRÄNDRING AV PLANFÖRSLAGET

Prickmarken mellan fastigheter för villabebyggelse och storkvarter utökas från 4 till 6 meter. Planbeskrivningen justeras så att det framgår att dagvattnet leds västerut och inte till anläggningen öster om Evedalsvägen.

FÖRSLAG TILL BESLUT:

Detaljplaneförslaget upprättat 2010-01-12, med ovanstående justeringar, antas enligt 5 kap 28 § PBL.

STADSBYGGNADSKONTORET

2010-02-26

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Patrik Karlsson
Planarkitekt

Handläggare
Patrik Karlsson
0470-436 21

Dnr
2009BN1146

Dpl 214

DETALJPLAN / Beskrivning

Europa 8 mfl, Hovshaga i Växjö kommun

SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planläggningen är att tillskapa kommunala villatomter. För att möjliggöra detta krävs en ny lokalgata inom Europa 8 och 9. Planläggning avses att ske med enkelt planförfarande. Inom området bedöms 13 villatomter rymmas.

HANDLINGAR

Planbeskrivning, genomförandebeskrivning, plankarta med bestämmelser, samt illustration.

PLANDATA

Läge

Planområdet innefattar fastigheterna Europa 8 och 9. Området avgränsas av befintlig bebyggelse längs Saturnusvägen samt av Jupiter- och Domfällevägen.

Areal

Planområdet har en storlek av 2,5 ha.

Markägoförhållanden

Marken inom planområdet ägs i sin helhet av Växjö kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan, ÖP

I gällande översiktsplan, KF 970227, anges området som utbyggnadsområde.

Planeringsunderlag, program

Planprogram för Östra Lugnet antogs av Kommunstyrelsen 2005-02-03 § 32.

Sammanfattning av program för Östra Lugnet

Programmet omfattar en bebyggelse med bostäder, förskola, skola och mark för boende med särskilda behov. Totalt föreslås ca 750 bostäder med varierande upplåtelseformer.

Området ansluts för biltrafik från Kungsgårds-, Evedals- och Domfälllevägen. Inom hela området planeras för låga hastigheter. F.d. smalspåret fungerar som ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik genom området.



Illustration till program för Östra Lugnet

Detaljplan

För planområdet gäller detaljplan 0780K-P06/11, antagen av byggnadsnämnden 2006-04-26 § 66.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelseområden

Området är idag planlagd kvartersmark för bostadsbebyggelse i 2 till 4 våningar. I planförslaget föreslås i stället en ny lokalgata med småhusbebyggelse i två våningar på båda sidor om vägen. Inom övriga delar föreslås storkvarter för bostäder i 2-4 våningar.

Markförhållanden

Höjdnivåerna inom planområdet varierar mellan +178 möh och +183 möh. Markförhållandena bedöms som goda för byggnation.

Service

Inom Östra Lugnet finns skola, förskola och boende för omsorgens behov.

Området ligger ca 1000 m väster om Hovshaga centrum. Inom detta område finns idag en väl utbyggd kommersiell service 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 utbyggt.

Kommersiell service finns väl utbyggd inom Norremarks Handelsområde och i Hovshaga centrum.

Tillgänglighet

När det gäller tillgängligheten skall *Råd och riktlinjer* framtagna av stadsbyggnadskontoret tillämpas.

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 mm.

Östra Lugnet genomkorsas av ett centralt grönstråk. Inom detta stråk finns gångvägar och lekplatser.

Gator och trafik

Inom Östra Lugnet finns två typer av gator, entrégator och bostadsgator. Hela området planeras för låga hastigheter (30 km/h). För gång- och cykeltrafiken kommer f.d. smalspåret och cykelvägen längs Domfälle- och Evedalsvägen att fungera som centrala stråk genom området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp ansluts till befintligt kommunalt VA-nät. Dagvatten skall i första hand tas om hand inom kvarters och naturmark. I andra hand skall det ledas i ledningsnätet västerut.

Området bör anslutas till det kommunala fjärrvärmenätet.

Administrativa frågor

Bygglov krävs inte för anordnande av skärmtak och uterum med en byggnadsarea av max 25 m² BYA. Uterummet skall vara kopplat till huvudbyggnad och får ej strida mot planbestämmelsen i övrigt.

GESTALTNINGSPRINCIPER

I samband med planarbetet för Östra Lugnet etapp 1 och 2 togs gestaltungsprinciper fram. Dessa föreslås i tillämpliga delar även gälla för Europa 8 och 9.

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

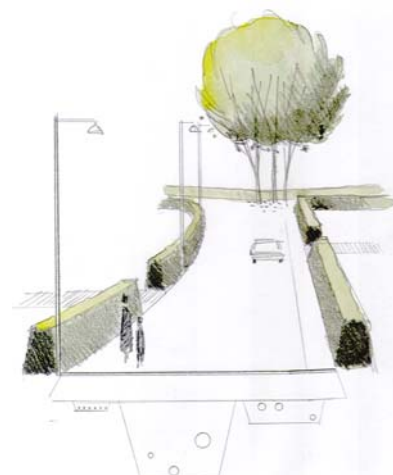
Området kan nås från tre håll via Kungsgårds-, Evedals- och Domfälllevägen. Entrégatorna ges en enhetlig utformning med en gatusektion på totalt 10 meter rymmande körbana, trädplantering och separat gångbana (se illustration). Entrén till området markeras med en 30 port, vilken visar på att högsta tillåtna hastighet inom området är 30 km/h. Slingrande och krökta gator begränsar hastigheten. På entrégatorna finns inget utrymme för gatuparkering. Byggnader bör orienteras mot gatan för att skapa ett bra attraktivt gaturum.



Sektion Entrégata

Lokalgator

Lokalgatorna utformas efter en sektion på 6,5 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.



Sektion Lokalgata

Parkering

Utefter lokalgatorna skall besöksparkering vara möjlig. På 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 markbeläggning/gatunivå och trädplantering. Dessa har flera skilda funktioner, dels hastighetsdäm-

pande vid långa vägavsnitt/korsningar, dels visuellt och för omhändertagande av dagvatten.

Lokaltrafik

Bussarna skall köra på lokal- och entrégator. På lokalgatorna finns det utrymme för bussar att stanna på gatan. På entrégatorna 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 Domfällan, 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 inledningsskede för att skapa attraktiva miljöer. 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 närlekmiljö. Ett par större lekplatser/aktivitetsplatser som är gemensamma för hela utbyggnadsområdet skall ordnas i anslutning till det större centrala grönområdet. 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.

STADSBYGGNADSKONTORET

2010-01-12

Patrik Karlsson
Planarkitekt

Handläggare
Patrik Karlsson
0470-436 21

Dnr 2009BN1146 Dpl 214

DETALJPLAN / Genomförandebeskrivning

EUROPA 8 MFL, HOVSHAGA I VÄXJÖ

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidsplan

Planarbetet genomförs med enkelt planförfarande och avses kunna följa nedanstående tidplan.

Samråd	Januari-Februari 2009
Antagande	Mars 2010
Laga kraft	April 2010

Projektering av gator och vatten- och avloppsledningar kommer att ske parallellt med detaljplanarbetet.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Ansvarfördelning och huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet. Det innebär att kommunen ansvarar för utbyggnad och framtida drift och underhåll av gator.

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av den byggherre som kommunen säljer marken till. Utöver byggandet av husen innebär det att byggherren anlägger ev. vägar, parkeringar, ledningssystem, lekplatser mm inom kvartersmark.

Växjö kommun äger marken inom planområdet.

FASTIGHETSRETTSLIGA FRÅGOR

Lantmäteriförrättningar krävs för att fastighetsindelningen skall överensstämma med den markanvändning som detaljplanen anger. Gatumark och annan mark som skall utgöra allmän plats skall genom fastighetsreglering överföras till fastighet ägd av Växjö kommun.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till befintligt kommunalt VA-nät. Dagvatten skall i första hand tas om hand inom kvarters- och naturmark. I andra hand skall det ledas via ledning till infiltrationsanläggning öster om Evedalsvägen. Det är viktigt att kvartersmarkens dagvattensystem utformas för maximal fördröjning, infiltration mm och på sådant sätt att risken för dagvattenföroreningar direkt till systemet minimeras.

EKONOMISKA FRÅGOR

En exploateringskalkyl, rörande kommunens intäkter och utgifter, har upprättats av tekniska förvaltningen för Östra Lugnet som helhet. Denna visar på ett överskott för kommunen.

STADSBYGGNADSKONTORET

2010-01-12

Patrik Karlsson
Planarkitekt

PLANBESTÄMMELSER

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

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egensträpsgräns
 - Utgående gräns
- ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
- Lokaltrafik
 - Gång- och cykelväg
 - Natur

- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
- Bostäder

- UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER**
- Breddmått i meter

UTNYTTJANDEGRAD

Största tillåtna byggnadsarea (BYA) i % av fastighetsarean är 25 % för villatomter och 30% för övriga.

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

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

MARKENS ANORDNANDE

- Körbar förbindelse får inte anordnas
- Körbar förbindelse får inte anordnas, plank högre än 1,5 m får ej uppföras.
- Anpassning till omgivande marknivåer skall ske inom respektive fastighet
- Parkeringshall skall ske inom egen fastighet. Kortvarig gästparkering får ske på lokalgata. Häkt skall i förekommande fall placeras minst 7,5 cm från gata
- gång gångpassage skall finnas

PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE

Huvudbyggnader skall i första hand placeras utefter förgårdsmark.

II Högsta antal våningar

II-IV Lägsta respektive högsta antal våningar inom kvarteret
Inom fastigheter avsedda för villabebyggelse får endast en huvudbyggnad uppföras

Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 meter från gemensam tomtröns
Garage skall placeras minst 6 meter från gata och minst 1 meter från gemensam tomtröns

BYGGNADSTEKNIK

Dagvatten skall omhändtreras i ett frött system
Färdigt golv skall ligga minst 30 cm ovan gatunivå

STÖRNINGSKYDD

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

GESTALTNING

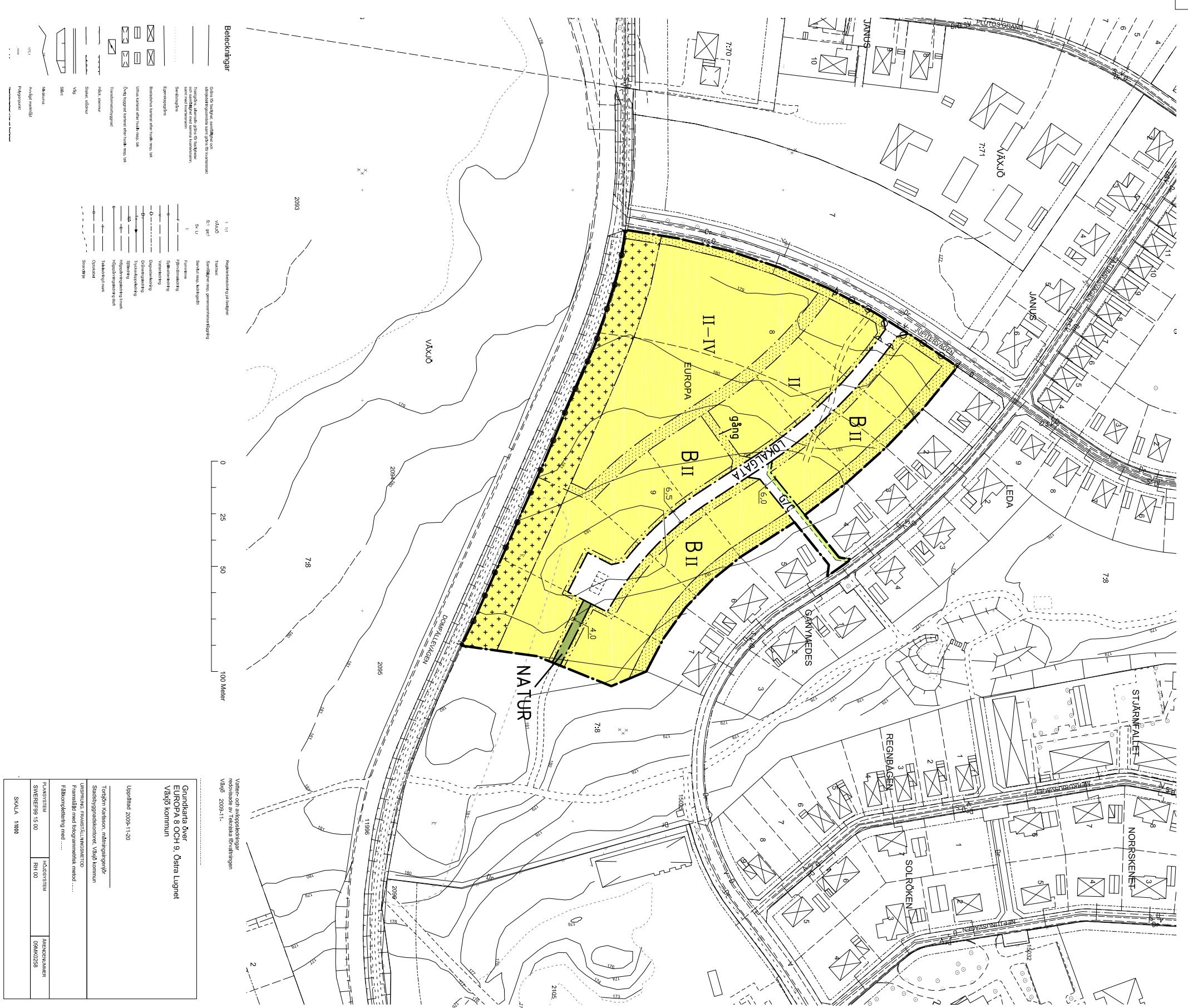
Vid togrivning skall förutom planhärrens bestämmelser, även planbeskrivningens
gestaltungsprinciper tillämpas.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden går ut 15 år efter det datum som planen vunnit laga kraft
Byggnad krävs inte för anordnade av skärmarak och uterum med en byggnadsarea av max 25 m² BYA.
Uterum ska vara kopplat till huvudbyggnad och får ej strida mot planbestämmelsen i övrigt.

ILLUSTRATIONER

Illustrationslinje



Beteckningar

- Stora 20- och 30-åringar, samt 60- och 70-åringar**
Ständigt bebyggelse som omfattar kommunalt utrustnings- och serviceobjekt som till exempel skolor, förskolor, sjukhus, äldreboenden, kyrkor, bibliotek, idrottsanläggningar, kulturhus, etc.

- Ständigt bebyggelse**
Bostadshuset eller annan fast byggnad som inte omfattas av någon annan beteckning.

- Öppna ytor**
Öppna ytor som inte omfattas av någon annan beteckning.

- Öppna ytor**
Öppna ytor som inte omfattas av någon annan beteckning.

- Öppna ytor**
Öppna ytor som inte omfattas av någon annan beteckning.

Regler

- VIK** 1:12
VIK 1:12
Ständigt bebyggelse som omfattar kommunalt utrustnings- och serviceobjekt som till exempel skolor, förskolor, sjukhus, äldreboenden, kyrkor, bibliotek, idrottsanläggningar, kulturhus, etc.

- VIK** 1:12
VIK 1:12
Ständigt bebyggelse som omfattar kommunalt utrustnings- och serviceobjekt som till exempel skolor, förskolor, sjukhus, äldreboenden, kyrkor, bibliotek, idrottsanläggningar, kulturhus, etc.

- VIK** 1:12
VIK 1:12
Ständigt bebyggelse som omfattar kommunalt utrustnings- och serviceobjekt som till exempel skolor, förskolor, sjukhus, äldreboenden, kyrkor, bibliotek, idrottsanläggningar, kulturhus, etc.

- VIK** 1:12
VIK 1:12
Ständigt bebyggelse som omfattar kommunalt utrustnings- och serviceobjekt som till exempel skolor, förskolor, sjukhus, äldreboenden, kyrkor, bibliotek, idrottsanläggningar, kulturhus, etc.

- VIK** 1:12
VIK 1:12
Ständigt bebyggelse som omfattar kommunalt utrustnings- och serviceobjekt som till exempel skolor, förskolor, sjukhus, äldreboenden, kyrkor, bibliotek, idrottsanläggningar, kulturhus, etc.

Vatten- och avloppskanaler

Uppförande av färdiga bostadshusen
Växjö 2009-11-

Grundkarta över
EUROPA 8 OCH 9, Östra Lugnet
Växjö kommun

Uppförd 2009-11-20

Torgrim Karlsson, måttningsingenjör
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

Ursprung: stadsplaneringskontoret
Framställt med fotografiska medel
Fotobildbehandling med:

PLANSTYRELSEN	INDUSTRIEN	ARENSKEMMAREN
SVENNERFJÄLL 15 00	RH 00	ÖRNÄSKOGSÅ
SKALA 1:1000		

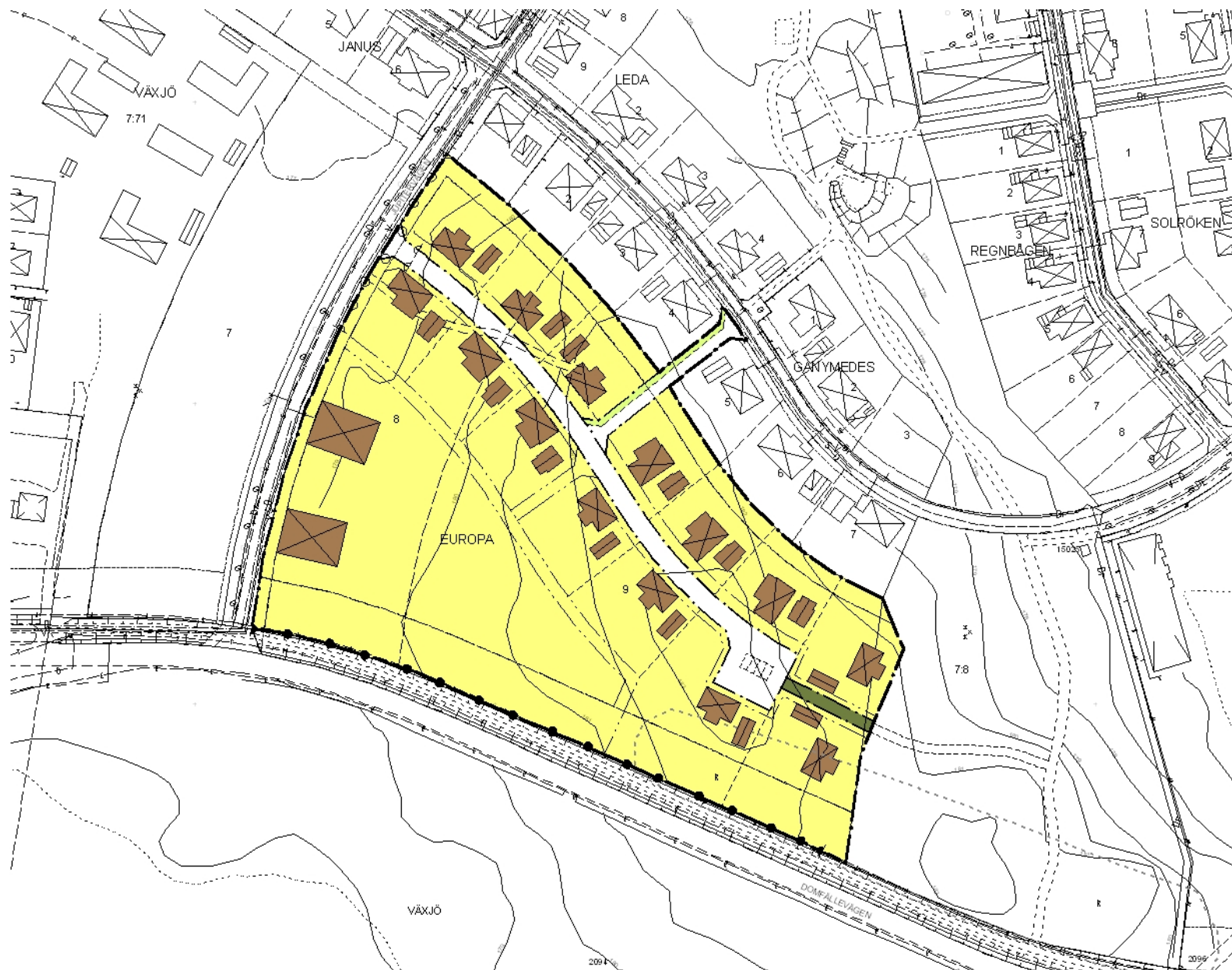
Detaljplan

Europa 8 m fl, Östra Lugnet på Hovshaga

Växjö kommun

Stadsbyggnadskontoret 2010-01-12

Parik Karlsson
Planarkitekt



Europa 8 mfl,
Hovshaga i Växjö kommun
Illustration
2009-12-14
Patrik Karlsson