

Handläggare
Kerstin Ivansson
Planarkitekt
0470- 436 67

LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2018-04-10 Dnr 2017BN0026 Dpl 214

Detaljplan för
TÅGET 5, Hovshaga i Växjö kommun

Byggnadsnämnden beslutade den 1 mars § 51 att anta detaljplanen för Tåget 5.
Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2018-03-08 enligt 11 kap 10 § att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har fått laga kraft 2018-03-28



Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

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

Detaljplan för

Kv. Tåget , Hovshaga i Växjö kommun Hovshaga Centrum

Växjö
kommun



Europas grönaste stad

Stadsbyggnadskontoret
Dnr: 2017BN0026



Antagen av BN 2018-03-01 § 51

2018-02-05

Antagen av byggnadsnämnden
2018-03-01 §51
Byggnadsnämndens sekr.....



Dnr 2017BN 0026 Dpl 214

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för

Kv. Tåget, Hovshaga i Växjö kommun

Hovshaga Centrum

Handlingar

Planbeskrivning med redovisning av planens genomförande
Plankarta med bestämmelser
Behovsbedömning
Parkeringsutredning, 2017-04-19
Bullerutredning, 2018-01-24

Planens syfte

Syftet med ny detaljplan för delar av Kv. Tåget är att utveckla stadsdelscentrum bland annat genom att medge större och mer flexibel byggrätt. Syftet är också att ge byggrätt för byggnation av framförallt bostäder på en yta som idag används som vändplats för bussar.

Bakgrund

Hovshaga Centrum AB äger fastigheterna Tåget 1 och Tåget 5 på Hovshaga och har ansökt om planändring för att möjliggöra för ytterligare bostäder inom området. Sydöst om fastigheterna, på fastigheten Växjö 6:2 finns en vändzon för buss, vilken Hovshaga Centrum AB önska förvärva. Tekniska förvaltningen har uttryckt att behovet för vändzonen inte längre finns och det är därmed möjligt att planlägga den för annat ändamål än gata. Växjö kommun, såsom fastighetsägare ställer sig positiv till att avyttra vändzonen till Hovshaga Centrum AB under förutsättning att det planläggs för lämpligt ändamål. Nuvarande detaljplans regleringar med en högsta BTA på 21000 samt styrd fastighetsindelning måste också ändras för att kunna verkställa köpet av mark.

Läge och areal

Planområdet är beläget inom Växjö stad i stadsdelen Hovshaga som ligger cirka 3 km ifrån Växjö centrum. Planområdet utgör stadsdelens centrum.

Markägoförhållanden

Planområdet är till största del i privat ägo där fastigheterna Tåget 1, 2 och 5 ägs av sökande. Planområdet omfattar del av fastigheten Växjö 6:2 som är i kommunal ägo och utgörs idag av en vändplats med bussficka.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Området är upptaget i översiktsplanen för Växjö stad, antagen av Kommunfullmäktige 2012-02-28 som ett område för blandad stadsbebyggelse. Strävan är att skapa blandning av bostäder, handel, kontor och andra icke störande verksamheter utan att förtätningen tar viktiga grönområden i anspråk. Förtätningen sker i områden i anslutning till befintligt kollektivtrafiksystem och stadsdelscentrum. Boendeformen är blandad och målet är att skapa en stadsbygd med många träd och gröna platser som inspirerar boende till spontana aktiviteter.

Detaljplaner

Fastigheterna Tåget 1, 4 och 5 omfattas av en detaljplan som medger en markanvändning för bostäder och centrum ändamål i 2-5 våningar och med en högsta byggnadshöjd på 16,5 meter. Högsta tillåtna bruttoarea inom området är 21000 m², vilken är förbrukad. Norra delen av området, fastighet 1 och 4 får inte delas in i fler fastigheter. Cykelvägar och mötesplatser är reglerad inom kvartersmark med planbestämmelsen *x* *marken skall vara tillgänglig för allmän gång- och cykeltrafik*. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.



Grönstrukturprogrammet

Planområdet är markerat i grönstrukturprogrammet som ett område som omfattas av 70% hårdgjord yta vilket inte är bra för klimatutjämning. Det är därför viktigt att i och i anslutning till området värna om befintliga grönytor.

BEFINTLIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

Riksintresse

Planområdet berör ej några riksintressen.

Bebyggelse

Bebyggelsen inom området är uppförd i början av 1990-talet och har varierad byggnadshöjd där den huvudsakliga användningen är bostäder. Bostadsbebyggelsen har en gemensam bebyggelseutformning och färgsättning i olika nyanser av terrakotta. Bebyggelsen kan ses som tidstypisk för sin period.

Inom området finns även livsmedelsbutik, pizzeria, bibliotek, frisörsalong och vårdcentral.

Gator och trafik

Planområdet angörs ifrån Kungsgårdsvägen via Pomonavägen och Björnbärsvägen. Området ansluter till befintligt gång- och cykelnät och kollektivtrafiken. Centrum nås inom en kortare resa.

Parkering

Inom fastigheterna Tåget 1 och 5 finns parkeringsplatser som nyttjas av personal till biblioteket, vårdcentralen och livsmedelsbutik, boende, besökare och kunder till verksamheterna inom området. Inom området finns också parkeringsgarage.

Boende inom området har möjlighet att hyra en parkeringsplats eller ett garage.

Parkeringsplatser som inte hyrs ut disponeras av boende i mån av plats.

Verksamheterna inom området har några platser som endast får användas av personal mot en månadskostnad. Besökare och kunder samnyttjar resterande parkeringsplatser. All parkering sker på privat mark. En parkeringsutredning finns framtagen för området som redovisar fördelning och beräknade framtida behov vid ett genomförande av detaljplanen.

Teknisk försörjning

Befintlig bebyggelse är på kopplad på kommunens vatten- och avloppledningsnät. Dagvattnet inom området leds också till kommunens ledningar. Kapaciteten inom området för att ta emot mer dagvatten bedöms som begränsad. Dock bedöms en nybyggnation inte ge en påtaglig ökning av mängden dagvatten på ledningsnätet då del av dagvattnet ska infiltreras i gröna ytor. Möjlighet att ansluta sig till fjärrvärme finns.



Karta över ledningar inom området.

Mark och natur

Marken består utav hårdgjord yta till största del med inslag av mindre gräsytor. Längsmed Pomonavägen finns en grönyta med trädallé som skiljer gata och cykelväg åt. Inom området finns det inga registrerade föroreningar enligt Länsstyrelsens MIFO-databas. Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon och inga kända fornlämningar finns registrerade.

Biotopskydd

Biotopskyddsområde är en form av områdesskydd som kan användas för att skydda små mark- och vattenområden (biotoper) som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter, eller som annars är särskilt skyddsvärda. Syftet med att skydda sådana biotoper är att långsiktigt bevara och utveckla naturmiljöer som har särskilt stora värden för djur- och växtarter. Det kan handla om biotoper som innehåller för arter viktiga strukturer och funktioner, eller som utgör tillflyktsorter, restbiotoper och spridningskorridorer i ett i övrigt ensartat eller fragmenterat landskap.

Det finns två former av biotopskyddsområde. Den ena formen utgörs av biotoper som genom beslut av regeringen är generellt skyddade som biotopskyddsområden i hela landet enligt 5 § förordningen om områdesskydd. Det finns sju sådana biotoper och de är förtecknade i bilaga 1 till förordningen. Dessa biotoper har skyddats eftersom de utgör viktiga livsmiljöer, tillflyktsorter och spridningskorridorer för växt- och djurarter, men har minskat starkt till följd av rationaliserad markanvändning. Eftersom biotoperna är generellt skyddade utan föregående samråd med berörda fastighetsägare har en viktig utgångspunkt varit att de ska vara lätta att definiera, avgränsa och känna igen för fastighetsägare och andra berörda.

Följande biotoper är förtecknade i bilaga 1 till förordningen om områdesskydd, och är generellt skyddade i hela landet:

- Allé
- Källa med omgivande våtmark i jordbruksmark
- Odlingsröse i jordbruksmark
- Pilevall
- Småvatten och våtmark i jordbruksmark
- Stenmur i jordbruksmark
- Åkerholme

En allé definieras enligt bilaga till förordningen (1998:1252) om områdesskydd enligt miljöbalken följande: *Lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd längs en väg eller det som tidigare utgjort en väg eller i ett i övrigt öppet landskap. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd. Med vuxna träd avses träd som mäter minst 20 cm i diameter i brösthöjd eller har uppnått en ålder av 30 år (det som först uppnås).*

Inom planområdet finns det två alléer' enligt definitionen ovan, en längsmed Pomonavägen och en vid matbutikens parkering norr om Pomonavägen. Större delen av träden har en brösthöjdsdiameter större än 20 centimeter vilket medför att de omfattas av biotopskydd enligt 7 kapitlet 11§ miljöbalken (1998:808) och dispens krävs för åtgärder som kan påverka dem så som en byggnation av bostäder.

Lek och rekreation

I direkt anslutning till planområdet finns en mindre lekplats med gungor, sandlåda och någon mindre lekanordning. Lekplatser finns även på innergårdarna norr om planområdet. Inom ett avstånd på 200 meter nås två fotbollplaner och under 2 kilometer nås Araby naturreservat med ridhus och golfbana i anslutning. Hovshaga skola finns också inom ett avstånd på 500 meter. Bra cykelvägar finns till dessa anläggningar och områden.

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN



Ett exempel på hur området skulle kunna förtätas.

Detaljplanen ger en ökad byggrätt inom området för att möjliggöra för en förtätning av bostäder på ytor inom området som idag är hårdgjorda och används som vändplats för bussar samt parkering. Den ökade byggrätten ger även möjlighet för livsmedelsbutiken att utöka sin verksamhet genom en utbyggnad österut från befintlig byggnad. Ett förslag finns att riva byggnaden som idag inrymmer pizzeria och frisörsalong och ersätta byggnaden med två flygelbyggnader framför livsmedelsbutiken. På så sätt skapas ett torg som kan ge en mer inbjudande entré till butiken. Detaljplanen skapar förutsättningar för föreslagen förändring inom området, men hindrar ej att befintlig bebyggelse och nuvarande markanvändning behålls.

BCD- Bostäder, centrumverksamhet och vård

Inom markerat område med bokstäverna BCD och gul färg får marken användas för bostäder, centrumverksamhet och vård. Med användningen centrum avses all sådan verksamhet som bör ligga centralt eller på annat sätt vara lätt att nå för många människor. Exempel på verksamheter är butiker, restauranger, kontor, gym, biograf, bibliotek, teatrar, museum, banker, apotek, hantverk och annan service. I användningen ingår även byggnader för religiösa ändamål, föreningslokaler, samlingslokaler, vuxenutbildning, hotell, vandrarhem och lättare former av vård och hälsovård som vårdcentral, fot- eller hudvård. Den huvudsakliga användningen inom området är bostäder.

Området får bebyggas i högst fem våningar och 45% av fastighetsaren i västra delen av planområdet. Östra delen av planområdet har ingen reglerad exploateringsgrad i procent utan

byggnationen regleras av andra egenskapsbestämmelser om ledningsområde som gör att ytan för byggnation begränsas. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten och utöver angivet våningsantal får inte vind och loft inredas.

Högst 75 % av fastighetsarean får hårdgöras, resterande mark ska vara tillgänglig för infiltration av dagvatten detta för att förhindra vattensamlingar och en ökad belastning på befintligt ledningssystem. Inom områden med planbestämmelsen *allé* krävs dispens ifrån biotopskyddet då områdena omfattas av biotopskyddade alléträd. Utfartsförbud finns mot Kungsgårdsgatan för att begränsa antalet in- och utfarter till området.

Tillgång till friytor

I direkt anslutning till planområdet finns en mindre lekplats med gungor, sandlåda och någon mindre lekanordning. Dessa tillsammans med andra mötesplatser kommer att ses över vid en nybyggnation. Ny lekplats och grönyta skapas i anslutning till de nya byggnaderna.

Angöring och parkering

Området angörs via Pomonavägen och befintliga infarter. Parkering ska lösas inom den egna fastigheten och föreslagen bebyggelse bedöms klara gällande riktlinje för parkering enligt den utredning och beräkning som finns framtagna för området.

Utfartsförbud finns utmed Kungsgårdsvägen men tas bort för Pomonavägen för att skapa flexibilitet i detaljplanen. Tillstånd krävs ifrån kommunen för ny in/utfart samt dispens ifrån biotopskyddet som söks hos Länsstyrelsen. Befintlig infart från Pomonavägen planeras att nyttjas vid en nybyggnation.

Kollektivtrafik

Befintlig busstur kommer att läggas om och hållplats vid Pomonavägen kommer att ersättas med en ny utmed Kungsgårdsvägen.

Frågor som ska hanteras i bygglov

Bostadsbyggnaders entréer ska vara inskjutna för att förhindra att boende går rakt ut i gång- och cykelvägen. Bostadsbyggnaderna ska ha en varierad höjd för att förhindra störningar i form av skuggningar för boende på Björnbärsvägen.

PLANENS INVERKAN PÅ MILJÖ

Störningar

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för utomhusluft

Förordning om miljö kvalitetsnormer för luft reglerar förekomst av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, för partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren i utomhusluft. Flertalet ämnen regleras via gränsvärdesnormer.

Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljö kvalitetsnormerna.

Växjö kommun kontrollerar luftkvaliteten kontinuerligt och har även gjort en större beräkning av luftkvaliteten 2006 som följdes upp 2013. Resultaten ifrån uppföljningen redovisas i rapporten ”*Luftkvalitet i Växjö, Miljö- och hälsokontoret juli 2014*” Utifrån dessa mätningar drar Växjö kommun slutsatsen att planförslaget inte bidrar till att miljö kvalitetsnormerna för utomhusluft försämras i området.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster

Miljökvalitetsnormerna för vatten anger vilken vattenstatus som ska uppnås vid en viss tidpunkt. Statusklassningen är i vattenförvaltningen ett sätt att beskriva vattnets kvalitet. Målet i vattenförvaltningen är att vattnet ska uppnå god status samt att inte försämra vattnets status.

Dagvattnet inom området leds idag genom ledning till en dagvattenanläggning vid Pene där det renas i en damm innan vattnet når recipienten Helgasjön. Vid ett genomförande av detaljplanen ska dagvattnet den mån det är möjligt tas omhand inom den egna fastigheten. Stor del av dagvattnet kommer dock att behövas tas omhand i det kommunala ledningsnätet. Mängden dagvatten bedöms inte bli mer än idag. Ett genomförande av detaljplanen bedöms därmed inte medföra att miljökvalitetsnormerna för vatten inte följs.

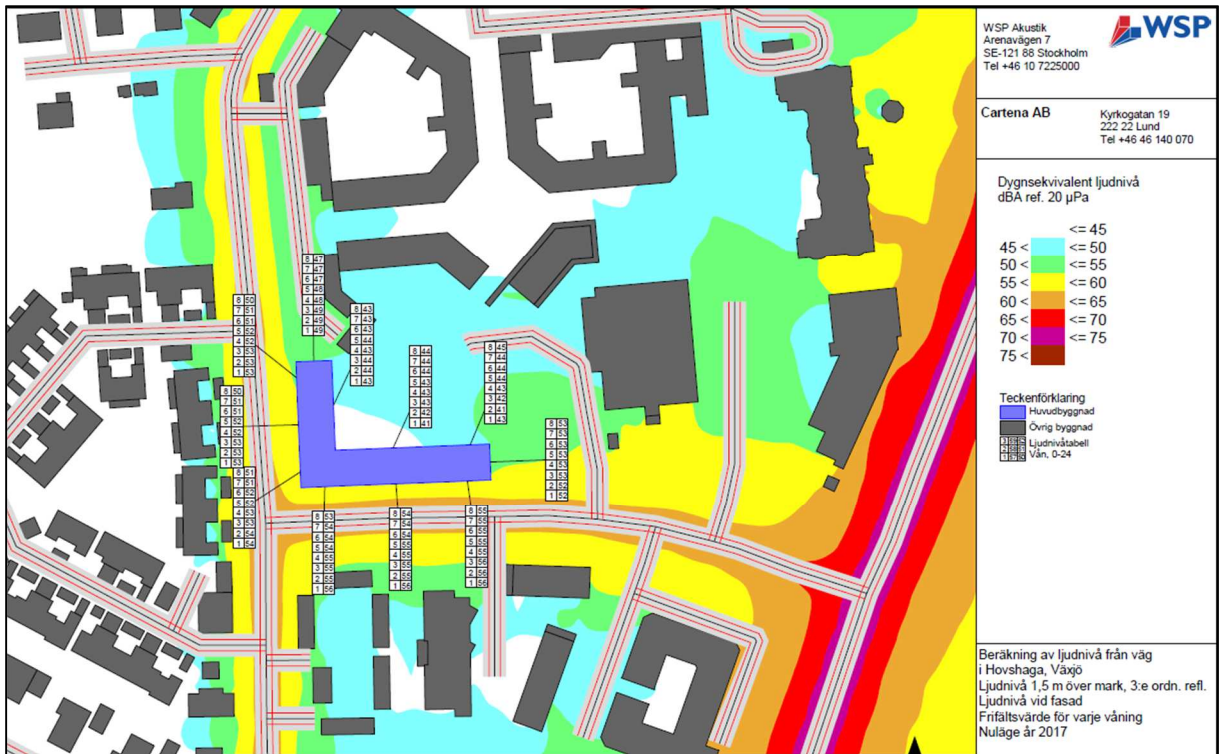
Helgasjön	Status	Miljökvalitetsnorm
Ekologisk status	Måttlig	God ekologisk status 2021
Kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvatten status	God kemisk status

Buller

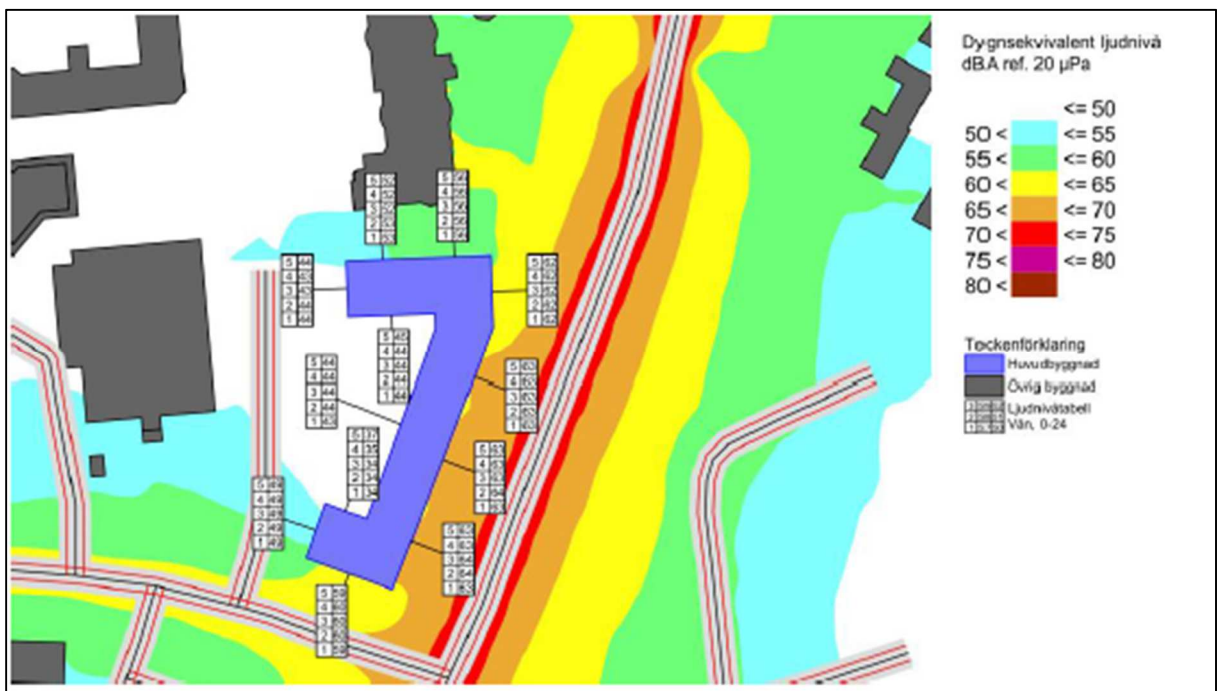
Enligt 4 kap 33a § PBL ska planbeskrivningen till en detaljplan som avser en eller flera bostadsbyggnader, om det inte anses obehövt, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller.

En bullerutredning har tagits fram för området. Beräkningarna är utförda i bullerberäkningsprogrammet SoundPLAN 7.4 som beräknar ekvivalenta och maximala ljudnivåer i enlighet med den Nordiska beräkningsmodellen "Vägrafikbuller, nordisk beräkningsmodell", Naturvårdsverkets rapport 4653. Beräkningar har gjorts med trafikuppgifter för 2017 (grundade på mätningar från 2010-2106 samt bedömning, se tabellerna 1 och 2 nedan) och med uppgifter om prognosår 2030.

Den 1 juli 2017 började de nya riktvärdena för trafikbuller beslutade av regeringen att gälla. Riktvärdena får tillämpas på detaljplaner som är påbörjade efter den 2 januari 2015. Högsta tillåtna ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadsfasad från spårtrafik och vägar får uppgå till 60 dBA och 65 dBA för bostäder upptill 35 m². Om lägenheter byggs som är större en 35 m² i bullerutsatta områden där ekvivalent ljudnivå vid fasad är över 60 dBA ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida där ekvivalent ljudnivå inte överstiger 50 dBA. Om uteplats ska anordnas skall riktvärde på 50 dBA klaras. Enligt framtagen bullerutredning bedöms föreslagen bebyggelse klara riktvärdena för trafikbuller.



Bullerberäkning ekvivalent ljudnivå idag



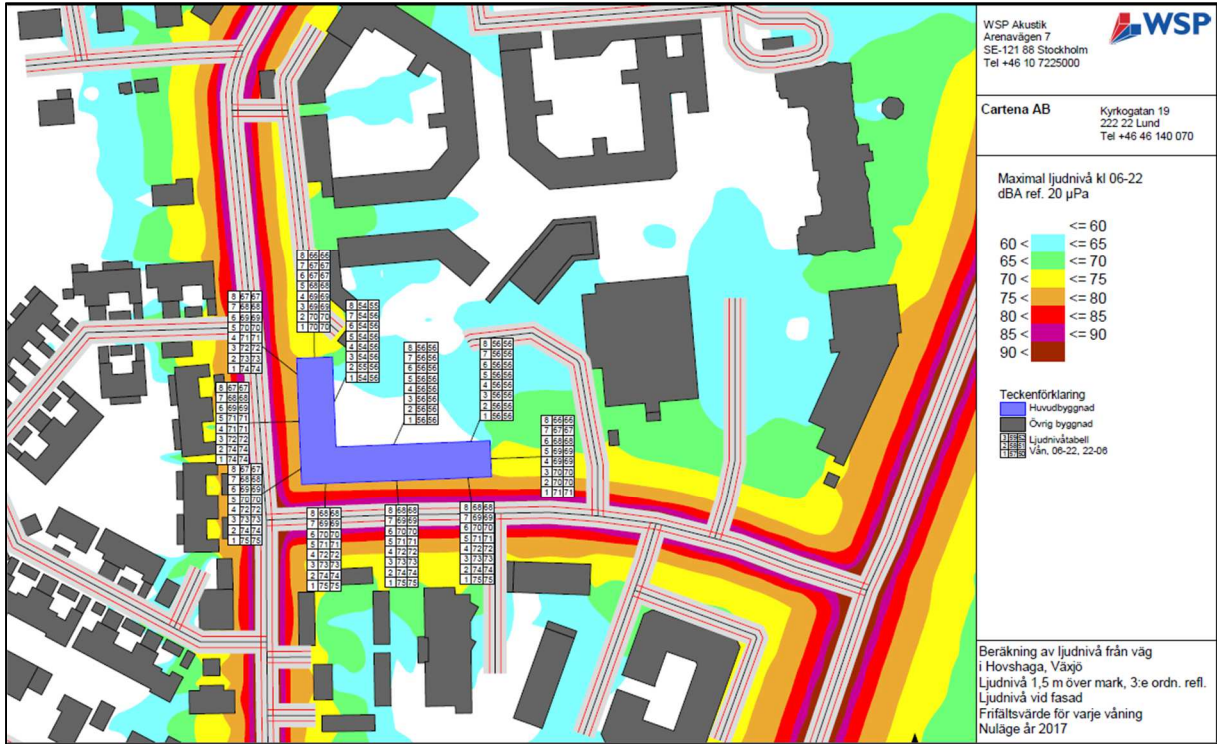
Bullerberäkning ekvivalent ljudnivå idag



Bullerberäkning ekvivalent ljudnivå utifrån prognos 2030



Bullerberäkning ekvivalent ljudnivå utifrån prognos 2030



Bullerberäkning maximal ljudnivå idag



Bullerberäkning maximal ljudnivå idag



Bullerberäkning maximal ljudnivå utifrån prognos 2030



Bullerberäkning maximal ljudnivå utifrån prognos 2030

Bedömning av bullerpåverkan västra delen av planområdet

Enligt beräkningarna klaras ekvivalent ljudnivå 55 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA på största delen av gården och intill fasad för både nuläge och prognosår 2030. Runt omkring det planerade huset överskrids 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå endast på lägre våningsplan med upp till 2 dB för prognosår 2030. Maximal ljudnivå beräknas överskrida 70 dBA med

upp till 6 dB för prognosår 2030. För att klara gällande riktvärden behöver hälften av alla bostadsrum vara vända mot gården så att de klarar 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Man kan också skapa en gemensam uteplats där riktvärdena 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå uppfylls.

Inomhus klarar man gällande riktvärden genom korrekt dimensionering av yttervägg, fönster och ventilation för de lägenheter där maximal ljudnivå beräknas överskrida 70 dBA nattetid.

Bedömning av bullerpåverkan östra delen av planområdet

Enligt beräkningarna klaras ekvivalent ljudnivå 60 dBA och maximal ljudnivå 70 dBA på största delen av det planerade huset och intill fasad för både nuläge och prognosår 2030.

Runt omkring huset överskrider 60 dBA dygnsekvivalent ljudnivå endast mot Kungsgårdsvägen med upp till 4 dB för prognosår 2030. Maximal ljudnivå beräknas överskrida 70 dBA med upp till 7 dB för prognosår 2030.

För att klara gällande riktvärden behöver hälften av alla bostadsrum i lägenheter större än 35 kvm vara vända mot gården eller åtminstone inte vara vända mot Kungsgårdsvägen så att de klarar 55 dBA dygnsekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå nattetid. Lägenheter på högst 35 kvm kan vara vända mot Kungsgårdsvägen. Det går också bra att skapa en gemensam uteplats där riktvärdena 50 dBA dygnsekvivalent ljudnivå respektive 70 dBA maximal ljudnivå uppfylls.

Skuggor

Vid en lamellformad byggnation i fem våningar kommer en liten del av bebyggelsen utmed Björnbärsvägen att få skugga under en kortare tid under förmiddagen under mars månad. Detta kan förhindras genom varierad byggnadshöjd och byggnadsutformning. Nedan finns en solstudie, röd byggnad är exempel på nybyggnation av lamellhus men ej fastighetsägarens förslag till byggnation.



20 mars kl.09:00



20 mars kl. 12:00



20 mars kl. 17:00

Översvämning

Planområdet ligger ej i anslutning till något vattendrag, dock består området av stor del hårdgjord yta vilket gör att vid kraftiga skyfall kan vatten samla sig i delar av området innan det kan ta sig vidare till det kommunala dagvattensystemet eller infiltreras i anslutande grönytor. Vid ett plangenumförande är det viktigt att hänsyn tas till detta i samband med höjdsättning av marken.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Tidsplan

Detaljplanen kommer handläggas med standardförfarande då förslaget är förenligt med översiktsplanen för Växjö stad och bedöms inte vara av stor betydelse eller medföra betydande miljöpåverkan.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Planavgift kommer att tas ut för bygglövspliktiga åtgärder.

Fastighetsbildning

Befintligt servitut 0780K-08/55.1 ligger delvis på byggbar mark inom detaljplanen och kan komma att beröras av byggnation. I de fall behöver servitutet ändras eller upphävas på Tåget

5 genom fastighetsreglering. Befintliga avtalsrättigheter i övrigt kan komma att påverkas inom planområdet. När ledningarna ska flyttas eller ändras behövs befintliga rättigheter upphävas eller ändras. Om gemensamma ytor mellanfastigheterna ska regleras kan detta ske genom att bildande av gemensamhetsanläggning.



Ekonomiska konsekvenser

Konsekvenser på fastighetsnivå, se tabell.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområde	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Tåget 1 & 5	Ja, fastighetsägaren kommer att bekosta förrättningen för överföring av mark från Växjö 6:2 till Tåget 1&5 samt flytt av ledningar och elskåp för att kunna genomföra föreslagna byggnationer.	Ja, förrättning för att överföra mark från Växjö 6:2.	Ja, flytt av ledningar inom området.

Tåget 2	Ja, ersättning för mark.	Förrättning för att överföra marken till fastigheten Tåget 5	Ja. Befintligt el-skåp med ledningar ska flyttas. Bekostas av exploitören
Växjö 6:2	Ja, ersättning för mark som överförs till fastigheten Tåget 1 &5	Ja. Marken inom planområdet för fastigheten Växjö 6:2 ska överföras genom köp till fastigheten Tåget 5	Ev. ledningar inom området kommer att behövas flyttas.
Utanför planområde			
Växjö 6:2	Nej	Nej	Nej

Tekniks försörjning

Dagvatten

Dagvatten ska i den mån det är möjligt infiltreras på den egna fastigheten. Del av dagvattnet kommer att tas hand om i det kommunala ledningsnätet. Då kapaciteten i ledningsnätet är begränsad får inte mer dagvatten ledas dit.

Vatten- och avlopp

Kommande bebyggelse ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Elnät, fjärrvärme och bredband

Eventuell flytt av dessa ledningar samt transformatorstation bekostas av exploitören.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Tillgängligheten för räddningstjänsten skall beaktas och behandlas vidare i framtida bygglov.

Avfall

Avfallshanteringen ska ske med hänsyn till återvinning och återvändning. Utrymmen för sortering och avfall etc. ska följa ”*Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar*” (Tekniska förvaltningen 2003-05-06).

Biotopskydd

Inom planområdet finns det två alléer, en längsmed Pomonavägen och en vid matbutikens parkering norr om Pomonavägen. Större delen av träderna har en brösthöjdsdiameter större än 20 centimeter vilket medför att de omfattas av biotopskydd enligt 7 kapitlet 11§ miljöbalken (1998:808) och dispens krävs för åtgärder som kan påverka dem så som en byggnation av bostäder. Syftet med detaljplanen är att skapa möjligheter att utveckla stadsdelscentrum genom att bland annat ge större och mer flexibelbyggrätt. Syftet är också att ge byggrätt för byggnation av framförallt bostäder på en yta som idag används som vändplats för bussar. Detaljplanens syfte går att uppnå och planen går att genomföra utan att dispens ifrån biotopskyddet ges om placering av byggnader anpassas efter de områden som omfattas av biotopskydd.

Planekonomi

Kommunens utgifter beräknas inte överstiga intäkterna. Planavgift kommer att tas ut för bygglovspliktiga åtgärder.

Övrigt

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. En samling av brevlådor vid husens entréer efterfrågas av posten.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

Miljökonsekvensbeskrivning

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.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Ivansson

Planarkitekt

Kerstin Ivansson
Planarkitekt
Tel. 0470- 436 67

Dnr 2017BN0026 Dpl 214

UTLÅTANDE

Detaljplan för kv. Tåget, Hovshaga i Växjö kommun Hovshaga Centrum

Syftet med en ny detaljplan för delar av kv. Tåget är att utveckla stadsdelscentrum bland annat genom att medge större och flexibel byggrätt. Syftet är också att ge byggrätt för byggnation av framförallt bostäder på yta som idag används som vändplats för bussar.

Detaljplanen för kv. Tåget har under perioden 2017-11-09 tom. 2017-11-29 varit utställd för granskning i enlighet med 5 kap PBL. Underrättelse om granskning har skickats till sakägare samt samtliga och kommunala förvaltningar. Under granskningstiden har handlingar funnits tillgängliga på Växjö kommuns kontaktcenter (reception Björnen) samt på stadsbiblioteket i Växjö. Planhandlingarna har även funnits tillgängliga digitalt på Växjö kommuns hemsida.

Yttrande utan synpunkter

Polismyndigheten
Kommunstyrelsen

Yttrande med synpunkter

Värends räddningstjänst

Framkomlighet/utrymning

Byggnaderna ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Eventuellt kan betydligt kortare avstånd krävas till byggnaden om utrymningen baseras på räddningstjänstens stegutrustning med hjälp av räddningsvägar och uppställningsplatser. Planering av räddningsvägar och uppställningsplatser bör göras i samråd med byggprojektets brandkonsult och räddningstjänsten. Oavsett detta bör en av byggnadens fasader vara tillgänglig för räddningstjänstens höjdfordon för att underlätta eventuella släckinsatser i tak m.m. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten m.fl.

Lantmäteriet

Befintligt servitut 0780K-08/55.1 saknas i grundkartan. Servitutet ligger delvis på byggbar mark och kan komma att beröras av byggnation. I de fall behöver servitutet ändras eller upphävas på Tåget 5 genom fastighetsreglering. Befintliga avtalsrättigheter i övrigt kan komma att

påverkas inom planområdet. Om ledningarna ska flyttas eller ändras behöver rättigheten upphävas eller ändras. Möjligheten finns att bilda en eller flera fastigheter i planområdet, men att samverkan mellan fastigheterna kan krävas om gemensamma ytor. Detta sker genom att bildande av gemensamhetsanläggning.

Länsstyrelsen

Länsstyrelsen kan konstatera att kommunen har tagit hänsyn till inkomna synpunkter gällande friytor och kollektivtrafik. Synpunkter som återstår redovisas nedan. Gällande de frågor som kan vara överprövningsgrundande enligt 11 kap 10 PBL berörs buller samt klimatanpassning.

Biotopskydd/Allé

I samrådet efterfrågade Länsstyrelsen ett förtydligande om allén är biotopskyddad. Kommunen har till granskningsskedet specificerat att det finns två alléer inom planområdet som är biotopskyddade. Under rubriken "Angöring och parkering" i planbeskrivningen har kommunen angett att utfartsförbud tas bort för Pomonavägen, samt att dispens från biotopskyddet krävs för att anlägga ny infart där.

Länsstyrelsen erinrar om att vid en ansökan om biotopskyddsdispens krävs godtagbara skäl för att en dispens ska lämnas av länsstyrelsen. Att området är planlagt för bostäder räcker inte som skäl, vilket innebär att exploatören inte kommer att kunna genomföra planen i de områden som omfattas av biotopskyddet utan att själv lämna in en ansökan och redogöra för dispensskäl. Detta riskerar att försvåra, fördröja och fördyra processen eftersom exploatören ofta inte är medveten om vad som krävs för att en dispens ska medges.

Istället ska biotopskyddet ses som en del av planeringsförutsättningarna vilket innebär att planen antingen anpassas så att biotopskyddsområdet inte utsätts för negativ påverkan, eller att planen tydligt redogör för förutsättningarna för att få biotopskyddsdispens.

Översvämning klimatanpassning

I samrådet påpekade Länsstyrelsen att kommunen bör utveckla resonemanget om dagvattenhantering inom planområdet, då det finns kapacitetsbrist i ledningsnätet, risk för översvämning vid kraftig nederbörd, samt en stor del hårdgjord yta. Länsstyrelsen konstaterar att kommunen inte har bemött detta i varken samrådsredogörelsen eller granskningshandlingens planbeskrivning eller plankarta. Länsstyrelsen anser fortfarande att kommunen bör utveckla resonemanget kring hur dagvatten ska kunna hanteras inom fastigheterna.

Buller

I samrådet efterfrågade Länsstyrelsen en bullerutredning som hanterar hela planområdet. Till granskningsskedet har kommunen uppdaterat planbeskrivningens kartor.

Länsstyrelsen uppmärksammar att den redovisade bullerutredningen i större delen av planområdet endast hanterar ljudnivåerna 1,5 m över mark, trots att plankartan tillåter bostäder i upp till fem våningar. Vid framtida byggnation är det därför av vikt att det tas fram kompletterande bullerutredningar. Detta behöver framgå av planbeskrivningen.

Länsstyrelsen uppmärksammar även att i planområdets sydöstra och södra del uppgår ljudnivåerna till nivåer som överstiger gällande riktvärden. Detta behöver framgå av planbeskrivningen. Eventuellt kan förändringar i plankartan i berörda områden behöva göras innan antagande av planen för att säkerställa en god ljudmiljö.

Kommentar

Framkomlighet

Planerad bebyggelse kommer att ligga utmed Pomonavägen och Björnbärsvägen. Stadsbyggnadskontoret gör därför bedömningen att räddningstjänstens vägledning om tillgänglighet för utryckningsfordon kommer att kunna uppnås.

Servitut

Befintligt servitut 0780K-08/55.1 finns i grundkartan, men nu är även färglagret för dess område tänt. Befintliga avtalsrättigheter kommer att behövas ändras eller upphävas då ledningar inom området kommer att behövas flyttas. Planbeskrivningen text gällande fastighetsbildning har kompletterats ytterligare.

Biotopskydd

Inom planområdet finns det delar som på grund av träd är skyddade av biotopskydd. Dessa områden finns beskrivna i planbeskrivningen samt markerade på plankartan med bestämmelsen *allé* för att tydliggöra detta ytterligare. För att kunna genomföra planerad bebyggelse med dess nuvarande placering behöver fastighetsägaren mycket riktigt ansöka om dispens ifrån biotopskyddet för de björkar som står på parkeringen idag. Dock går detaljplanen att genomföras utan dispens ifrån biotopskyddet ges om en annan placering av byggnaderna väljs.

Översvämning

Inom området finns det hårdgjorda ytor idag där det i delar samlas vatten vid kraftiga regnskurar. Marken är ojämn i de delarna och flödet av vatten stoppas därmed upp innan det rinner vidare till dagvattenbrunn. Vid en byggnation kommer marken att ändra och dessa områden att försvinna. Gällande belastning på ledningsnätet har Tekniska förvaltningen gjort bedömningen att en nybyggnation kommer inte ge en påtaglig ökning av dagvatten på ledningsnätet då hårdgjorda ytorna minskas och ersätts till viss del med ytor där dagvatten kan infiltreras. För att säkerställa att det inom planområdet kommer finnas områden där dagvatten kan infiltreras har en planbestämmelse lagts till på plankartan n₁ – högst 75% av fastighetsarean får hårdgöras, resterande mark ska vara tillgänglig för infiltration av dagvatten.

Buller

En kompletterande bullerberäkning har tagits fram för områdets sydöstra och östra del och planbeskrivningen har kompletterats med bullerutbredningskartor för detta område.

Kvarstående synpunkter från samråd och/eller granskningsskedet som ej, eller endast delvis, blivit tillgodosedda

- Växjöbostäder

Justeringar av planen efter granskning

- Justering av planbestämmelser
- Förtydligande och kompletterande texter i planbeskrivningen
- Planbeskrivningen har kompletterats med bullerutbredningskartor för den östra delen av området.
- Färgmarkeringen för servitut 0780K-08/55 har tänts i grundkartan
- Andel hårdgjordyta har reglerats på plankartan
- Områden som omfattas av biotopskydd har fått en förtydligande planbestämmelse på plankartan – *allé*

FÖRSLAG TILL BESLUT

Byggnadsnämnden antar detaljplaneförslaget upprättat 2018-02-05 enligt 5 kapitlet plan- och bygglagen, med förtydligande justeringar enligt utlåtande.

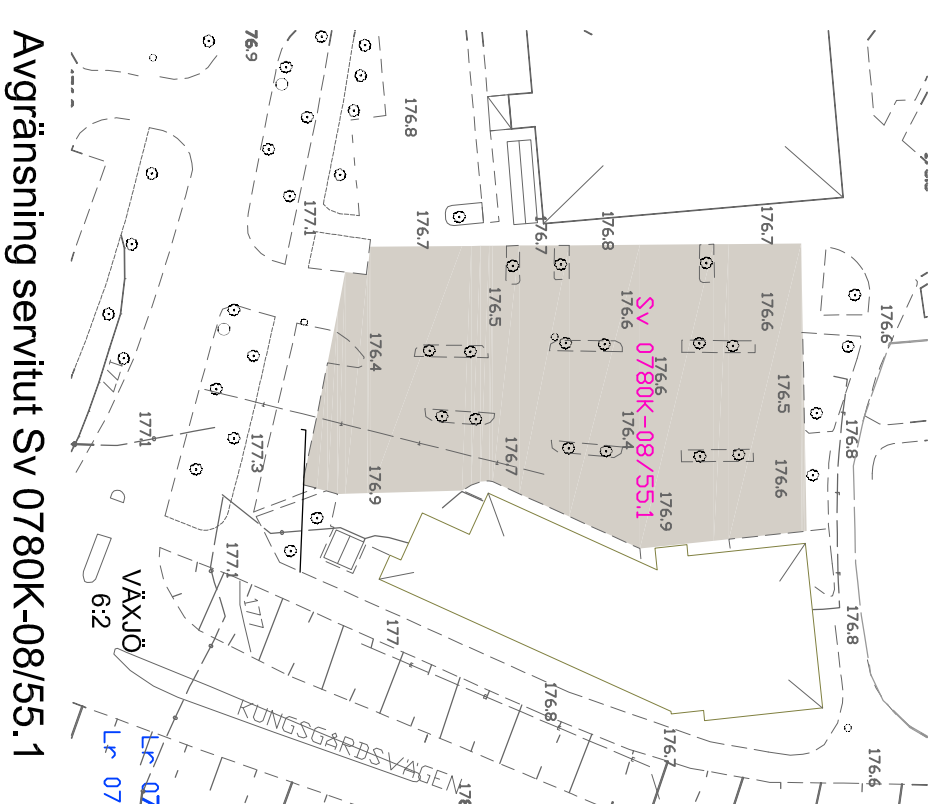
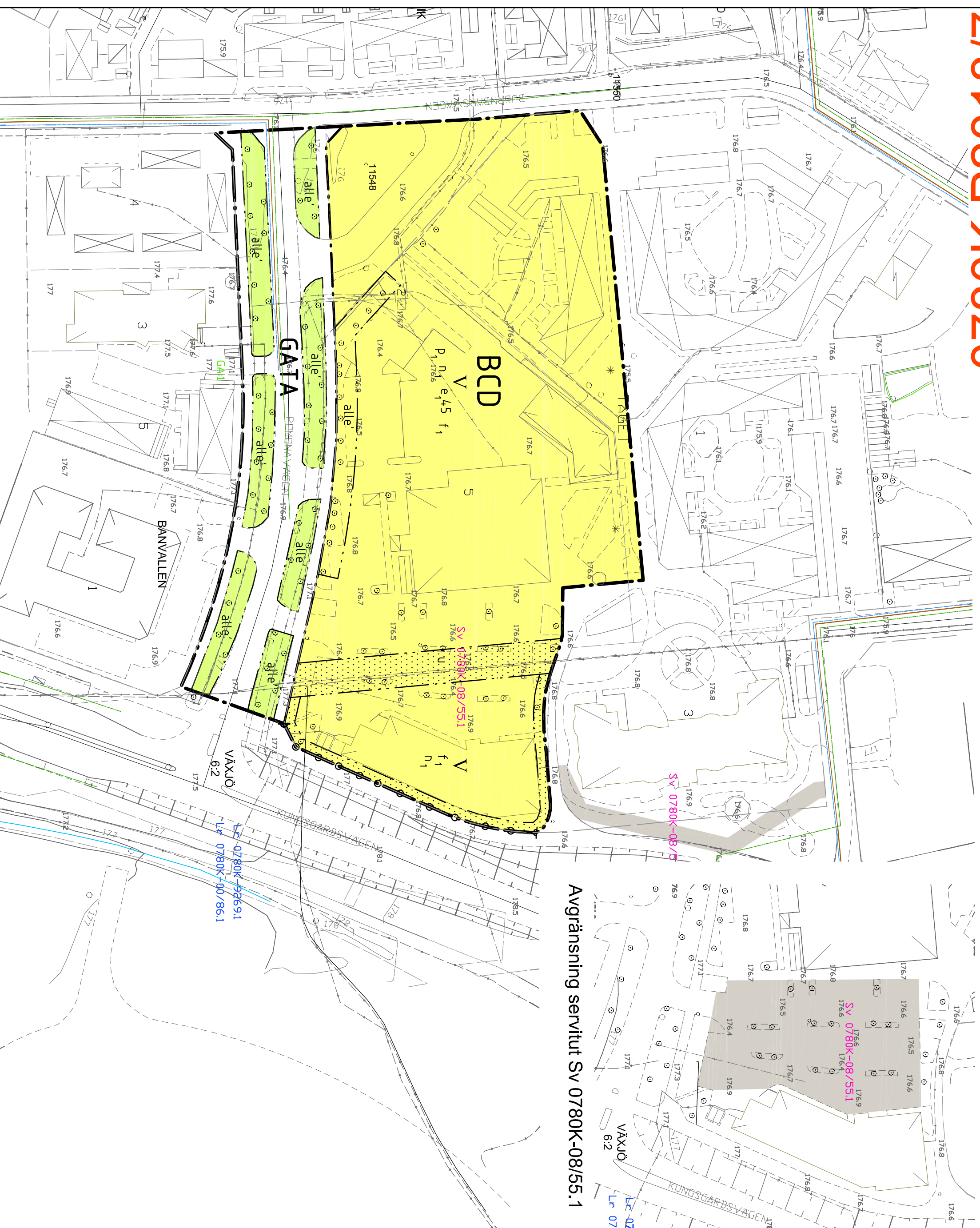
Med hänvisning till utlåtande 2018-02-05 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget än de justeringar och förtydligande som angetts i utlåtandet.

Planförslagets genomförande bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan

STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Ivansson
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanssäende bebyggningar. Endast angiven användning och utförning är tillåten.

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

- Gata

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- Bostäder, centrumverksamhet och vård

EGENSKAPER FÖR ALLMÄN PLATSMARK

- alle' (omfattas av biotopskydd)

EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK

- Byggnad får inte uppträas

- Högstå tillåtna antal våningar, utöver angivet våningsantal får inte vind och loft inredas

- Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

- Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot ljuddämpad sida om lägenheten är större än 35 m²

- Byggnader ska placeras 1 meter i från gata

- Högst 75 % av fastighetsarean får hårdgöras
- Resterrande mark ska vara tillgänglig för infiltration av dagvattnet

- Alle' (omfattas av biotopskydd)

- Utfartsförbud, utfart får inte finnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

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

- Kommunen är huvudmann för allmänplatsmark

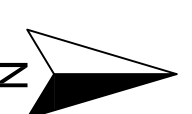
Antagen av Byggnadsnämnden
2018-03-01 § 51

Byggnadsnämndens sekr.....
Laga kraft
2018-03-28

Byggnadsnämndens sekr.....

Byggnadsnämndens sekr.....

Skala 1:1000 (A2)



- Bebyggningar**
- Gata, för fastighet, samliggaget och sällsyndhetsgränser samt gator för kvartersmark
 - Tråkgräns, allmännyttig gräns för fastigheter och samliggaget med samma kvartersmark, samt med kvartersmark
 - Servitutsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Bostadshus karaktär eller huvud resp. tak
 - Utnytt karaktär eller huvud resp. tak
 - Övrig byggnad karaktär eller huvud resp. tak
 - Transformatorbyggnad
- Gränser**
- Håll, stamur
 - Sinek, stamur
 - Väg
 - Silt
 - Mindkvarn
 - Anlagd markligt
 - Fastighetspunkt
 - Reglerbeteckning på fastighet
 - Trakttak
 - Samliggaget resp. gemensamhetsbebyggning
 - Sv U
 - Servitut resp. bebyggingsgräns
- Servitut**
- Servitut (punkt, linje resp. yta)
 - Ledningsrätt (punkt, linje resp. yta)
 - Gemensamhetsbebyggning (punkt, linje resp. yta)
 - Ledning för fiberoptik
 - Sammenhetning
 - Vattenledning
 - Överspanningsledning
 - Högspänningsledning i mark
 - Teleledning i mark
 - Trakttak
 - Samliggaget resp. gemensamhetsbebyggning
 - Öppnabed

Grundkarta över			
TÅGET 5, Hovshaga centrum			
Växjö kommun			
Upprättad 2017-12-11		Kartstämning	
Förteckning över kartan innehållande			
Stadsbyggnadsnämnden, Växjö kommun			
gruppnummer: 19498242440429030			
FRANSTESIA SVENSKERF99 15 00	KARTSTÄMMING R142000	KARTSTÄMMING 17AK0147	REKONSTRUKTIONER 17AK0147
SKALA 1:1 000			

Valens och arkitektteckningar		reviderade av Teckniska Stämningen	
Växjö 2017-12-13		Växjö 2017-12-13	

0780K P2018/7	Dnr. 2017BN0026
Detailplan för:	
Kv.Tåget	
Hovshaga centrum	
Växjö kommun	
Stadsbyggnadskontoret 2018-02-05	
Kerstin Ivansson, Planarkitekt	