

Handläggare
Patrik Karlsson
Planarkitekt
0470 - 436 21

Laga kraftbevis

Datum 2014-05-14 Dnr 2011BN1056 Dpl 214

Kommunfullmäktige antog 2014-04-15 § 84 detaljplan för
Växjö 7:89 mfl (Hovshaga Centrum), Hovshaga, Växjö kommun

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft 2014-05-09.

Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

För kännedom till:
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten

DETALJPLAN

Växjö 7:89 mfl (Hovshaga centrum)
Hovshaga, Växjö kommun

Växjö
kommun

Europas grönaste stad

2013-11-16
Dnr: 2011BN1056
Stadsbyggnadskontoret



ANTAGEN KF 2014-04-15 § 84
Laga Kraft 2014-05-09

Innehåll

1. Inledning	3
Bakgrund.....	3
Syfte och huvuddrag	3
Handlingar	3
2. Plandata.....	3
Läge och avgränsning	3
Markägoförhållanden.....	3
3. Tidigare ställningstaganden	4
Översiktsplan	4
Grönstrukturprogram	4
Planprogram.....	4
Detaljplaner.....	5
4. Planförutsättningar.....	5
Natur	5
Geotekniska förhållanden	6
Radon.....	6
Fornlämningar.....	6
Bebyggelseområden.....	6
Friytor	6
Gator och trafik.....	6
Teknisk försörjning	7
5. Planförslaget	8
Natur	8
Bebyggelseområden.....	8
Gator och trafik.....	9
Teknisk försörjning.....	10
Hälsa och säkerhet	11
6. Genomförandefrågor.....	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor.....	12
Tekniska frågor	12
Ekonomiska frågor.....	13
7. Konsekvenser och behovsbedömning/MKB	13
Riksdagens miljömål.....	13
Växjö kommuns miljömål.....	13
Miljökvalitetsnormer (MKN).....	14
Behovsbedömning/MKB	14
Konsekvenser på fastighetsnivå.....	15
8. Medverkande tjänstemän	16

Bilagor:

Skötselplan oktober 2013.

Behovsbedömning och MKB, Stadsbyggnadskontoret 2013-11-16

DETALJPLAN/Beskrivning

VÄXJÖ 7:89 MFL (HOVSHAGA CENTRUM, ETAPP II) Hovshaga, Växjö Kommun

1. Inledning

Bakgrund

Den föreslagna bebyggelsen utgör en del av det större utbyggnadsområdet Hovshaga centrum, på Hovshaga i Växjö. Behovet av villatomter och kvarter för flerbostadshus är stort i norra delen av Växjö stad.

Syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av ca 200-250 bostäder, förskola och lokaler för handel och kontor inom planområdet. Området föreslås anslutas via en ny infart med en rondell från Kungsgårdsvägen i höjd med Pomonavägen. Nya busshållplatser planeras norr om den nya rondellen. Ny bebyggelse planeras delvis i anslutning till Kungsgårdsvägen för att skapa en tydligare koppling mellan västra och östra delen av Hovshaga.

Handlingar

Planhandlingarna består av denna beskrivning, behovsbedömning, MKB för buller, biologisk mångfald och MKN för vatten, plankarta med tillhörande bestämmelser samt illustration. Övriga utredningar finns tillgängliga på kommunens hemsida under samrådtiden.

2. Plandata

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget på Hovshaga och avgränsas av Kungsgårdsvägen, Segerstadsvägen, Hovshaga kyrkogård och befintlig bebyggelse inom kv Björksätra.

Planområdet omfattar ca 8,5 ha.

Markägoförhållanden

Markägare inom planområdet är till största delen Växjö kommun.



Översiktskarta

3. Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplan för staden, KF 2012-02-18, anges området som ”Stadsbebyggelse, förtätning/omvandling”.

Grönstrukturprogram

Förslaget följer intentionerna i kommunens Grönstrukturprogram, KS 2013-04-09.

Planprogram

Planprogram för området antogs av Kommunstyrelsen 2008-02-05 § 42. Se nedan.

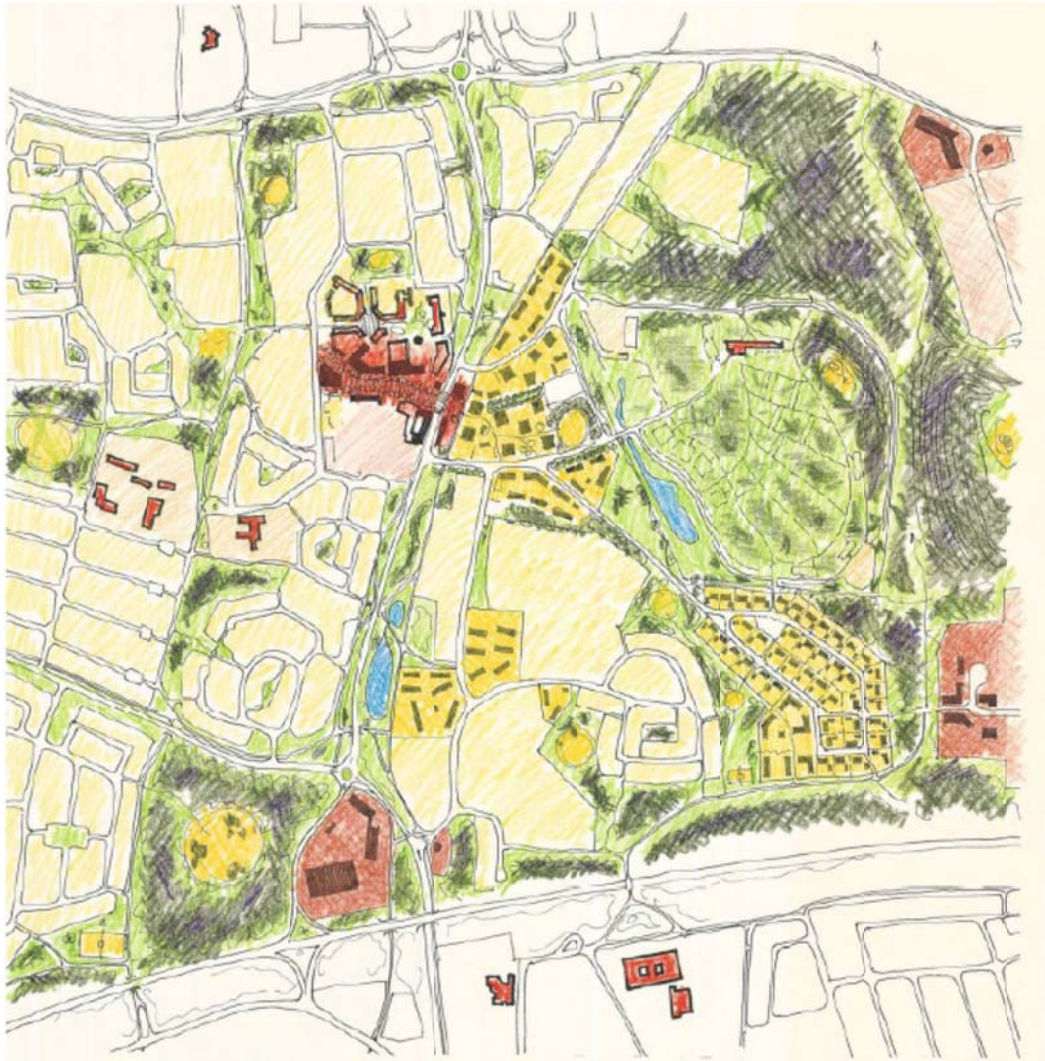


Illustration tillhörande program för Hovshaga Centrum, KS 2008-02-05 § 42.

Detaljplaneförslaget följer programmets intentioner. Programmet i sin helhet finns tillgängligt på stadsbyggnadskontoret samt på kommunens hemsida, www.vaxjo.se/detaljplaner.

Detaljplaner

Inom planområdet

0708K-P78/6	Begravningsplats mm	Laga Kraft 780303
0780K-P86/20	Kv. Banvallen mm	Laga Kraft 860902
0780K-P16	Hovs Skola mm	Laga Kraft 880323
0780K-P100	Hovshaga Företagspark	Laga Kraft 910123
0780K-P04/11	Växjö 7:87 m.fl.	Laga Kraft 040419

Intill planområdet

0780K-P95/5	Kv. Segerstad	Laga Kraft 950112
0780K-P99/20	Banvallen 1,3 och 4	Laga Kraft 990920
0780K-P02-20	Tåget 1	Laga Kraft 020924
0780K-P13/7	Banvallen 6 m.fl.	Laga Kraft 130513

Befintliga planers genomförandetid

0780K-P04/11 ligger inom planområdet och har en genomförandetid som går ut 2014-04-19. 0780K-P13/7 ligger utanför planområdet och har en genomförandetid som går ut 2018-05-13.

Fastigheterna inom dessa planer påverkas ej negativt av den pågående planläggningen då det endast är LOKALGATAN och HUVUDGATAN inom 0708K-P04/11, där kommunen är huvudman som berörs av planläggningen. Vissa mindre justeringar görs även av fastigheterna i anslutning till PARK och LOKALGATA för att planförhållandena skall stämma med de verkliga förhållandena.

Pågående planer

I sydost, i direkt anslutning till det aktuella planområdet, har kommunfullmäktige antagit detaljplan för Hovsdal, vilken i nuläget är överklagad.

4. Planförutsättningar

Natur

I dagsläget består planområdet till största delen av öppna ängsmarker. Över i stort sett hela området finns spridda grupper med träd och buskar. Kring f.d. gården "Farmen" finns rester av en större trädgård och en allé som sträcker sig från Segerstadsvägen fram till trädgården. Längs Björksätravägen finns en yngre trädrad som sträcker sig fram till kyrkogården.



Naturinventering

Naturinventering har gjorts av Tobias Ivarsson och resultatet av denna finns tillgänglig på kommunens hemsida i samband med granskningen. I inventeringen beskrivs området (aktuellt planområde och Hovsdal) enligt följande:



"Det inventerade området innefattar dels gräsområden väster om Hovshaga kyrkogård och skogsområden öster om Hovshaga kyrkogård. De öppna gräsmarkerna väster om kyrkogården är blomrika och har ett rikt insektsliv med mycket fjärilar och bin. Flera sällsynta insektsarter påträffades och området har en vik-

tig funktion då det ligger i ett stråk av flera värdefulla gräsmarker.”

I inventeringen föreslås följande hänsyn:

1. Spara och gynna tall och lövträd, speciellt äldre träd.
2. Flera av skogsområdena är fina rekreationsskogar och bör sparas.
3. Spara död ved i största möjliga mån.
4. Lämna tallmossen i norr orörd.
5. Spara så stor del av gräsmarkerna som möjligt. Det vore värdefullt om slåtter infördes på delar av dessa marker, så att de kan bli än mer blomrika och så att de inte växer igen.

Geotekniska förhållanden

En översiktlig geoteknisk utredning har gjorts. Denna visar på normala till goda markförhållanden för byggnation och omhändertagande av dagvatten.

Radon

Området är inte utpekade som högriskområde i Växjö kommuns översiktliga radonkartläggning.

Fornlämningar

Hovshaga är förhållandevis rikt på fornlämningar. Inom området finns inga registrerade fornlämningar.

Bebyggelseområden

Området Hovshaga Centrum är utpekade av kommunen som ett stadsutvecklingsprojekt. Detta innebär att en projektgrupp har satts samman med olika professioner inom kommunen. Stadsutvecklingsprojektet kommer att genomföras i flera etapper varav denna plan är etapp 2 (Hovshaga centrum). Etapp 1 (Hovsdal) är belägen söder om detta område.

Bostäder

Idag är hela den del av planområdet som är avsett för bostadsbebyggelse obebyggt. I angränsande områden finns i dag en varierad bebyggelse med alltifrån bostäder i norr och söder till handel och vård i väster.

Service

Området ligger direkt öster om Hovshaga centrum. Här 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. Filialbibliotek finns lokaliserat till Hovshaga centrum.

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.

Gator och trafik

Vägnät

Kungsgårdsvägen i områdets västra kant är en huvudgata som förbinder Växjö centrum med Norra Hovshaga. En trafikljusreglerad korsning finns idag i vid Pomonavägen/Kungsgårdsvägen. Björksättravägen som ansluter till Hovshaga kyrkogård från

Kungsgårdsvägen är i dag planlagd som trafikområde. Segerstadsvägen sträcker sig genom området från Vingavägen i söder och till Domfällevägen i norr. Denna är i nuläget avstängd ca 200m söder om Domfällevägen för att förhindra genomfartstrafik.

Gång- och cykel

F.d. smalspåret sträcker sig som ett huvudcykelstråk från Växjö centrum till Evedal och vidare österut. I nordvästra delen av planområdet finns en planskild gång- och cykelkorsning med tunnel under Kungsgårdsvägen. En grusad gång- och cykelväg sträcker sig från området österut mot Norremarks verksamhetsområde.

Kollektivtrafik

Goda förbindelser med centrum finns i dag vid Hovshaga centrum. Hållplatsen är belägen i anslutning till Hovshaga centrum direkt väster om planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och spillvattenledningarna bedöms ha kapacitet att försörja området. Dagvattenledningarna har en mer begränsad kapacitet och för att inte försämra förutsättningarna för nedströms liggande fastigheter skall dagvattnet fördröjas inom aktuellt planområde. Innan dagvattnet når recipienten Helgasjön tas det omhand i en dagvattenanläggning vid Pene och för att inte försämra reningseffekten i denna damm måste dagvattenflödet från aktuell detaljplan utjämnas. Direkt öster om planområdet finns en damm inom kyrkogården. Denna bedöms vara en tät konstruktion enligt utredning gjord i samband med den geotekniska undersökningen. Inom norra delen av etapp 1 (Hovsdal) finns en dagvattendamm planerad direkt söder om aktuellt planområde.

El

El finns i dag framdragit inom angränsande områden.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns framdraget inom Hovshaga och Norremark.

5. Planförslaget

Natur

För att gynna den biologiska mångfalden och då framför allt inom den södra delen av området föreslås en rad olika åtgärder. Dessa redovisas närmare i miljökonsekvensbeskrivningen och planbestämmelserna som är kopplade till planen. Allén fram till "Farmen" består främst av björkar med olika standard. Stråket bevaras för att angöra parken som är belägen på den gamla trädgårdens plats. Delar av trädgårdens träd och växtlighet som är möjliga att bevara skall återställas och utgöra en del av parken. Närheten till förskolan gör det även lämpligt att anlägga en lekplats här.

Mellan kyrkogården och den nya bebyggelsen föreslås ett ca 15 meter brett natur- och rörelsestråk.

Trädraden längs med Björksätravägen föreslås att förlängas för att ge ett grönt rumsskapande element längs hela den böjda genomgående gatan.

Mellan kv. Rälsbussen och den nya bebyggelsen skapas en mindre park med en genomgående gång- och cykelväg.

En skötselplan för park- och naturmark har tagits fram av tekniska förvaltningen och biläggs granskningshandlingen.

Bebyggelseområden

Inom området föreslås en blandad bebyggelse både när det gäller gestaltning och upplåtelseform.



Närmast kyrkogården föreslås en tvåvånings tätare bebyggelse som sedan successivt höjer sig till sex våningar närmast Kungsgårdsvägen. Inom de två kvarteren i väster tillåts förutom bostäder även centrumändamål. Centralt i området planeras för en ny förskola som med fördel kan kombineras med bostäder. I sydväst föreslås en tvåvånings rad- eller kedjehusbebyggelse för att möta den lägre bebyggelsen inom denna del av kv. Björksätra.



För att kunna bygga närmast Kungsgårdsvägen måste Boverkets avstegsregler tillämpas i dessa två kvarter. Detta innebär bl.a. en "tyst sida" måste skapas och lägenheter får ej

vara enkelsidiga mot vägen. Detta finns utförligare beskrivet i miljökonsekvensbeskrivningen.

Offentlig service

Inom planområdet planeras för en ny förskola. Det finns även möjlighet att inrymma bostäder för omsorgens behov.

Kommersiell service

Inom de två västra kvarteren närmast Kungsgårdsvägen planläggs för centrumändamål som då innefattar en kombination av bl.a. handel, kontor och bostäder.

Mindre verksamheter/service kombinerat med bostaden välkomnas dock inom hela området (t ex frisör, cykelreparatör mm). Dessa prövas i sedvanlig ordning genom bygglovprocessen.

Tillgänglighet

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

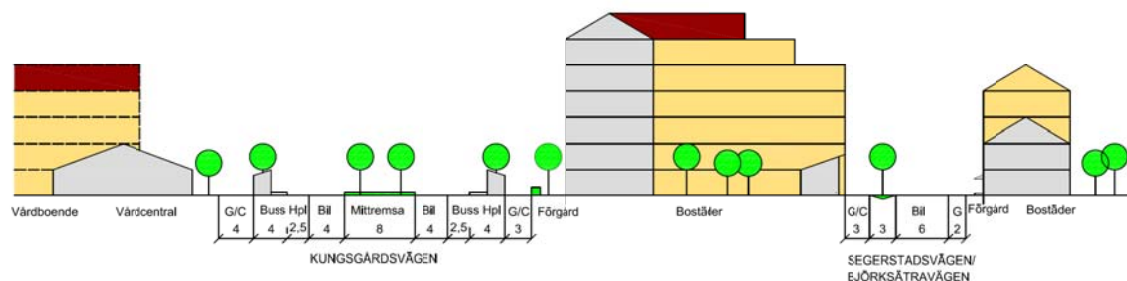
Gator och trafik

Huvudgata

En ombyggnad föreslås av Kungsgårdsvägen med bl.a. en cirkulationsplats och nya övergångsställen. Detta för att få en hastighetsdämpande effekt och för att möjliggöra säkra infarter åt öster och väster samt att skapa lämpliga hållplatser för bussar på båda sidor om vägen.

Torg

I Pomonavägens förlängning planeras ett "TORG" för infart, parkering och angöring till den planerade förskolan.



Sektion Kungsgårdsvägen/Segerstadsvägen/Björksätravägen

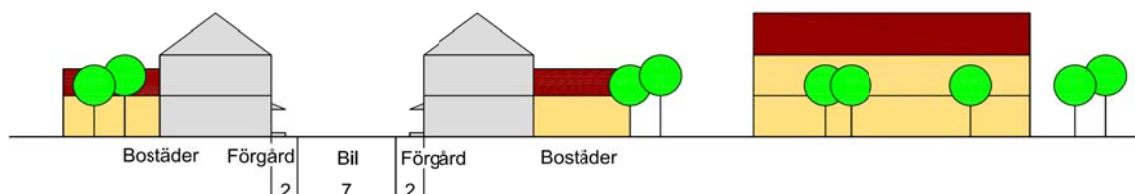
Lokalgator

På båda sidor om torget sträcker sig Björksätravägen och Segerstadsvägen (norra delen). Dessa får båda en ny sträckning närmast torget. På ena sidan av vägen planeras en gång- och cykelväg och på andra en gångbana. Även Segerstadsvägen (södra delen) ansluts strax söder om torget.

Området Hovsdal ansluts via lokalgata som ansluts till Björksätravägen. Om entréer skall placeras mot denna måste en gångbana anläggas på kvartersmark. F.d. smalspåret är fortsatt en viktig koppling norrut mot Evedal och Östra Lugnet och söderut mot stadens centrum. I östlig riktning föreslås en delvis ny gång- och cykelväg som binder samman Norremark med västra Hovshaga (Hovshagaskolan).

Öster om kyrkogården föreslås en mindre grusväg, mellan kyrkogården och Norremark för kyrkans tunga transporter.

Dock ingår inte ovan nämnda väg i planområdet utan kommer att hanteras med ett samråd enligt Miljöbalken.



Sektion Hovdalsvägen

Kollektivtrafik

I planförslaget angör all kollektivtrafik hållplatser längs Kungsgårdsvägen och någon hållplats behövs således ej längre på Pomona-/Björnbärsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området genomkorsas av kommunala vatten och avloppsledningar. Vatten och spillvattenledningarna bedöms ha kapacitet att försörja området. Dagvattenledningarna har en mer begränsad kapacitet och för att inte försämra förutsättningarna för nedströms liggande fastigheter skall dagvattnet fördröjas inom aktuellt planområde. Innan dagvattnet når recipienten Helgasjön tas det omhand i en dagvattenanläggning vid Pene och för att inte försämra reningseffekten i denna damm måste dagvattenflödet från aktuell detaljplan utjämnas.

Gatuvattnet tas om hand genom fördröjning och infiltration. I lämpliga lägen kommer infiltrationsstråk och svackdiken för fördröjning anläggas. Den dagvattendamm som planeras byggas utanför planområdet i samband med Hovsdal kommer även att kunna användas för aktuell detaljplan och kommer att dimensioneras för detta. Kommande VA-utredning kommer mer utförligt att visa hur dagvattnet tas omhand inom detaljplanen.

För att få en hållbar hantering av dagvattnet gäller det att minska de ytor som är direkt kopplade till kommunens ledningsnät. Inom planområdet ställs kravet på fastigheter för bostadsbebyggelse att max 1/6 (17 %) av tomtytan får kopplas direkt till ledningsnätet eller ledas till gatumark och på resterade del av tomten skall LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) gälla. För fastigheter mindre än 450 m² får 75 m² anslutas direkt till ledningsnätet även om kravet på 1/6 av tomtytan ger en lägre siffra.

De hårdgjorda ytor som inte får kopplas direkt till ledningsnätet skall fördröjas eller ledas ut över någon form av genomsläpplig yta med fördröjning innan det kan dräneras ut till ledningsnätet.

El

Nya transformatorstationer behövs för att trygga elförsörjningen inom planområdet. Dessa placeras med fördel inom natur- och parkmark i anslutning till lokalgata eller gång- och cykelväg.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns framdraget inom Hovshaga. Den nya bebyggelsen bör erbjudas möjlighet att ansluta sig till fjärrvärmenätet.

Hälsa och säkerhet

Förorenade områden

Enligt MIFO (Metod för Inventering av Förorenade Områden) finns inga utpekade förorenade områden inom planområdet. Då det inte kan uteslutas att förorenade massor finns längs f.d. smalspåret införs en planbestämmelse, a1, på plankartan, att inom de delar som är berörda av f.d. smalspåret banvall, skall provtagning och nödvändig sanering ske, innan marken får tas i anspråk.

Krematoriet

Luftkvaliteten rörande utsläppen från krematoriet som är beläget inom kyrkogårdsområdet ligger under de villkorade riktvärdena. Även bullervärdena ligger långt under gällande bullervillkor. Dessa värden bedöms att kunna innehållas med god marginal även vid en utökad verksamhet.

Buller

Trafikbullerutredning har gjorts av Thyréns för bebyggelsen närmast Kungsgårdsvägen. Denna visar att det går att skapa goda boendemiljöer om Boverkets avstegsregler tillämpas. Detta redovisas närmare i miljökonsekvensbeskrivningen.

Motivet för avsteg från huvudregeln är att det är en förtätning av centrumkaraktär och i anslutning till ett viktigt kollektivtrafikstråk. Inom området finns tillgång till mer eller mindre ostörda rekreativmiljöer både inom det nya planområdet, i form av parker och grönstråk, inom kyrkogården som är av karaktären skogskyrkogård och inom det vildare naturområdet öster om kyrkogården.

Arbetet har skett med förutsättning att tillåta ett bullervärde på max 60 dB på den bullriga sidan och 45 dB på den ”tysta sidan”.

Klockringning förekommer i samband med begravningsschema måndag till lördag.

Trygghet/tillgänglighet

Platser, gång- och cykelstråk skall ha öppna siktstråk för att skapa överblickbarhet. God grundbelysning skall finnas inom hela området. Parkeringar skall vara väl upplysta och synliga från bostäderna. Tvåplanshus görs tillgängliga och användbara i bottenplaneet och byggnader högre än två våningar görs tillgängliga med hiss.

6. Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Tidsplan

Planarbetet genomförs med normalt planförfarande och avses kunna följa nedanstående tidplan:

Samråd	Hösten 2013
Utställning	Vintern 2013/2014
Antagande	Våren/Sommaren 2014
Laga kraft	Sommaren 2014

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

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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, naturmark mm.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Lantmäteriförrättningar genom fastighetsreglering, avstyckning och ledningsrätt krävs för att fastighetsindelningen skall överensstämja med den markanvändning som detaljplanen anger.

Det ankommer på respektive markägare att själva ansöka om och bekosta de lantmäteriförrättningar som krävs för planens genomförande. Gatumark och annan mark som skall utgöra allmän plats skall genom fastighetsreglering överföras till fastighet ägd av Växjö kommun.

För planens genomförande och för att underlätta framtida fastighetsbildning inom planområdet krävs att regleringar först sker för att skapa lämpliga gatu- och exploateringsfastigheter. Därför bör mark från Växjö 14:1 (smalspåret) regleras till Växjö 6:2 respektive Växjö 7:89. Genom fastighetsreglering regleras även markområden från Växjö 7:8, Växjö 7:87, Växjö 6:2 och till Växjö 7:89. Smalspåret, Växjö 14:1 föreslås ligga kvar som egen fastighet även efter planens genomförande.

Mark skall genom fastighetsreglering föras mellan Växjö 7:89 och Rålsbussen 1 för att överstämja med utförd bebyggelse.

Servitut 0780K-8363.1 för väg rörande Björksätravägen skall upphävas genom fastighetsreglering när planen genomförs.

Rätten att nedlägga och bibehålla allmänna underjordiska ledningar skall i förekommande fall säkras med ledningsrätt. Det ankommer på respektive ledningshavare att själva ansöka om och bekosta de lantmäteriförrättningar av nya ledningsrätter som idag inte är tryggade med ledningsrätt eller genom avtal.

Tekniska frågor

Undersökningar

Översiktliga geotekniska undersökningar har gjorts för delar av området. Dessa visar på goda grundläggningsförhållanden.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp ansluts till befintligt kommunalt VA-nät.

Ekonomiska frågor

En exploateringskalkyl, rörande kommunens intäkter och utgifter, har upprättats av mark- och exploateringsavdelningen. Lantmäterikostnader betalas av respektive exploatör eller ledningshavare.

7. Konsekvenser och behovsbedömning/MKB

Riksdagens miljömål

De nationella miljömål som bedöms påverkas mest av planläggningen är:

God bebyggd miljö, Levande sjöar och vattendrag, Levande skogar och Ett rikt växt och djurliv

Genom att bygga den sammanhållna staden och utnyttja befintliga resurser och befintlig infrastruktur skapas en närhet till viktiga funktioner vilket minskar transportbehovet. Genom att planlägga delar av området som parkmark säkerställs närheten och stråken genom området till natur- och rekreationsområden.

Naturinventering har gjorts inom områdena för etapp 1 och 2. Genom planläggningen säkerställs bibehållandet av delar av ängsmarken. Genom att en skötselplan upprättas ges tydliga direktiv hur parkområdet skall utformas och skötas i framtiden.

Genom anläggandet av dagvattenanläggningar i anslutning till området minskas risken att våra sjöar påverkas negativt av planläggningen. Området är inte utpekad i ÖP som ett område med översvämningsrisk i ledningsnätet.

Etappmål

Regeringen har fastställt 13 etappmål varav två anses beröra aktuellt område.

Den biologiska mångfaldens och ekosystemtjänsternas värden

Senast år 2018 ska betydelsen av biologisk mångfald och värdet av ekosystemtjänster vara allmänt kända och integreras i ekonomiska ställningstaganden, politiska avväganden och andra beslut i samhället där så är relevant och skäligt.

Hotade arter och naturtyper

Åtgärdsprogram för att uppnå gynnsam bevarandestatus för sådana hotade arter och naturtyper som inte kan säkerställas genom pågående åtgärder för hållbar mark- och vattenanvändning och befintligt områdesskydd, ska vara genomförda eller under genomförande senast år 2015.

Växjö kommuns miljömål

I Växjö kommuns miljöprogram anges tre profilområden; leva livet, vår natur och fossilbränslefritt Växjö. Genomförandet av planen bedöms inte försvåra arbetet att uppnå dessa miljömål.

Leva livet

”Människans konsumtion leder till en påverkan på miljön från att varor och tjänster produceras och används tills de blir avfall. Genom att ta tillvara på avfall och restprodukter och samtidigt effektivisera resursförbrukningen kan konsumtionens miljöpåverkan minska. Produktion och konsumtion måste också vara fri från ämnen som kan hota människors hälsa.”

Inom området, liksom i övriga kommunen kommer insamling av matavfall att ske för att tillverka biogas. Genom rundkörning ges möjlighet till en effektiv och säker hämtning av både matavfall övrigt avfall. Miljöhus placeras så att onödiga transporter undviks.

Vår natur

”Växjö stad och tätorterna ligger nära omgivet av kulturlandskap, skogar, sjöar och vattendrag. Denna natur måste förvaltas för både nuvarande och kommande generationer. Kommunen vill utveckla den natur som finns samtidigt som befolkningen och byggandet ökar. Det behövs en varierad natur för biologisk mångfald men också som en källa för glädje och rekreation.”

Naturinventering har gjorts inom framförallt områdena för etapp 1 och 2. Genom planläggningen säkerställs bibehållandet av delar av ängsmarken. Genom att en skötselplan upprättas ges tydliga direktiv för hur parkområdet skall utformas och skötas i framtiden.

Genom anläggandet av dagvattenanläggningar i anslutning till området minskas risken att våra sjöar påverkas negativt av planläggningen.

Fossilbränslefritt Växjö

”Ett förändrat klimat är en av vår tids allvarligaste miljöproblem. Människans utsläpp av växthusgaser, framför allt koldioxid som uppstår vid förbränning av fossila bränslen, är en viktig orsak till klimatförändringarna. I och med Växjös satsningar på ett Fossilbränslefritt Växjö tar vi vårt globala ansvar när det gäller att minska vår klimatpåverkan.”

Fjärrvärme finns framdraget inom Hovshaga vilket ger möjlighet att ansluta sig till denna. I samband med bygglovsprövningen kan möjligheten att bygga passivhus eller plusenergihus inom området prövas.

Genom området och mot viktiga målpunkter planeras för säkra och trygga gång- och cykelvägar. Bl.a. föreslås en ny utformning av Kungsgårdsvägen där kollektivtrafiken och gångtrafikanter prioriteras.

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvalitet. Dessa är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. MKN finns för luft och vatten. Området är inte utpekade som område där det finns översvämningensrisk i ledningsnätet eller i sjöar. På grund av utbyggnadens storlek är det dock svårt att bedöma områdets påverkan på möjligheterna att uppnå MKN, God ekologisk status, till 2015 för Helgasjön.

Sjö	Status 2009	MKN
Helgasjön	Måttlig	God ekologisk status 2015

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft

Beräkningar gjorda av miljö- och hälsoskyddskontoret visar att värdena för NO₂, PM10 och Bensen ligger under miljö kvalitetsnormerna i samtliga fall. NO₂ 20 (40), PM10 20,2 (40) och Bensen 1,2 (5). Beräkningarna är gjorda med föreslagen bebyggelse och med beräknade trafikflöden 2030.

Dock ligger värdena för PM10 över miljömålet (15). Möjliga åtgärder för att minska partikelhalten är enligt naturvårdsverket bl.a: sänkt hastighet, förbättrad gatuhållning och dammbindning, trafikminskande åtgärder, omledning av trafik, satsning på cykelvägnätet och byte av vägbeläggning.

Behovsbedömning/MKB

En översiktlig behovsbedömning biläggs planhandlingarna. I denna konstateras bl.a. planens genomförande riskerar att medföra betydande miljö påverkan p.g.a. buller, påverkan på den biologiska mångfalden (bin) och MKN för vatten. En miljökonsekvensbeskriv-

ning, MKB, har därför upprättats där dessa frågor behandlas. Denna biläggs planhandlingarna.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Rälsbussen 1	Regleras mellan kommunen och fastighetsägare till Rälsbussen1.	Erhåller mark i söder och sydost (204 m ²). Avstår mark i nordost (79 m ²).	Inga
Växjö 7:89 Kommunalägd fastighet	Ev. flytt av ledningar. Nya byggrätter. Tekniska krav på bostadsbebyggelse närmast Kungsgårdsvägen med hänsyn till buller.	Stora delar av nuvarande fastighet blir kvartersmark och allmän platsmark. I anslutning till Rälsbussen 1; Avstår mark i söder och sydost (204 m ²). Erhåller mark i nordost (79 m ²). Rätt till väg till förmån för Växjö 7:93 upphör.	Ev. flytt av ledningar. Fördröjning av dagvattnen. Tekniska krav på bostadsbebyggelse med hänsyn till buller närmast Kungsgårdsvägen.
Växjö 7:8 Kommunalägd fastighet	Inga	Inga	Inga
Växjö 14:1 Kommunalägd fastighet	Ev. sanering av f.d. banvallen. Ev. flytt av ledningar. Nya byggrätter. Tekniska krav på bostadsbebyggelse närmast Kungsgårdsvägen med hänsyn till buller.	Berörs av servitut för olika typer av ledningar. Dessa kan komma att påverkas om höjdläget på järnvägsbanken förändras.	Ev. flytt av ledningar. Fördröjning av dagvattnen. Tekniska krav på bostadsbebyggelse med hänsyn till buller närmast Kungsgårdsvägen.
Växjö 6:2	Ev. flytt av ledningar. Nya byggrätter. Tekniska krav på bostadsbebyggelse närmast Kungsgårdsvägen med hänsyn till buller.	Berörs av servitut för olika typer av ledningar. Dessa påverkas ej av den pågående planläggningen.	Ev. flytt av ledningar. Fördröjning av dagvattnen. Tekniska krav på bostadsbebyggelse med hänsyn till buller närmast Kungsgårdsvägen.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet			
Segerstad 6, 7	Inga	Inga	Inga
Banvallen 1, 2, 6	Inga	Inga	Inga
Tåget 3, 5	Inga	Inga	Inga
Björksätra 1	Inga	Inga	Inga
Växjö 7:93	Inga	Rätt till väg över 7:89 upphör och ersätts av LOKALGATA i och med planens genomförande. Servitut för ny väg över Växjö 7:8 för omledning av trafik mot Norremark.	Inga
Växjö 7:8	Kostnad för ny grusväg.	Belastas av servitut för väg till förmån för Växjö 7:93.	Byggnation av ny grusväg.

8. Medverkande tjänstemän

I projektgruppen för Hovshaga centrum ingår förutom planförfattaren även Johan Andersson (projektledare), Malin Engström, Ola Eriksson, Annika Johnsson, Ellen Rube och Göran Svantesson (t.o.m. maj 2013)).

STADSBYGGNADSKONTORET
2013-11-16

Patrik Karlsson
Planarkitekt

Hälsa											
Buller			x							Utredning har gjorts för trafikbuller som visar att kvarteren närmast Kungsgårdsvägen riskerar att utsättas för buller överstigande 55 dBA vid uteplats. "Tyst sida" tillämpas närmast Kungsgårdsvägen. Omledning av tung trafik till och från kyrkogården planeras öserut via Norremark.	
Luftkvalitet				x						Beräkningar visar MKN för luft underskrids med god marginal. Dock ligger beräknade värden för PM10 över miljömålet.	
Lukt									x		
Radon (Översiktligt)										x	Ej utpekad som högriskområde i kommunens översiktliga radonkartläggning
Strålning										x	
Säkerhet											
Trafik					x						Genom nya anslutningar mot Hovshaga centrum skapas säkra och attraktiva miljöer för bilister, cyklister och gående.
Explosion										x	
Översvämning										x	
Ras o skred										x	
Farligt gods										x	
Planens influensområde											
ÖP						x					Följer intentionerna i ÖP.
Gällande planer				x							Planläggningen berör ett flertal planer. Två planer som berörs marginellt har genomförandetid kvar.
Pågående planläggning						x					Planen ligger i direkt anslutning till detaljplanen för Hovsdal som i nuläget är överklagad.
Mellankommunala intressen										x	
Kommunens bedömning											
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan											Handläggare: Patrik Karlsson 2013-11-16
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan											
Genomförandet av planen riskerar att medföra betydande miljöpåverkan										x	
Andra lokaliseringalternativ bör utredas											
MKB behövs inte											
MKB behövs										x	

Frågor som behandlas i MKB är Buller, biologisk mångfald och MKN för vatten.

Handläggare
Patrik Karlsson
0470 - 436 21

MKB

Dnr 2011BN1056 Dpl 214

Detaljplan VÄXJÖ 7:89 MFL (HOVSHAGA CENTRUM, ETAPP II) Hovshaga, Växjö Kommun

Sammanfattning

Inom området planeras för ca 200-250 nya bostäder och andra verksamheter (förskola, handel och kontor). Ny infart kommer att byggas från Kungsgårdsvägen.

I behovsbedömningen, där kommunen bedömer om planen riskerar att medföra betydande miljöpåverkan eller ej, konstateras att bullervärdena längs Kungsgårdsvägen är högre än riktvärdet 55 dBA. Därför föreslås "tyst sida" tillämpas i detta läge.

MKB föreslår olika åtgärder för att dessa värden skall kunna uppnås.

Den naturinventering som gjorts i området visar det finns höga naturvärden knutna till blomrika marker. Bland annat har fynd av en grupp av det rödlistade Vaddsandbiet och ett fynd av det sårbara Större fibblebiet gjorts i området.

MKB föreslår olika åtgärder för att gynna binas levnadsvillkor.

Området är inte utpekat som område där det finns översvämningsrisk i ledningsnätet eller i sjöar. På grund av utbyggnadens storlek är det dock svårt att bedöma områdets påverkan på möjligheterna att uppnå MKN, God ekologiskt status, till 2015 för Helgasjön.

Uppföljning av MKB gällande buller skall ske både under byggtiden och efter att utbyggnadsområdet färdigställts.

Bakgrund

Syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att möjliggöra uppförandet av ca 200-250 bostäder, förskola och lokaler för handel och kontor inom planområdet. Området föreslås att angöras via en ny infart med en rondell i höjd med Pomonavägen. Nya busshållplatser planeras norr om den nya rondellen. Ny bebyggelse planeras delvis i anslutning till Kungsgårdsvägen för att skapa en koppling mellan västra och östra delen av Hovhaga.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I översiktsplan för staden, KF 2012-02-18, anges området som "Stadsbebyggelse, förtätning/omvandling".

Grönstrukturprogram

Förslaget följer intentionerna i kommunens Grönstrukturprogram, KS 2013-04-09.

Planprogram

Planprogram för området antogs av Kommunstyrelsen 2008-02-05 § 42. Detaljplaneförslaget följer programmets intentioner.

Detaljplaner inom planområdet

0708K-P78/6	Begravningsplats mm	Laga Kraft 780303
0780K-P86/20	Kv. Banvallen mm	Laga Kraft 860902
0780K-P16	Hovs Skola mm	Laga Kraft 880323
0780K-P100	Hovshaga Företagspark	Laga Kraft 910123
0780K-P04/11	Växjö 7:87 m.fl.	Laga Kraft 040419

Detaljplaner intill planområdet

0780K-P95/5	Kv. Segerstad	Laga Kraft 950112
0780K-P99/20	Banvallen 1,3 och 4	Laga Kraft 990920
0780K-P02-20	Tåget 1	Laga Kraft 020924
0780K-P13/7	Banvallen 6 m.fl.	Laga Kraft 130513

Kort beskrivning av planområdet

I dagsläget består planområdet till största delen av öppna ängsmarker. Över i stort sett hela området finns spridda grupper med träd och buskar. Kring f.d. gården ”Farmen” finns rester av en större trädgård och en allé som sträcker sig från Segerstadsvägen fram till trädgården. Längs Björksätravägen finns en yngre trädrad som sträcker sig fram till kyrkogården.

Idag är hela den del av planområdet som är avsett för bostadsbebyggelse i sin helhet obebyggt. I angränsande områden finns i dag en varierad bebyggelse med alltifrån bostäder i norr och söder till handel och vård i väster.

Kungsgårdsvägen i områdets västra kant är en huvudgata som förbinder Växjö centrum med Norra Hovshaga. En trafikljusreglerad korsning finns idag i vid Pomonavägen/Kungsgårdsvägen. Björksätravägen som ansluter till Hovshaga kyrkogård från Kungsgårdsvägen är i dag planlagd som trafikområde. Segerstadsvägen sträcker sig genom området från Vingavägen i söder och till Domfällevägen i norr. Denna är i nuläget avstängd ca 200m söder om Domfällevägen för att förhindra genomfartstrafik.

F.d. smalspåret sträcker sig som ett huvudcykelstråk från Växjö centrum till Evedal och vidare österut. I norra delen av planområdet finns en planskild gång- och cykelkorsning med tunnel under Domfällevägen. En grusad gång- och cykelväg sträcker sig från området österut mot Norremarks verksamhetsområde.

Öster om kyrkogården föreslås en mindre grusväg, mellan kyrkogården och Norremark för kyrkans tunga transporter.

Dock ingår inte ovan nämnda väg i planområdet utan kommer att hanteras som ett tillståndsärende enligt Miljöbalken.

Miljöbedömning

Behovsbedömning

I den till planen upprättade behovsbedömningen konstateras att planens genomförande riskerar att medföra betydande miljöpåverkan p.g.a. trafikbuller, påverkan på den biologiska mångfalden (bin) samt MKN för vatten. Denna miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats där dessa frågor behandlas.

Avgränsning

Miljökonsekvensbeskrivningen avgränsas i sak till frågorna om trafikbuller, påverkan på den biologiska mångfalden (bin) och MKN. Geografiskt avgränsas MKB:n till planområdet.

Alternativ

Alternativen som redovisas har begränsats till ett exploaterings- och ett nollalternativ.

Miljökonsekvenser Buller

Bakgrund

Nedan sammanfattas miljö målet "God bebyggd miljö" och Boverkets allmänna råd "Buller i planeringen"

Miljömål

Regeringens definition av miljö målet God bebyggd miljö:

"Städer, tätorter och annan bebyggd miljö ska utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden ska tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar ska lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas."

Ett stort antal människor utsätts för buller över riktvärdena både utomhus vid sin bostad och inomhus. Därför upplevs trafikbuller ofta som det största miljöproblemet i tätorter. Man känner sig dock mindre störd om man har en "tyst sida" i bostaden, alltså en sida mot en ostörd gård.

I Boverkets allmänna råd "Buller i planeringen" anges bl.a.:

Mål och riktvärden för trafikbuller vid ny bebyggelse

Riksdagen antog i mars 1997, vid beslut om Infrastrukturinriktning för framtida transporter (proposition 1996/97:53), följande riktvärden för trafikbuller. Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad och/eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

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

Vid tillämpning av riktvärdena vid åtgärder i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids.

Huvudregel vid planering av bostäder

Huvudregel vid planering av nya bostäder

Vid planering av nya bostäder gäller som huvudregel att följande krav bör uppfyllas genom bebyggelsens placering och utformning samt med hjälp av skyddsåtgärder som bullervallar, trafikomläggningar, tystasfalt etc.

- Planen bör säkerställa att den slutliga bebyggelsen genom yttre och inre åtgärder kan utformas så att kraven i Boverkets Byggregler uppfylls.
- Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller.
- Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.

Avsteg från huvudregeln

I vissa fall kan det vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln i dessa allmänna råd. Avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen bör kunna övervägas:

- i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur.

Avsteg kan också motiveras vid komplettering:

- av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer
- med ny tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer.

Principer för intresseavvägning

Följande principer bör gälla vid avsteg från huvudregeln då avvägningar ska göras mot andra allmänna intressen.

- **55–60 dBA** -Nya bostäder bör kunna medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55–60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.
- **60–65 dBA** -Nya bostäder bör endast i vissa fall medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad överstiger 60 dBA, under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i vart fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50 dBA. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtligavåningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upptill 55 dBA vid fasad, normalt för lägenheter i de övre våningsplanen. 50 dBA bör dock alltid uppfyllas för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdsytor.
- **>65 dBA** -Även då ljudnivån överstiger 65 dBA kan det finnas synnerliga skäl att efter en avvägning gentemot andra allmänna intressen tillåta bostäder. I dessa speciellt bullerutsatta miljöer bör byggnaderna vara orienterade och utformade på ett sådant sätt att de vänder sig mot den tysta eller ljuddämpade sidan. Även vistelseytor, entréer och bostadsrum bör konsekvent orienteras mot den tysta eller ljuddämpade sidan. Det bör alltid vara en strävan att ljudnivåerna på den ljuddämpade sidan är lägre än 50 dBA. Där det inte är tekniskt möjligt att klara 50 dBA utmed samtliga våningsplan på ljuddämpad sida bör det accepteras upptill 55 dBA vid fasad, normalt för lägenheter i de övre våningsplanen. 50 dBA bör dock alltid uppfyllas för flertalet lägenheter samt vid uteplatser och gårdsytor.

Nollalternativet

I nollalternativet lämnas området obebyggt och trafikföringen på Kungsgårds-, Segerstads- och Björksättravägen kommer att vara precis som idag. Viss störning kan ske från tunga transporter, till och från kyrkogårdens kompostanläggning, vid befintliga fastigheter inom kv. Rålsbussen. Antalet transporter bedöms öka i framtiden pga. hanteringen av kompost från ett större antal kyrkogårdar jämfört med idag.

I nuläget bedöms trafiken inte vara en så pass stor störning att åtgärder behöver vidtas.

Exploateringsalternativet

I exploateringsalternativet beräknas området bebyggas med 200-250 bostäder och en förskola. Området trafikförsörjs via en ny rondell i höjd med Pomonavägen. Segerstads- och Björksättravägen får delvis en ny sträckning. Bullerberäkningar utförda av Tyréns visar att de två kvarteren närmast Kungsgårdsvägen riskerar att utsättas för högre bullernivåer än 55 dBA_{ekv.} och 70 dBA_{max.}

Avsteg från huvudregeln tillämpas. Högst 60 dBA_{ekv.} tillåts vid fasad. Det skall finnas en ”tyst sida”, högst 45 dBA_{ekv.} Vid uteplats på den ”tysta sidan” tillåts högst 70 dBA_{max.}

Motiv till avsteg från huvudregeln

Motivet för avsteg från huvudregeln är att det är en förtätning av centrumkaraktär och i anslutning till ett viktigt kollektivtrafikstråk. Inom området finns tillgång till mer eller mindre ostörda rekreativmiljöer både inom det nya planområdet, i form av parker och grönstråk, inom kyrkogården som är av karaktären skogskyrkogård och inom det vildare naturområdet öster om kyrkogården.

Förslag till åtgärder:

- Planbestämmelser införs rörande bebyggelsens placering, höjd, innehåll, rumsfördelning och placering av uteplats.
- Hastighetsdämpande åtgärder vidtas i anslutning till Kungsgårdsvägen för att sänka hastigheten förbi de aktuella kvarteren.
- Omledning österut av de tunga transporterna till och från kyrkogården bör övervägas för att skapa en bättre boendemiljö på den ”tysta sidan”.

Bullerberäkningar utförda av Tyréns visar att det är möjligt att uppnå högst 60 dBA_{ekv} på den bullriga sidan och högst 45 dBA_{ekv} på den ”tysta sidan”. 70 dBA_{max} kan klaras på den ”tysta sidan”.

Miljökonsekvenser Biologisk mångfald (bin)

Bakgrund

Naturinventering inom planområdet visar på att området har höga naturvärden knutna till blomrika marker. Bland annat har fynd av en population av det rödlistade Väddsandbiet och en observation av det sårbara Större fibblebiet gjorts i området.

Nollalternativet

I nollalternativet lämnas området obebyggt och trafikföringen på Kungsgårds-, Segerstads- och Björksättravägen kommer fortsatta att vara precis som idag. Inga åtgärder bedöms som nödvändiga i detta alternativ då nuvarande markanvändning fortgår.

Exploateringsalternativet

I exploateringsalternativet beräknas området bebyggas med 200-250 bostäder och en förskola. Området trafikförsörjs via en ny rondell i höjd med Pomonavägen. Segerstads- och Björksättravägen får delvis en ny sträckning. I söder föreslås en park där nuvarande gång- och cykelväg till stora delar får behålla sin sträckning.

Förslag till åtgärder

Med naturinventeringen som grund har Tobias Ivarsson gjort en beskrivning av förutsättningarna och lämnat förslag på åtgärder för att gynna den biologiska mångfalden (bina). Detta har i sin tur legat som grund till den skötselplan som tagits fram.

- Ett parkområde lämnas i södra delen av området.
- Planbestämmelse införs om att hänsyn skall tas till naturvärdena inom parken. I planbeskrivningen beskrivs områdets kvalitéer.
- En skötselplan har tagits fram av tekniska förvaltningen. Denna indelas i beskrivning, mål och åtgärder. Åtgärder inom det aktuella området är bl.a. modelera de öppna ytorna med grus/jordmassor för att gynna insekter. Rójning och gallring för att prioritera de solitärer som skall utvecklas på längre sikt. Åtgärdsförslaget i sin helhet framgår av bifogad skötselplan.

Miljökonsekvenser Dagvatten

Bakgrund

Området är inte utpekade som område där det finns översvämningsrisk i ledningsnätet eller i sjöar. På grund av utbyggnadens storlek är det dock svårt att bedöma områdets påverkan på möjligheterna att uppnå MKN, God ekologiskt status, till 2015 för Helgasjön. I plankarta och planbeskrivning finns dagvattenhanteringen beskriven.

Nollalternativet

I nollalternativet lämnas området obebyggt och de öppna ängsmarkerna med sina buskage och spridda träd kommer fortsatta att vara precis som idag. Inga åtgärder bedöms som nödvändiga i detta alternativ då nuvarande markanvändning fortgår.

Exploateringsalternativet

I exploateringsalternativet beräknas området bebyggas med 200-250 bostäder och en förskola. Området trafikförsörjs via en ny rondell i höjd med Pomonavägen. Segerstads- och Björksättravägen får delvis en ny sträckning. I söder föreslås en park där nuvarande gång- och cykelväg till stora delar får behålla sin sträckning. Ett grönt stråk med en bredd på cirka 15 meter behålls

längs kyrkogårdsmuren och en park/lekplats anläggs i anslutning till ”Farmen” En skötselplan för området tas fram av tekniska förvaltningen.

Förslag till åtgärder

- Införa en planbestämmelse som anger att LOD skall tillämpas för kvartersmark inom området samt beskriva principerna för LOD inom just detta område.
- Gatuvatten och vatten från hårdgjorda allmänna platser tas om hand genom fördröjning och infiltration innan det släpps till ledningsnät eller ut i vattendrag.
- Utnyttja planerat utjämningsmagasin söder om planområdet.
- Göra en utförligare dagvattenutredning i samband med projektering av området, när typ bebyggelse inom respektive delområde är mer känd.
- Ta fram förslag på lösningar för kvartermark.
- Informera om dagvattentaxan som bl.a. medger en reduktion av taxan om man genomför egna åtgärder.

Uppföljning av MKB

Syftet med uppföljning och kontroll är att utvärdera om miljöpåverkan överensstämmer med vad som förutsatts samt att föreslagna åtgärder för att öka eller förstärka miljökväliteter har den effekts som antagits.

- I samband med bygglovprövningen när utformningen av bebyggelsen närmast Kungsgårdsvägen är känd skall kompletterande bullerberäkningar begäras in.
- Bullermätningar skall göras när området är utbyggt.
- Utformning och utbredning av park och cykelväg genom parken skall samrådas med kommunekologen eller annan ansvarig tjänsteman för att skapa bästa möjliga livvillkor för bina.
- Åtgärderna som anges i skötselplanen för park- och naturmark skall följas upp när området är utbyggt.
- Uppföljning av dagvattenhanteringen när området är fullt utbyggt.

Ansvarig för uppföljningen är Växjö kommun.

Särskild sammanställning

En särskild sammanställning kommer att göras efter planens antagande.

Bilaga: Skötselplan oktober 2013, Lars Andersson

STADSBYGGNADSKONTORET
2013-11-16

Patrik Karlsson
Planarkitekt

Skötselplan för detaljplan Hovshaga Centrum

Denna skötselplan beskriver hur de i detaljplanen, Växjö 7:89 Dnr: 2011BN1056, utpekade gröna park/naturområdena ska skötas. En del områden utgörs av den befintliga naturmarken medan andra delar kommer att nyskapas i samband med planens genomförande. De beskrivna områdena anges på bifogad detaljplanekarta.

1 Den gamla trädgården

Området består främst av den tidigare tomtplatsen, Farmen, med tillhörande trädgård. Gården med bostadshus och ladugård revs för ca 5-7 år sedan.

Beskrivning: Tomten innehåller ett stort antal värdefulla lövträd som i huvudsak kommer att behållas. Det är fruktträd, vårdträd av lönn, lind, björk och ask. Tomten har avgränsats av häckar, i söder förvuxen hagtorn, i väster sibirisk ärtbuske och mot norr en förvuxen granhäck. Mot öster och kyrkogården växer fem stora lönnar där den längst i söder är fantastiskt vacker och värdefull. En lindberså finns också liksom olvon, syren, körsbär. Trädgården har inte haft någon skötsel under lång tid så området ger ett ovårdat och igenvuxet intryck.

Längs infarten finns en allé med främst stora björkar. Flera av dessa träd är gamla och i dålig kondition. En del bör tas bort och nya träd planteras.

Mål: Målet är att här anlägga en större lekplats som tar vara på de kvaliteter som finns i form av befintlig träd och buskar. Lekplatsens utformning och gestaltning kommer att drivas som eget projekt inom exploateringen.

Åtgärder: Hela området behöver gås igenom och träd/buskar restaureras och vårdas som ett första steg. Här tar man ställning till vilka träd som har förutsättningar att vara kvar och vad som behöver avvecklas. Den förvuxna granhäcken bör t ex avvecklas i sin helhet. Viss beskärning av träd görs också i första skedet. Kompletterande nyplantering av alléträd bör också ske i tidigt skede.

Skötsel på längre sikt fastställs i samband med att lekplatsens utformning och funktion utvecklas.

2 Grönzonen utmed kyrkogårdsmuren

Denna 15 meterzon utgör en övergång mellan den nya bebyggelsen och kyrkogården i öster.

Beskrivning: Området utgörs av öppen gräsmark/hagmark i delen norr om Björksätravägen. Söder om denna gata innehåller zonen betydligt mer träd. Det är främst björk, sälg och asp som växt in spontant.

Mål: Målet med den norra delen är att skapa en artrik ängsmark med hög biologisk mångfald med fokus på insekter. Inget trädskikt i denna del, däremot kan blommande buskar finnas mot stenvuren. Den södra delen ska vara en halvöppen naturmark med ett glest trädskikt av de befintliga arterna. Genomgående enkel gångstig bör ordnas.

Åtgärder norra delen: Först behövs ett restaureringsskede för att få bort den upplagrade växtförnan på marken. Lämpligen kan bränning användas som skötselmetod till våren. Därefter traditionell ängsskötsel med slätter under sensommar och bortforsling av hö.

Den södra delen sköts som trädbevuxen gräsmark, med slätter efter behov mellan träden. Rövning av uppväxande sly görs vid behov. Blommande buskar bör gynnas i lämpliga lägen.

3 Parkområde södra delen

Parkområdet ligger på ömse sidor om den genomgående cykelvägen ner mot befintlig bebyggelse i söder.

Beskrivning: Området är i huvudsak gräsbevuxet efter tidigare jordbruksdrift med spridda träd av tall, björk, asp och sälg. Det finns mängder med igenväxningsvegetation av gullris och mjölkört. Värdefulla stenvurar finns mot den södra avgränsningen.

Mål: Att värna och utveckla den biologiska mångfalden med fokus på ängsflora och insekter. Spridda träd ska förekomma främst i kantzonerna. Området kan också användas för lek i olika former. En mindre yta för spontanlek ska finnas. Stenvurar ska vara synliga i landskapet.

Åtgärder: Området behöver gås igenom med rövning och gallring av sly och mindre träd och prioritera de solitära som ska utvecklas på längre sikt. Avsikten är att modulera delar av de öppna ytorna med grus/jordmassor för att gynna insekter i allmänhet och solitära bin i synnerhet. Kullarna besås med ängsfrön och slås årligen en gång på sensommaren. På övriga gräsytor utförs slätter vid behov. Anläggande av mindre gräsyta för spontanlek kan göras.

Den sydöstliga delen av området uppfattas något avskild mellan stenvurar och cykelväg, varför det här kan vara lämpligt att ordna hundrastgård om sådant önskemål framförs.

Den västra delen består i dag av vägområde som i detaljplanen föreslås försvinna. Denna del kommer på sikt att förändras och det är svårt att nu bestämma hur den ska återställas som parkmark. De utvecklingsbara träd som finns bör behållas. Grusmaterial som finns i vägbanken bör användas till modulering av mångfaldskullarna enligt ovan.

4 Mindre park i norr

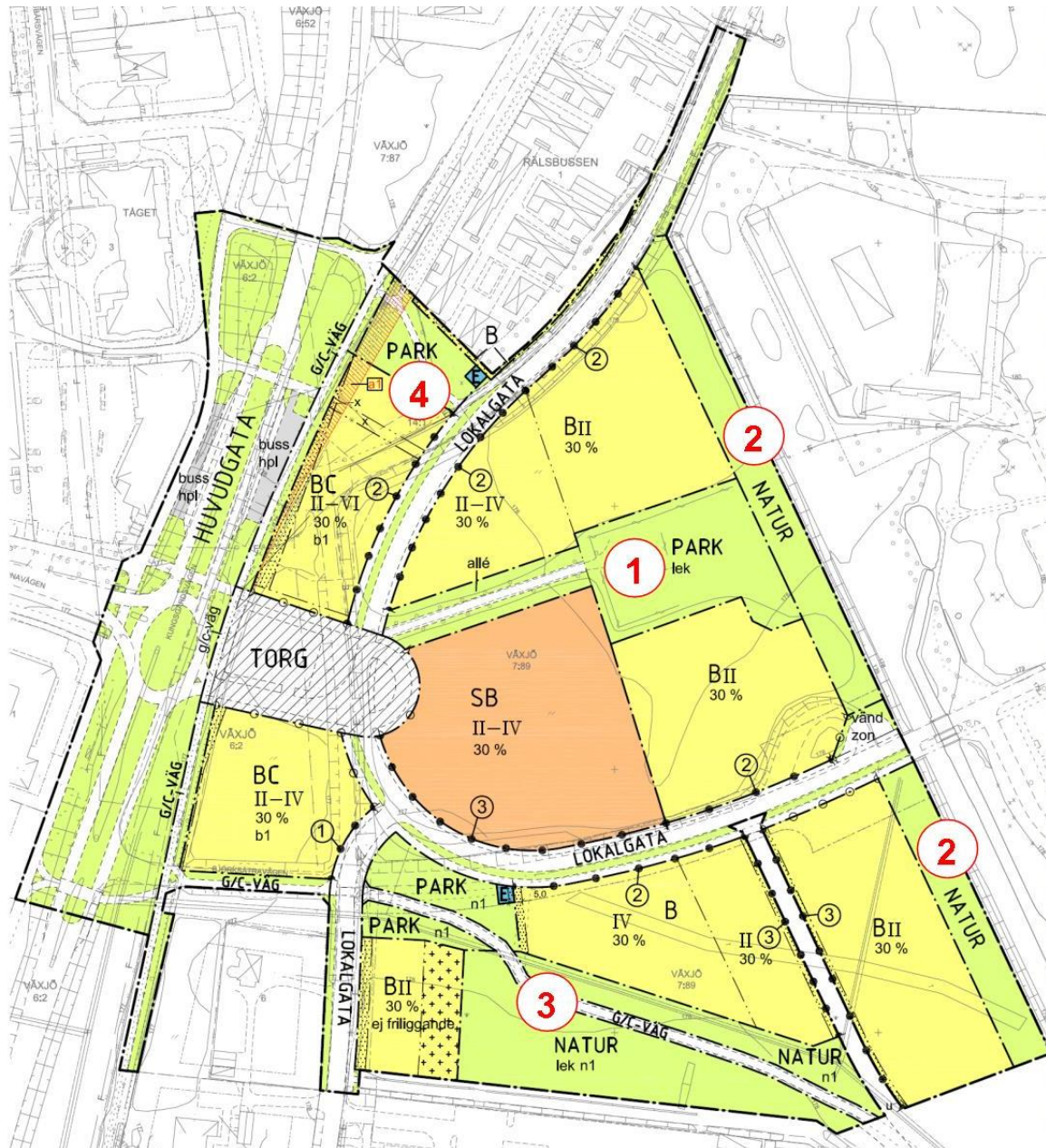
En mindre yta med ny cykelväg som gränsar till kvarteret Rälsbussen i norr.

Beskrivning: Norra delen mot befintlig tomtmark är bevuxen med olika träd som ask, björk, sälg, apel. Södra delen har öppen gräsmark.

Mål: Parkmark med klippt gräsmatta i södra delen till cykelvägen. Norra delen genomskiktlig yta med solitära träd.

Åtgärder: Grundröjning samt friställning av utvecklingsbara solitärträd. Anläggande av GC-väg i gränsszon mot öppna gräsyta.

Detaljplanekarta med angivna grönområden.



Oktober 2013

Lars Andersson, ekolog

Föreslagen väg för omläning av tung trafik till och från kyrkogården

Ny grusväg för kyrkans lastbilstransporter

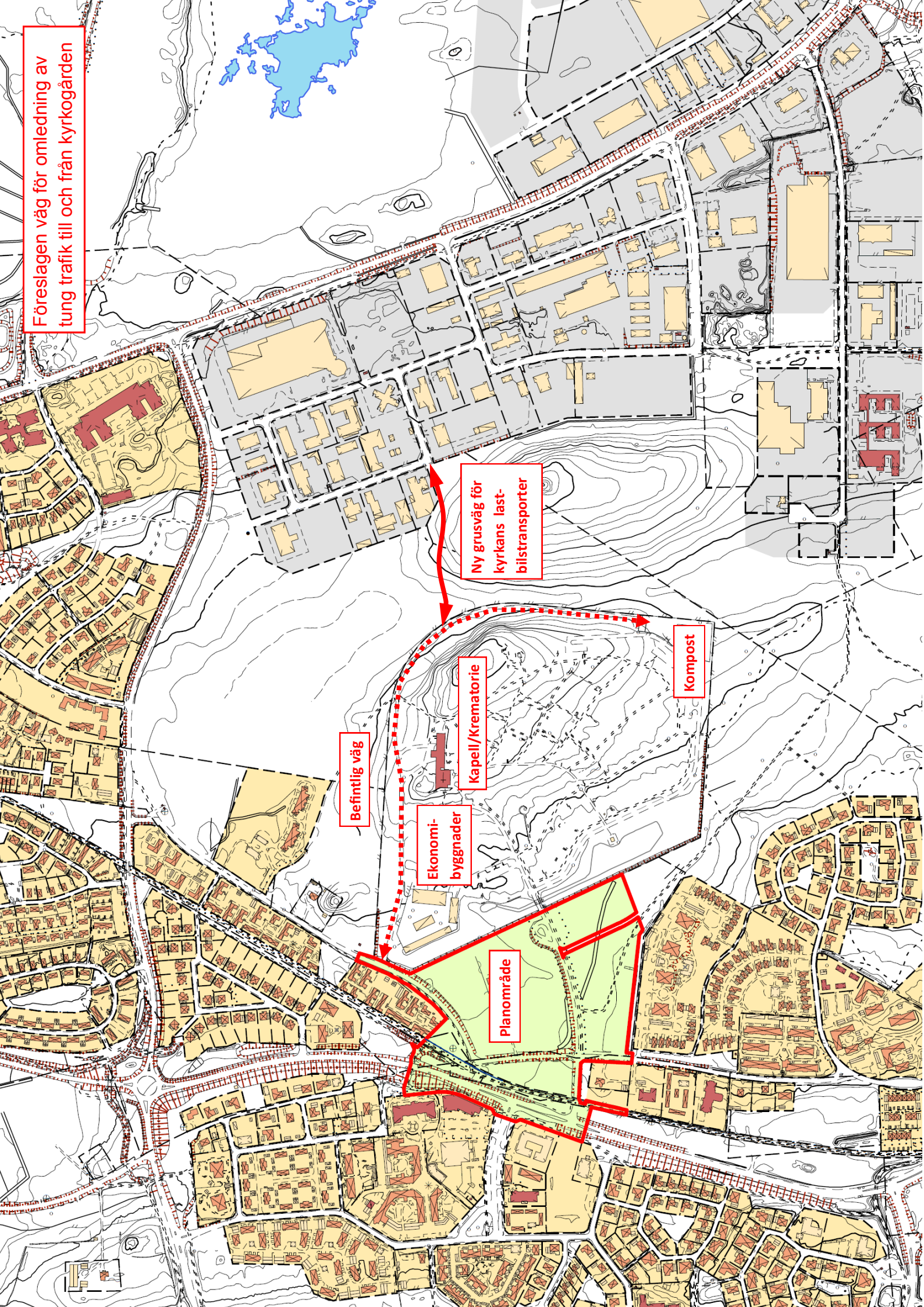
Befintlig väg

Ekonomi- byggnader

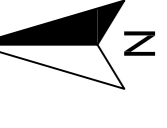
Kapell/Krematorie

Kompost

Planområde







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

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- Lokaltrafik
- Trafik mellan områden
- Torgyta
- Park
- Natur
- Gång och cykelväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder, mindre områdesantytta verksamheter och service är tillåtna.
- C Centrum
- S Skola, Förskola
- E Teknik anläggning, transformatorstation

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- g/c-väg Gång- och cykelväg
- vändzon Vändzon
- buss hpl Bushallplats
- alleé Planterade träd i två rader
- lek Lekplats
- n1 Skotsel skall sika enligt skottsplan för att gynna den biologiska mångfalden. Hundrasplats får anläggas.

UTNYTTJANDEGRAD

30%
Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Byggnad får ej uppföras inom markerat område
- Marken får endast bebyggas med uthus och garage

- x Marken skall vara tillgänglig för allmännyttig gång- och cykeltrafik
- u Marken skall vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

- Parkeringshall skall byggas inom egen fastighet eller lösas genom gemensamhetsanläggning
- Max antal utfarter på markerad sträcka
- Körbar förbindelse får ej anordnas

Dagvattnen skall inom kvartersmark tas om hand genom Lokalt Omhändertagande av Dagvatten, LOD. Principerna för LOD i Hovshaga centrum beskrivs närmare i planbeskrivningen.

UTFORMNING

- II Högsta antal våningar
- IV Lägst antal våningar
- Ej inliggande hus
- Vind får inte inredas över angivet våningsantal

BYGGNADSTEKNIK

b1 Inom kvarteret får avseesregler för buller med "två sidor" enligt Boverkets allmänna råd tillämpas. Högst 60 dB(A) vid fastad på den bullfuga sidan och högst 45 dB(A) på den "två sidor". Hälften av rummen och då i första hand sovrum skall placeras mot "två sidor". Riktvärden skall uppfyllas inomhus. Uteplatser skall utföras skyddade mot buller från Kungsgårdsvägen.

STÖRNINGSSKYDD

Ny bebyggelse skall utföras så att ljudnivån från trafikbuller inom- och utomhus ej överskrider kraven för gällande riktvärden (gäller ej med b1 markerade kvarter).

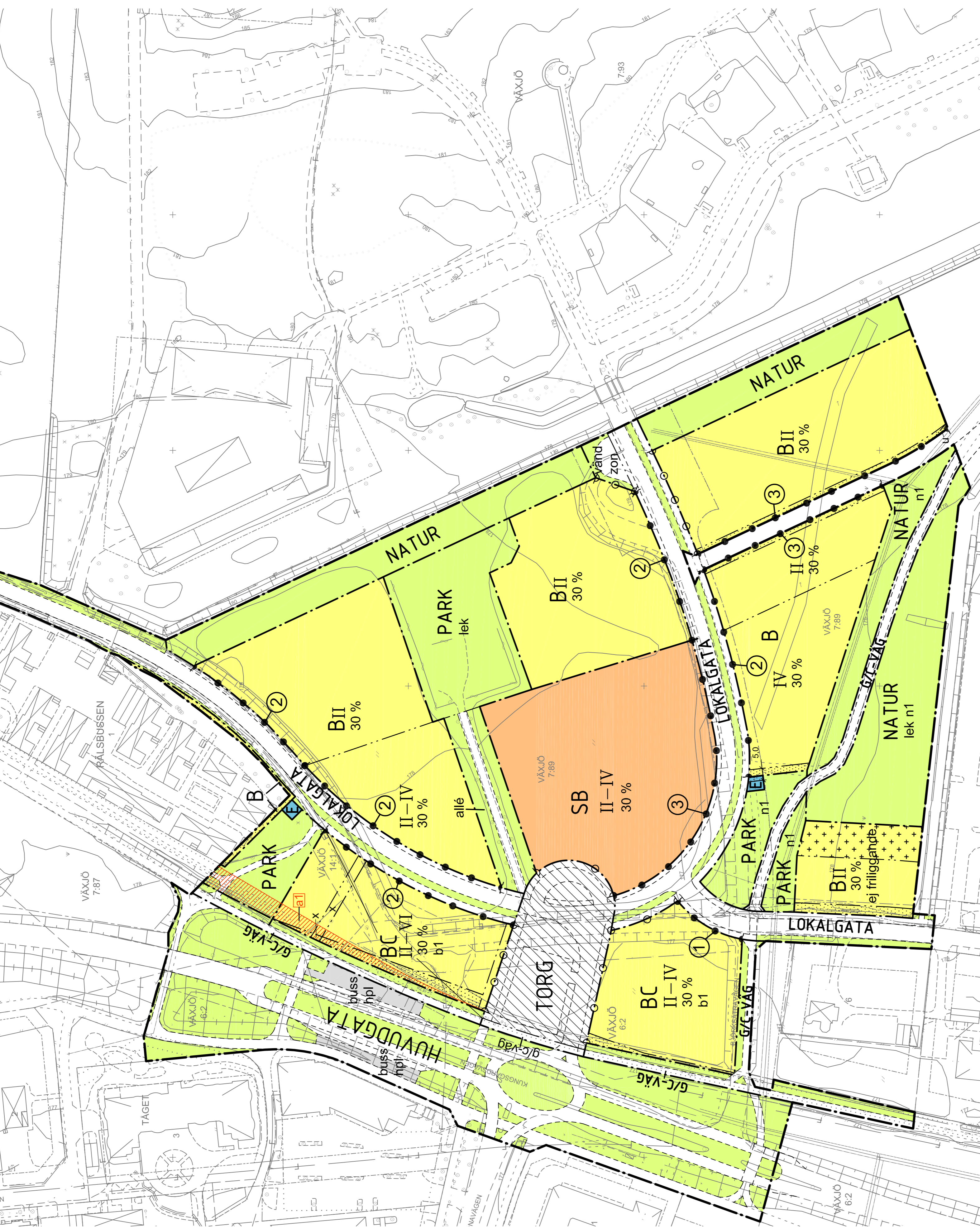
ILLUSTRATIONER

- Illustrationslinje
- Bushallplats
- buss hpl

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

- a1 Byggnad får ej ges för ändrad markanvändning förrän markens lämplighet har säkerställts genom att markundersökning och nödvändig sanering gjorts i r.d. smalspårsbanvall.



Beteckningar

- Gräns för fastighet, samfundligt och allmogensrättigheter samt gränser för kvartersmark
- Trafikgata, allmännyttiga gång- och cykelvägar samt med kvartersmark
- Sanktionsgräns
- Egenskapsgräns
- Bostadshus karaktär eller hus/resp. läk.
- Uttusa, kantarell eller hus/resp. läk.
- Övrig byggnad karaktär eller hus/ resp. läk.
- Transformatorbyggnad
- Höck, lönnmur
- Staket, stödmur

Väg

- Slätt
- Nedkurla
- Avskjuren markhög
- Polygonmark
- Regelbunden täckt asfaltgata
- Tramstia
- Samfundligt resp. gemensamhetsanläggning
- Senast resp. ledningsgata
- Ferrissida

Färdmedelsledning

- S Färdmedelsledning
- V Spårledning
- D Vattensledning
- D Dagvattenledning
- D Överföringsledning
- Sjöledning
- Tryckluftspipeline
- Högspänningsledning i mark
- Högspänningsledning i luft
- Fjärrvärmeledning i mark
- Öppenvattenledning
- Strandlinje

Grundkartan över VÄXJÖ 7:89 m.fl. (Hovshaga Centrum) Växjö kommun

Upprättad: 2013-05-24

Trafiken Karlsson, måttlingsbyrå AB
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun
Upprättad: 2013-05-24

Planeringsområde: VÄXJÖ 7:89 m.fl.

Färdmedelsledning: RIKSRETTEN

SVERIGE 19:10

MARKNINGSKOD: 13MK0200

SKALA

Granskningshandling

Detaljplan för:
Växjö 7:89 mfl
Hovshaga
Växjö kommun

Dnr: 2011BN1056

Stadsbyggnadskontoret 2013-11-16

Planarkitekt: Patrik Karlsson