

Handläggare
Djana Micanovic
Planchef
0470 - 436 22

Laga kraftbevis

Datum 2015-07-23 Dnr 2011BN1028 Dpl 214

Byggnadsnämnden (BN) antog 2014-12-10 § 230 detaljplan för
ÖRNEN 28 M. FL. VÄSTER I VÄXJÖ, VÄXJÖ KOMMUN

Länsstyrelsen beslutade 2014-12-18 enligt 11 kap 10 § Plan och bygglagen (PBL) att inte överpröva kommunens beslut om antagande av detaljplanen.

- BN beslut överklagades av grannarna till Länsstyrelsen
- Länsstyrelsen avslog överklagan 2015-02-06
- Länsstyrelsens beslut överklagades
- Mark- och miljödomstolen avslog överklagan 2015-06-04
- Mark- och miljödomstolens beslut överklagades
- Mark- och miljööverdomstolen ger inte prövningstillstånd 2015-07-21

Beslutet har vunnit laga kraft 2015-07-21

Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

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

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Utlåtande

Dnr **2011BN1028** Dpl **214**

Detaljplan ÖRNEN 28 med fl. Väster i Växjö

Detaljplaneförslag för Örnen 28 m.fl. stadsdelen Väster i Växjö, har varit utställt för granskning enligt 5 kap 5:18–22 § PBL under tiden 2014 09 15 – 2014 10 13. Syftet med en ny detaljplan för Örnen 28 m.fl. är att ändra nuvarande markanvändning så att området (f.d. Folkpark) och parkeringsplatsen vid Vintervägen kan bebyggas med framförallt nya bostadshus. Syftet är också att säkerställa allmänhetens tillträde till området med nya gång- och cykelvägar samt en ny park som planläggs som allmän platsmark.

Yttranden med synpunkter har inkommit från:

- Länsstyrelsen
- Kommunstyrelsen
- TeliaSonera Skanova
- Boende i BRF Munin, Vinterv. 7E
- Fastighetsägare till Örnen 6, 13
- Fastighetsägare till Örnen 4, 6, 7, 3, Vildgåsen 17, Örnen 7, 9, 8 (samt en namnlista daterad den 9 juni 2014 med fastighetsägare Vildgåsen 17, 18, Örnen 4, 6, 7, 9, 8, 3, Vildgåsen 16)
- Fastighetsägare till Korpen 7 (BRF Munin) genom dess sekreterare

Yttranden utan synpunkter har inkommit från:

- Polismyndigheten i Kronobergs län
- Lantmäterimyndigheten

Länsstyrelsen (LS)

Kulturvärden – LS har tagit del av kommunens kommentar angående synpunkterna i samrådet. Länsstyrelsen vidhåller emellertid att det är anmärkningsvärt att de skyddsbestämmelser som tillkommit i syfte att långsiktigt bevara fastighetens kulturhistoriska värden inte beaktats.

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Naturvärden och grönstruktur – I planbeskrivningen finns nu en hänvisning till kommunens redovisning av Folkets park i grönstrukturprogrammet, antaget 2013. I grönstrukturprogrammet anges området naturvärden till en 5:a enligt kommunens svar. Länsstyrelsen konstaterar dock att området redovisas som en 6:a i programmet. Det anges också att områden med en klassning över 6 på en 10 - gradig skala bedöms vara viktiga ur biologisk mångfald. I denna mellanklass bör det därför kunna räcka med den nivå kommunen anger på hänsyn till träd. I områden med klass 7- 10 och som innehåller värden knutna till, träd bör dock även en riktad bedömning av trädens biologiska värde utföras. Då räcker det inte med en trädinventering som endast syftar till skötsel av träden ur ett park skötselperspektiv.

Geoteknik - Planbeskrivningen har kompletterats med utgifter om att områdets östra delar utgörs av kärr vilket kan kräva särskild grundläggning.

Någon översiktlig geoteknisk utredning har, däremot inte tagits fram.

Miljö kvalitetsnorm MKN enligt 5 kap Miljöbalken - Länsstyrelsen konstaterar att ett dagvattenmagasin nu finns reglerat genom markering på plankartan och tillhörande planbestämmelse. En planbestämmelse angående lokal fördröjning av dagvatten med hänvisning till redovisning i planbeskrivningen har även tillkommit. Kommunens redovisning av hur dagvattenhanteringen kopplas till MKN för vatten har därmed förtydligats.

Kommentar:

Kulturvärden – Stadsbyggnadskontoret har inget mer att tillägga angående tidigare fattade (och nu verkställda) beslut från BN sida som avser rivningslov och rivning av befintlig byggnad inom Folkparksområdet.

Naturvärden - LS har tolkat fel redovisningen av naturvärden från kommunens grönstrukturprogram. Områdets (Folkparkens) naturvärde ligger på en 5 (av 10) och inget annat, vilket har kommunicerats med LS efter inlämnat yttrande ovan.

Kommunstyrelsen

Tillstyrker utställningsförslaget

TeliaSonera Skanova

Skanova har teleledningar i luft mark i området (nätskiss bifogas). Nya ledningsvägar kan krävas om exploatering sker. Skanova förutsätter att exploatör står för kostnader för nya ledningsvägar. Skanova önskar så långt som möjligt behålla nuvarande teleanläggningar i samma läge för att undvika konstnader som uppkommer i samband med en flytt, samt att denna synpunkt ska stå i planhandlingarna.

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Kommentar: I planhandlingar under rubriken "Planens Genomförande" samt "Konsekvenser på fastighetsnivå" (s 13-14 i planbeskrivningen) redovisas vilka konsekvenser/åtgärder kan krävas för att genomföra planen. Detta ska tolkas så (Under rubriken Ekonomiska konsekvenser) att fastighetsägare/byggherre ska stå för de kostnaderna som krävs. I dagsläget är det inte klart om ledningarna behöver flyttas eller inte. Det ska framtida skede utvisa.

Boende i BRF Munin, Vintervägen 7E

Skriver följande i sitt yttrande som en komplettering/tillägg till tidigare skrivelse i ärendet (citrat):

"I december 2011 dvs mindre än 4 år sedan gjordes en namninsamling i Vinterv. 7 för dem som är emot byggplanerna. Ett 30-tal personer skrev under, vilket är redovisat. Två personer visste ej och endast tre av de tillfrågade hade inga invändningar. De övriga i de 45 lägenheterna var inte anträffbara vid tiden för namninsamlingen. Alltså var en överväldigande majoritet emot byggplanerna."

Kommentar: Berörda sakägare i ärendet kommer att informeras om när detaljplanen antas av byggnadsnämnden samt hur efterföljande överklagande process går till.

Fastighetsägare till Örnen 6 och 13

Fastighetsägare till Örnen 6 har lämnat fler handlingar med synpunkter som i stort sätt har lämnats efter samrådet. Sammanfattande krav från fastighetsägarens sida:

- Kommunen upprättar en handling där det går att förstå vad planen innebär. Detta kräver omtag och nya samråd. Gör om, gör rätt!
- Exploateringens omfattning begränsas till så att den inte överstiger visade illustrationer.
- Byggnadernas höjd begränsas så att endast lägre byggnader tillåts närmast angränsande villafastigheter. Tex 10 meter (vilket är för nära) en våning, 20 meter två våningar, 30 meter tre våningar etc.
- Planbeskrivningen kompletteras med beskrivning av hur intilliggande bebyggelse påverkas. Detta kan t ex göras med fotomontage med hur bebyggelsen upplevs från villatomterna.
- Planbestämmelser införs som begränsar bruttoarean så det motsvarar högst vad illustrationerna innebär.
- Planbeskrivningen kompletteras med bestämmelser hur befintliga träd och vegetation ska hanteras och vilka kompensationsåtgärder som krävs vid borttagande av träd.

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Fastighetsägare anser också att planförslaget bryter mot PBL samt att det finns goda skäl att tillmötesgå deras synpunkter.
Fastighetsägare drar slutsatsen att exploatören får fria händer samt att kommande bygglov kommer att överskrida byggrätten i detaljplan.

Fastighetsägare till Örnen 4, 6, 7, 3, Vildgåsen 17, Örnen 7, 9, 8

Från fastighetsägare Vildgåsen 17, 18, 16 samt Örnen 3, 4, 6, 7, 8, 9 har vi framfört krav på justeringar av presenterad detaljplan för att planen skall kunna accepteras av oss. I den utskickade samrådshandlingen framgår att stadsbyggnadskontoret inte anser sig kunna infria våra krav med hänvisning till PBL kapitel 4. Från vår horisont tycker vi det känns som en märklig på gränsen till obegriplig ståndpunkt då ju ett tillmötesgående skulle underlätta både för kommunen och markägaren. Detta även baserat på att vi i kontakter med markägaren Wilhelm Burman fått besked om att han anser den föreslagna åtgärden rörande "bygghöjder" är ett rimligt krav. Förändringen innebär att, som tidigare framförts, reglera i vilka områden det får finnas 2-3 våningar respektive mer centralt i parkområdet 3-5 våningar och 6-8 våningar i området där parkteatern tidigare fanns. På grund av detta accepterar vi som undertecknat denna skrivelse inte de besked vi hittills mottagit utan hänvisar till tidigare inlämnad skrivelse per den 9 juni 2014. Med anledning av stadsbyggnadskontorets kommentarer i utskickad samrådsredogörelse vill vi poängtera att tidigare inlämnade synpunkter inte skall uppfattas som önskemål utan snarare ett oeftergivligt krav i enlighet med den skrivelse vi tidigare lämnat in se bilaga. Om vi inte får gehör för våra önskemål tvingas vi överklaga planen i senare läge vilket vi självklart helst vill slippa.

Gemensam kommentar till fastighetsägare inom kv. Örnen och Vildgåsen:

Efter en lång planprocess som inleddes med ett programskede år 2012 då byggnadsplanerna presenterades för första gången anser stadsbyggnadskontoret att en rimlig avvägning mellan enskilda och allmänna intressen är gjord i planförslaget som ställdes ut och föreslås antas nu. En omfattande byggnation upp till 16 våningar presenterades av sökande inom f.d. Folkparken men programskede resulterade i att det inte var en rimlig byggnation inom det aktuella området, vilket följs åt nu med reglering av byggrätten i detaljplanen (citat från programhandlingen som utgör underlag för detaljplanen): "Höjd/volym på ny bebyggelse bör anpassas till förutsättningar på platsen; bebyggelse närmare smalspåret kan ha högre volym/höjd som sedan trappas ner västerut mot befintlig bebyggelse på Väster. Ny bebyggelse bör ta hänsyn till marknivåer/terrängen och anpassa sig därefter. Eventuell garagelösning måste ta hänsyn till befintlig växtlighet."

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Syftet med detaljplanen för Örnén 28 m.fl. utöver att skapa förutsättningar för nya bostadshus är också att säkerställa allmänhetens tillträde till området med nya gång- och cykelvägar samt en ny park, vilket nu görs med det aktuella planförslaget.

Stadsbyggnadskontoret håller fast att byggrättens storlek på 35 % för flerbostadshus inte är överdriven och att detaljplanen illustrerar och ger tydliga intentioner om hur den ska tolkas. Kommande byggnation måste ta hänsyn inte bara till befintlig bebyggelse utan också till naturen och träden som finns inom området. Eftersom detaljprojektering sker först inför bygglov är det inte möjligt eller rimligt säga var exakt hus ska ligga samt vilka träd (stammar eller grenar) påverkas. Exploatör har inte fria händer att göra som man vill utan detaljplanens planbestämmelser, inklusive planens handlingar och utredningar, ska säkerställa planens syfte: *PBL 4 kap 4:31 "En beskrivning av hur detaljplanen ska förstås och genomföras (planbeskrivning) ska finnas tillsammans med planen"*.

Detaljplanens underlag i form av bl.a. trädinventering ger bra grund för kommande planering och projektering för att på bästa sätt säkerställa en god helhetsverkan. Volymstudier, perspektiv samt möjlig disponering/gruppering av bebyggelsen som redovisas i planbeskrivningen, ska säkerställa planens intentioner.

Sammanfattningsvis anser stadsbyggnadskontoret att en skälig hänsyn till befintliga bebyggelse-/fastighetsförhållande är tagen och inga ändringar av det utställda planförslaget föreslås.

Korpen 7 (BRF Munin) genom dess sekreterare

Efter mottagen information gällande nybyggnationen av Örnén ni: 28 m fl vill vi i styrelsen för Brf Munin på Vintervägen-Vårvägen framföra följande farhågor som vi ser:

Vintervägen kommer bli väldigt trafikerad. Idag är gatan endast trafikerad av de boende i området och inte en genomfart. Bortsett från allt oljud och föroreningar som detta kommer att föra med sig, tänker vi på alla barn som bor i området som passerar denna gata. Hur ska olyckor förhindras, både i samband med byggandet och färdigställandet?

- Ett av husen ska byggas i korsningen (för det var så ni sa på mötet?) Vintervägen/Liedbergsgatan. Hur kommer sikten från Vintervägen att vara? Har man tänkt på att väldigt många bilar kommer att köra ut från denna gata?
- Oavsett om man är för eller emot denna nybyggnation, måste man förstå att det skapar osäkerhet och olust hos flera av de boende i området. Från att bo centralt kring ett grönområde, ska området istället först bli en byggarbetsplats i flera år och därefter ett område med höghus och mindre grönytor. Istället infinner sig en känsla av storstad med allt vad det innebär, både vad gäller oljud,

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

trafik och utsikt. Dessutom finns i Granskningshandlingen en bild av hur byggnation kan komma att se ut på parkeringen bakom Vintervägen 7. (bild/illustration från sidan 9 i planbeskrivningen bifogas). Brf Munin vill verkligen trycka på det framsynta förslaget till höger i bilden nedan, då den ger en avsevärt bättre anpassning till byggnationen på Brf Munin.

Kommentar: Trafiken kommer att öka på Vintervägen jämfört med idag men stadsbyggnadskontoret, efter en avstämning med tekniska/trafikavdelningen, gör bedömningen att den ökningen inte kommer utgöra någon större fara.

Tekniska förvaltningen avser också vid bygglov bevaka att gator på kvartersmark och parkeringar utformas så att ev. genomfartstrafik kan stängas. På kort sikt bedöms inte åtgärder behövas eftersom gatan (Vintervägen) har trottoarer, är reglerad till 30 km/h och barn i huvudsak kan använda andra vägar till skolorna i närområdet. Tekniska förvaltningen avser att följa utvecklingen i närområdet.

Denna detaljplan omfattar inte nya hus vid korsningen Vinterv./Liedbergsgatan.

Kvarstående synpunkter efter programskedet samt detaljplansamråd

Utöver sakägare som yttrat sig under granskningstiden (redovisas i utlåtandet) finns kvarstående erinringar från andra sakägare mot planförslaget som ger rätt att överklaga ett beslut om planens antagande från:

- Örnen 2, Örnen 29, Örnen 30, Örnen 31
- Vråken 2
- Boende i BRF Munin (Vintervägen 3B, 7E, 5C, 7A, 7C)
- Boende i BRF Örnen 30 (Armborstvägen 1, 2G, 4C)
- Korpen 8 (BRF Hugin)

Förslag till beslut

- Med hänvisning till utlåtande 2014-11-13 ska framförda synpunkter inte föranleda ändring av det utställda planförslaget
- Detaljplaneförslaget upprättat 2014-08-26 antas av byggnadsnämnden enligt 5 kap 5:27 § PBL

STADSBYGGNADSKONTORET

Djana Micanovic
Planchef

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Handläggare
Djana Micanovic
0470 - 436 22

Dnr 2011BN1028 Dpl 214

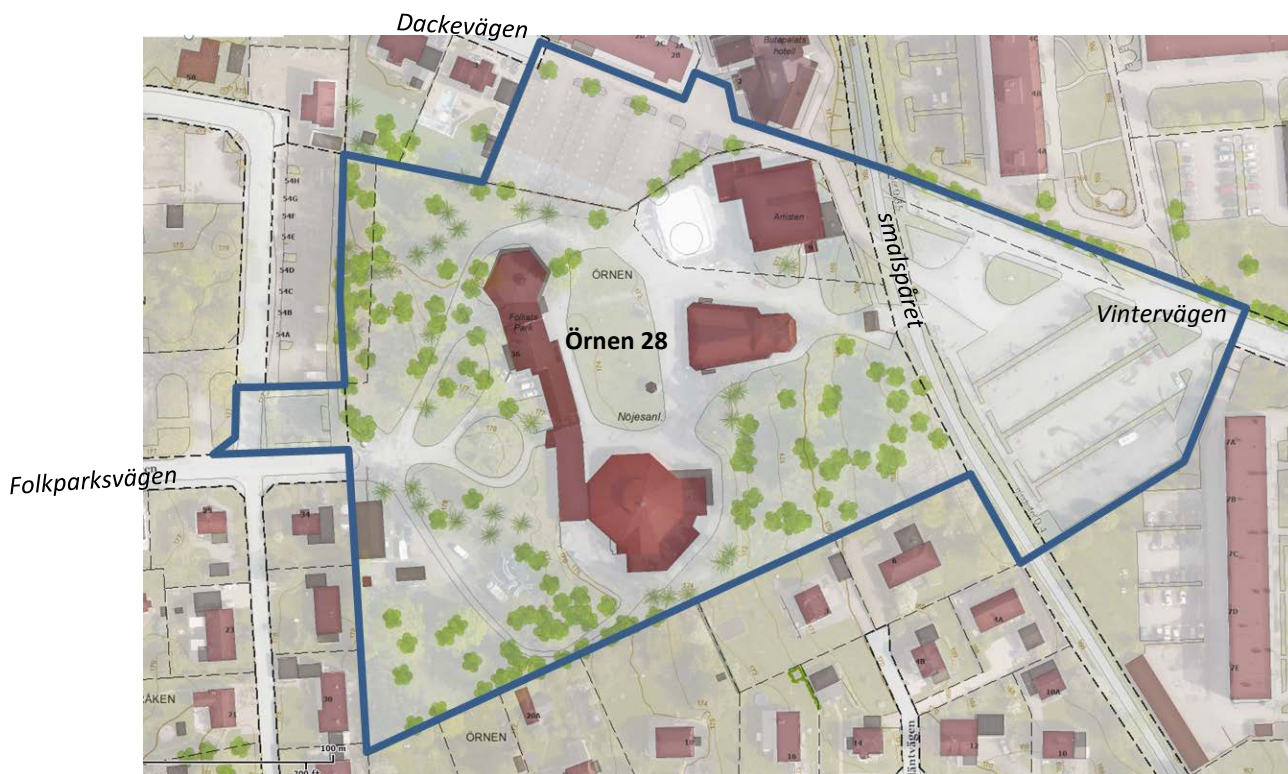
Detaljplan ÖRNEN 28 med fl. Väster i Växjö

Syfte

Syftet med en ny detaljplan för Örnens 28 m.fl. är att ändra nuvarande markanvändning så att området (f.d. Folkpark) och parkeringsplatsen vid Vintervägen kan bebyggas med framförallt nya bostadshus. Tillhörande service som vård (vårdboende), sjukgymnast, gym, restaurang, frisör, cykelservice mm tillåts också inom delar av planområdet i kvarteren närmast smalspåret.

Syftet är också att säkerställa allmänhetens tillträde till området (f.d. Folkparken) med nya gång- och cykelvägar samt en ny park som planläggs som allmän platsmark. En ny gångväg med trappor och ramper med bra lutningar, som föreslås i detaljplanen, gör gångförbindelsen mellan Vintervägen och Dackevägen mer tillgänglig för allmänheten.

Stora delar av planområdet är idag planlagda som (privat)kvartersmark.



Översiktskarta med plangräns

Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, behovsbedömning samt denna planbeskrivning inklusive redovisning av planens genomförande.

Utredningar

Trädinventering, Sweco/VIÖS AB (Örjan Stål AB) 2012

Dagvattenutredning, Pehrsko 2013-12-19; kompletterad 2014-04-23

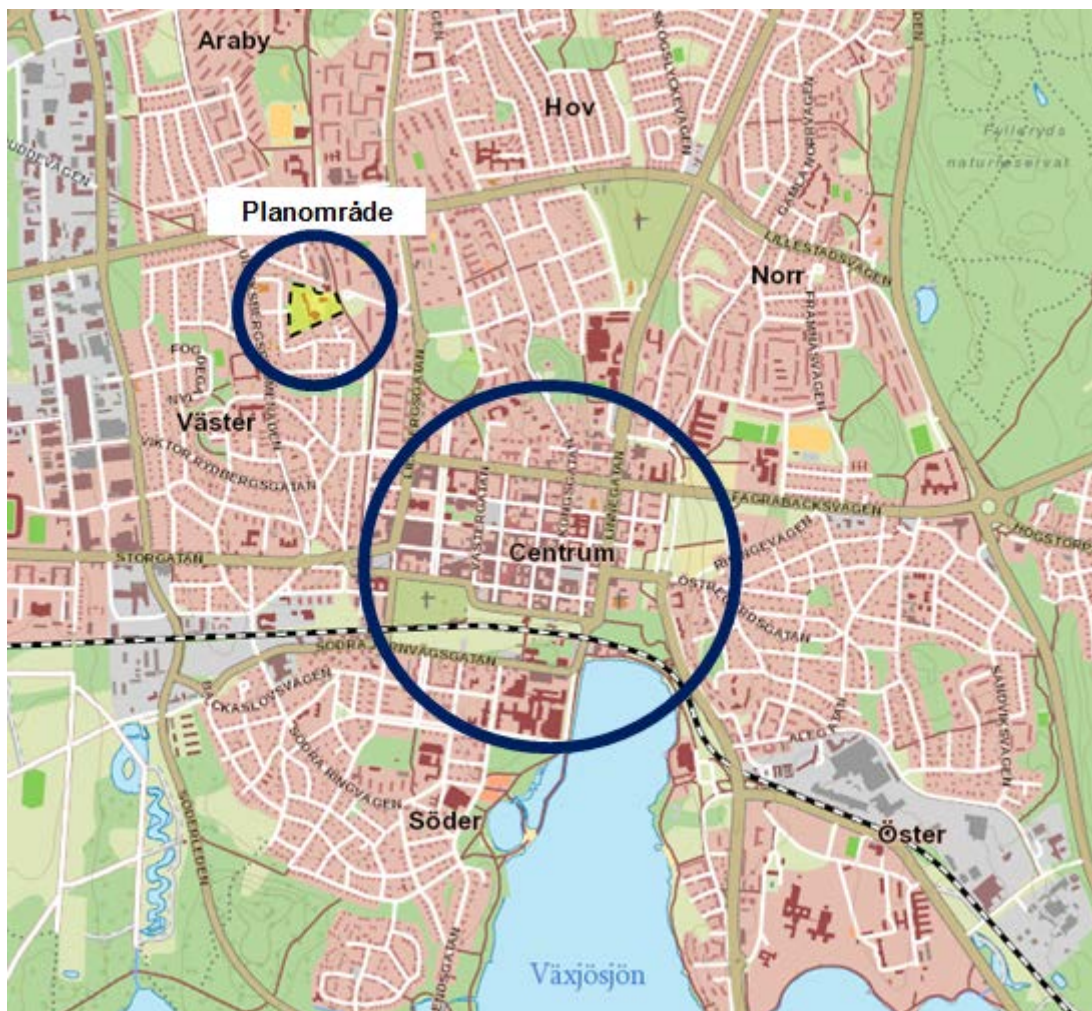
Illustrationer (disponering/volymstudie för ny bebyggelse inom området), Sandell och Sandberg, Malmö (april 2014)

PLANOMRÅDE - Plandata

Areal – planområdet omfattar en yta på ca 3,9 hektar (39 000 m²)

Läget - Den aktuella marken ligger nära centrum (drygt 800 meter från stadsbiblioteket) och är mycket attraktiv för bostadsbebyggelse. Idag används delar av marken för markparkering (vid Vintervägen) och viss kulturverksamhet bedrivs inom Folkparksområdet där dans av olika slag är störst.

Läget i staden (bild nedan) – gångavstånd till Växjö Centrum



Markägare inom planområdet:

Detaljplanen avgränsas bl.a. med hänsyn till gränserna för underliggande planerna.

Följande fastigheter ligger inom planområdet:

- Örnen 28 (ägs av Växjö Folkets park AB)
- Örnen 32 (ägs av Växjö Folkets park AB)
- Del av Örnen 31 (ägs av Väst kuststugan AB)

- Del av Örnen 29 (ägs av Västerhem AB)
- Del av Växjö 8:7 (ägs av Växjö kommun)
- Del av Växjö 14:1 (ägs av Växjö kommun)
- Del av Växjö 8:14 (ägs av Växjö kommun)

Gällande planer inom planområdet

P 84 Detaljplan för Folkparken mm i Växjö, fastställd 1990-06-28

P 06/23 Detaljplan för Örnen 28 och Fiskgjusen 2 i Växjö, fastställd 2006 10 25 (genomförandetiden går ut 2016 12 31)

P 03/31 Detaljplan för Örnen 29 i Växjö, fastställd 2003 12 03 (genomförandetiden gick ut 2013 12 31)

P- 211 Stadsplan betr. Kv Lassaskog mm i Växjö, fastställd 1963-08-21

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplan (ÖP) för Växjö stad (antagen av kommunfullmäktige KF 2012-02-28) re-
dovisar den aktuella marken som ”**Befintlig stadsbygd – Förtätning**”. Planförslaget föl-
jer översiktsplanens intentioner om att bl.a. utveckla staden och planera för ”*stadsbebyg-
gelse som i huvudsak används för bostäder, handel, kontor eller annan verksamhet fören-
ligt med bostäder i närheten. Planeringen kan med fördel överväga att använda stora
parkeringsytor på annat sätt*” (citat från ÖP).

Planförslagen anses följa ÖP-intentioner.

Grönstrukturprogram för Växjö stad (antagen av kommunstyrelsen KS 2013-04-09) re-
dovisar följande för Folkets Park:

*”Folkets park är en anrik park med starka traditioner i Växjöbornas medvetande. Parken
började anläggas 1910 och utgör med sina byggnader, bronsbyster, planteringar och
höga lövträd en kulturhistorisk miljö med särskilda värden. Utbyggnader, bränder och
rivningar har visserligen påverkat området men alla de otaliga händelser, danser, fester,
teateruppsättningar och politiska framträdanden som utspelats på platsen bidrar till par-
kens unika roll i stadens 1900-talshistoria. Den centralt belägna parken utgör även ett
viktigt offentligt grönområde i stadens övergripande grönstruktur, och utgör en värdefull
kontrast till den omgivande stadens täta struktur”.*

Planprogram - Byggnadsnämnden godkände planprogram för kvarteren Kråkan och
Örnen (daterad 2012-01-18) och samrådsredogörelse (daterad 2012-04-04) med dess
slutsatser som underlag för fortsatt detaljplanläggning (citat):

- *planprogrammets intentioner för ny bebyggelse och dess omfattning ändras inte*
- *fastighetsägaren vill inte bedriva konsert/dansverksamhet inom Folkparksområ-
det och kommande detaljplan ska utformas utifrån de förutsättningarna*
- *Kaskad och Teaterbyggnad bevaras och ligger kvar på nuvarande plats*
- *Kommande detaljplan för Folkparksområdet omfattar även fastigheten Örnen 31 i
syftet att planlägga dess östra del som allmänplatsmark (PARK)*
- *Kommande detaljplanarbetet kräver ytterligare utredningar (dagvatten, trädin-
ventering, volym-/skuggstudie för ny bebyggelse) för att hitta bra förutsättningar
för ny bebyggelse med hänsyn till förutsättningar på platsen*

Avvikelse från planprogram

Förutsättningar för att Kaskad och Teaterbyggnad ska bevaras och ligga kvar på
nuvarande plats (under punkt tre ovan) har förändrats efter programskedet.



Kaskad som danslokal och byggnad planeras rivas.

Dansverksamhet planeras inte finnas inom planområdet (i enlighet med programmets slutsatser).

Teaterbyggnad rivs. Byggnadsnämnden beviljade rivningslov 2013 08 28.



I övrigt följer detaljplanen programmets intentioner.

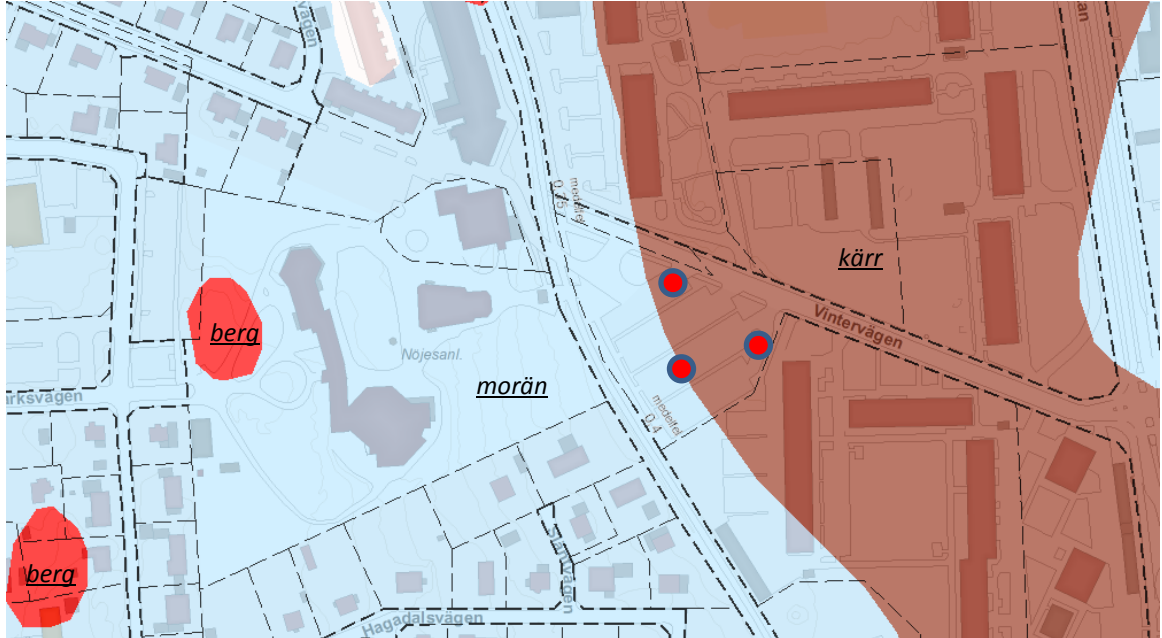
Övrig bebyggelse inom planområdet kommer succesivt att rivas eller flyttas från området.



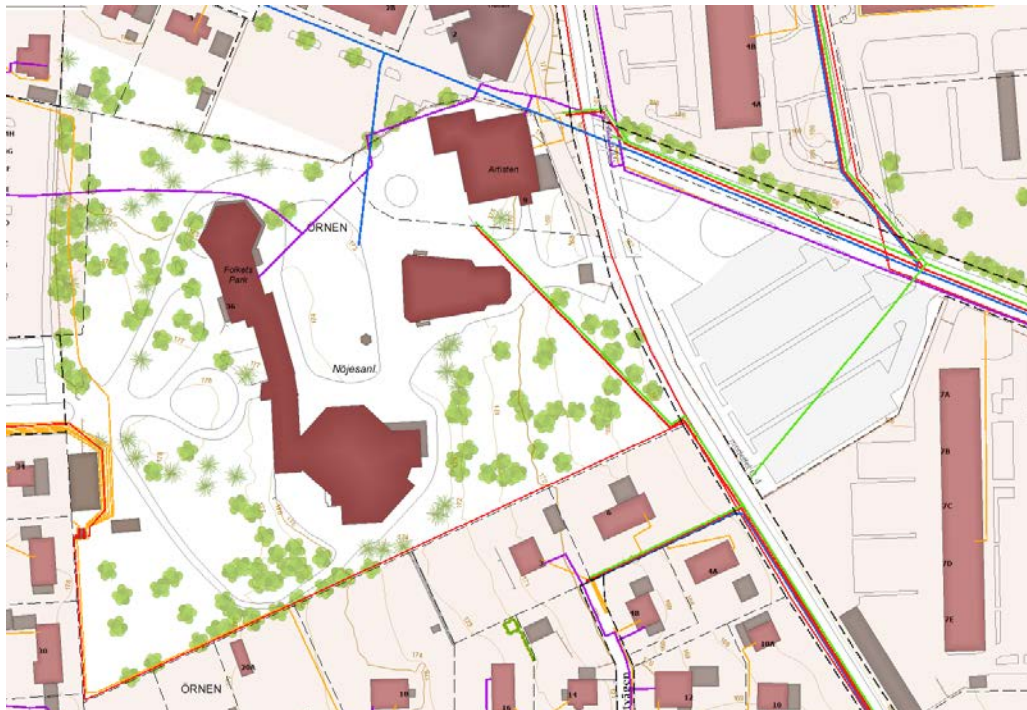
Geotekniska förhållanden

Marken inom stora delar av planområdet består av sandig-moig morän, normalblockig. Berg i dagen finns i områdets västra del (rödmarkerat på tillhörande bild). Områdets östra del (Vintervägen med dess p-plats) utgörs av kärr vilket kräver hänsyn vid grundläggning av ny bebyggelse (tex. mark-/grundförstärkning genom pålning).

Grundundersökning från 1957 redovisar punktvis mossdjup samt djupet till fastbotten vilket på de tre markerade punkterna ligger på mellan 2-5 meter (djupet till fastbotten på de redan bebyggda områdena inom kv Kråkan och Korpen ligger på mellan 4,4 – 7 m).



Befintliga ledningar - Viss omläggning och dragning av nya ledningar krävs för planens genomförande. Bilden nedan redovisar en del av befintliga ledningar inom planområdet. Framtida byggherrar ansvarar dvs. finansierar eventuell flytt av befintliga och dragning av nya ledningar som krävs för planens genomförande.



Befintliga träd - Folkparksområdet användes under lång tid för kulturell och kommersiell verksamhet. Nu omvandlas hela området till bostadsmark. För att säkerställa en del av träden, naturmarken samt allmänhetens tillträde till området föreslås i detaljplanen en mindre PARK samt allmänna gång-/cykelvägar (fler sträckningar - se plankarta). För träd inom PARK-området (allmän platsmark) kommer kommunen att ansvara för dess förvaltning och skötsel. För övriga delar av planområdet framförallt f.d. Folkparken som är privat kvartersmark ansvarar markägaren för dess förvaltning och skötsel. Det finns en trädinventering gjort i ärendet av Sweco/VIÖS AB (2012) som redovisar vilka träd som bör tas ned (pga. dåligt skick) samt vilka som bör bevaras inom området. Trädinventeringen utgör ett underlag och hjälp när hus och mark ska detaljprojekteras i bygglovskedet för att på bästa sätt kunna utveckla bostadsområdet och bevara en del av de befintliga träden och grönskan. Terrängens förutsättningar kräver en noggrann markplanering inte bara för trädens skull.

Naturvärden

Grönstrukturprogram för Växjö stad (antagen av kommunstyrelsen KS 2013-04-09) redovisar följande angående naturvärden/naturinventeringar:

Som ett underlag till stadsplaneringen har naturinventeringar genomförts i och runt en stor del av stadens gröna miljöer (Ivarsson, 2005-2012). Dessa ligger till grund för de slutsatser som ges i grönstrukturprogrammet. Områdenas naturvärden har bedömts på en skala 1-10. Ett står för mycket låga och tio för mycket höga biologiska värden. Naturvärden över sex betraktas som skyddsvärda miljöer ur ett biologiskt perspektiv.

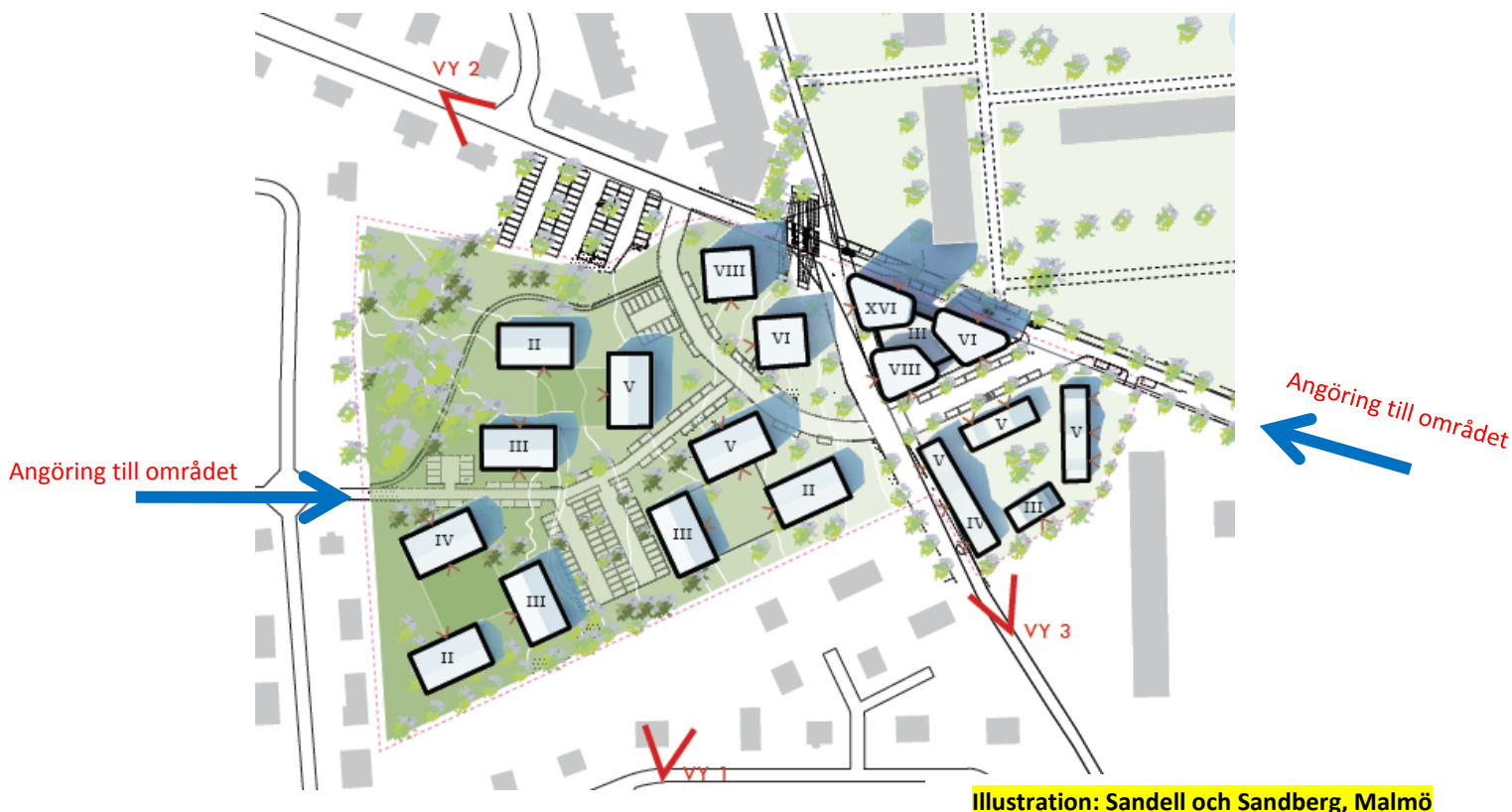
Naturvärde för Folkparksområdet har ett värde på 5 (på en skala mellan 1-10).



PLANFÖRSLAG

Bebyggelse - Detaljplanen medger en blandad användning (bostäder, vård, centrum mm) med en varierad byggnadshöjd i områdets olika delar. Kvarter närmast stadsdelen Väster föreslås få en höjd från 2-5 våningar, där den lägre bebyggelsen placeras i sydväst och den högre bebyggelsen placeras centralt och i nordost. Kvarter närmast smalspåret föreslås få en högre höjd från 3 upp till 16 våningar som högst vid Vintervägens vändplats.

En generös markanvändning och en större byggrätt inom planområdet motsvarar bättre stadens nuvarande och framtida behov av nya bostäder, arbetsplatser/service mm med tanke på områdets läge. Dessutom ges det goda förutsättningar för hållbara resor/ transporter till/från området. Inom gång-/cykelavstånd från planområdet når man många av stadens viktigare funktioner som man behöver i sin vardag.

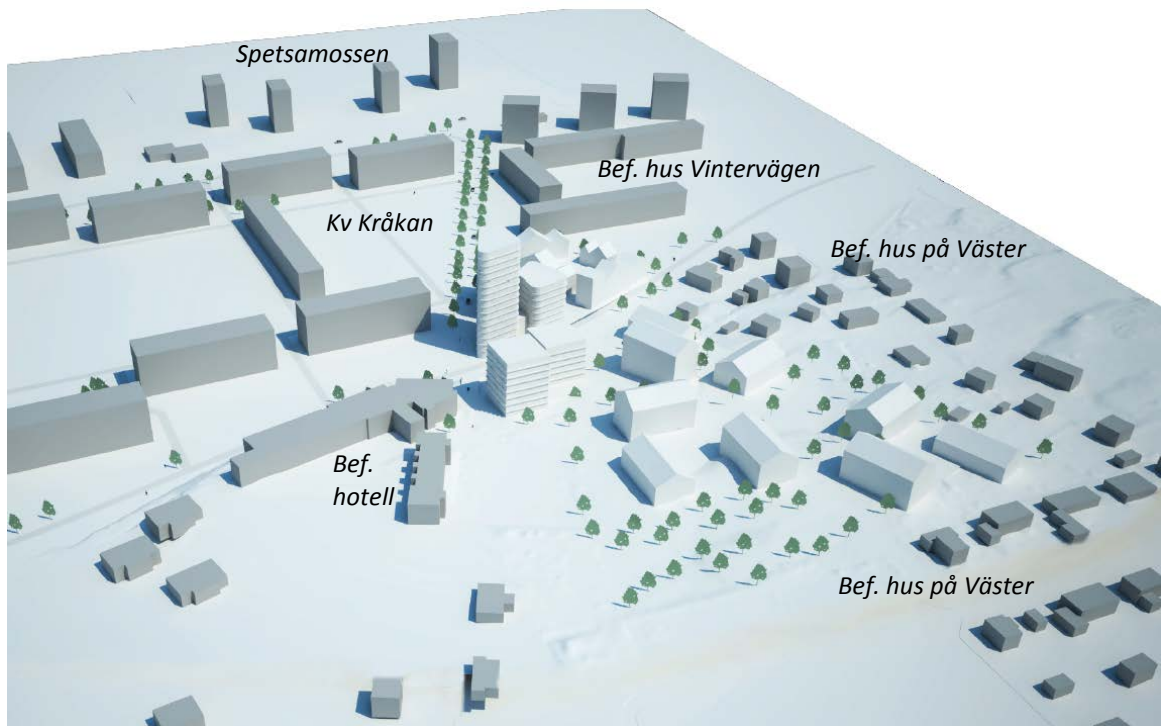
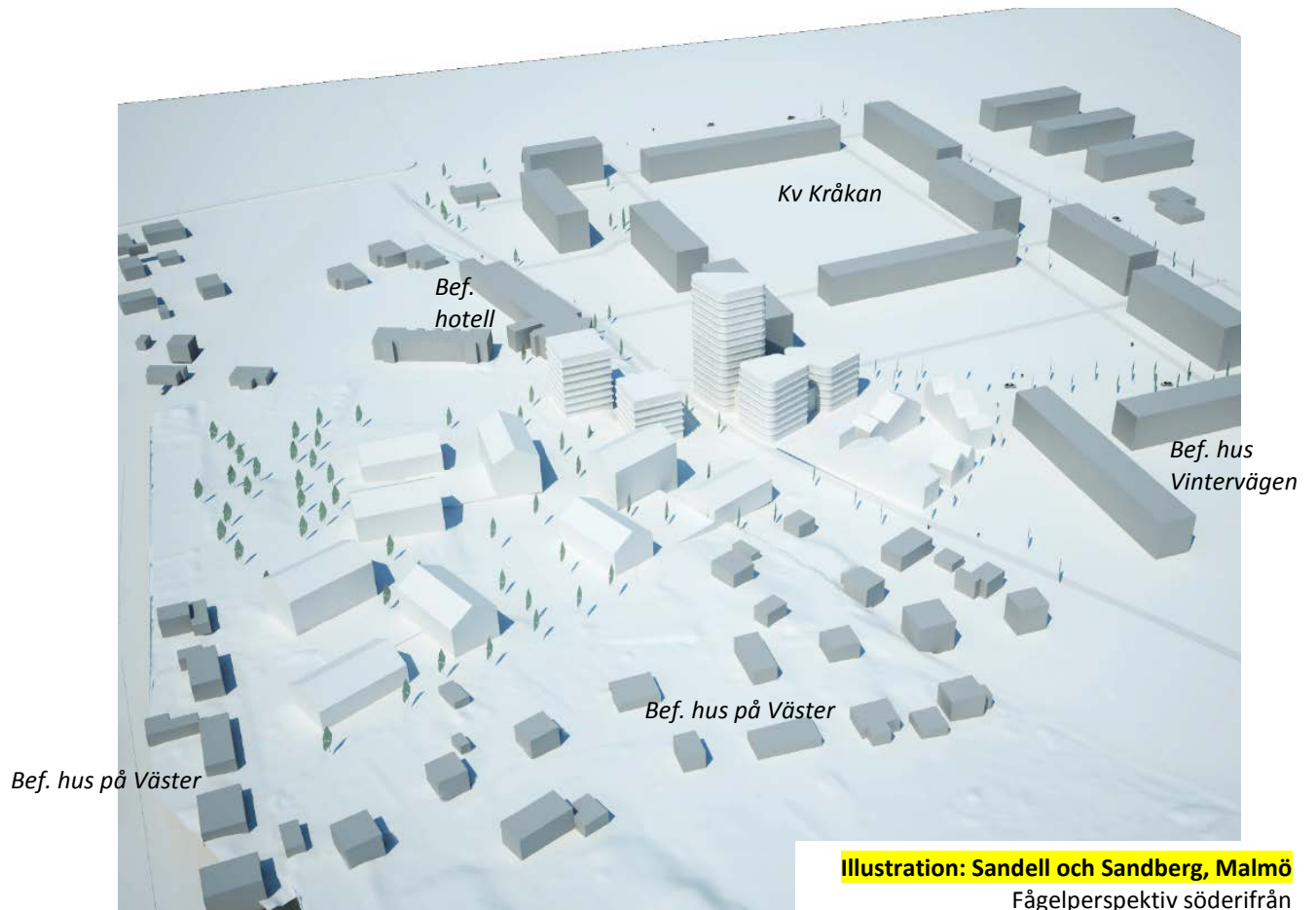


Så här ska planbestämmelsen om bebyggelsens utformning/höjd II-XVI tolkas

Illustrationen ovan redovisar en möjlig disponering/gruppering av bebyggelsen inom planområdet. Planens intention är dock att bebyggelse/hus ska grupperas med "egna" gårdar som ansluter sig väl till omgivningen och befintlig omgivande bebyggelsestruktur. Det är viktigt också att parkkaraktären kan avläsas även i fortsättningen inom f.d. Folkparksområdet och att hus anpassas till förutsättningar på platsen så långt det går, med hänsyn till trädens rötter och grenar men också bra sol/ljusförhållanden. Trädinventering ger bra underlag vid kommande mark- och bebyggelseplanering. Ny bebyggelse ska placeras så att merparten av värdefulla träd kan bevaras och där övriga mellanliggande, obebyggda områden, ger en känsla av en sammanhängande park.

Slutlig lösning prövas i bygglovsskedet då bl.a. god utemiljö för boende med tillgång till egna gårdar, anpassning till omgivningen och marken med lämpliga lutningar, god tillgänglighet till området/bebyggelsen, parkeringsbehov mm prövas.

Plan- och bygglagens PBL 2 kap § 2:2–2:8 samt 8 kap § 8:1–8:12 (som skall bevakas också under bygglovsskedet) ställer ytterligare krav på mark och ny bebyggelse som ska uppfyllas för att kunna säkerställa "en god helhetsverkan" – 2 kap § 2:6 PBL.

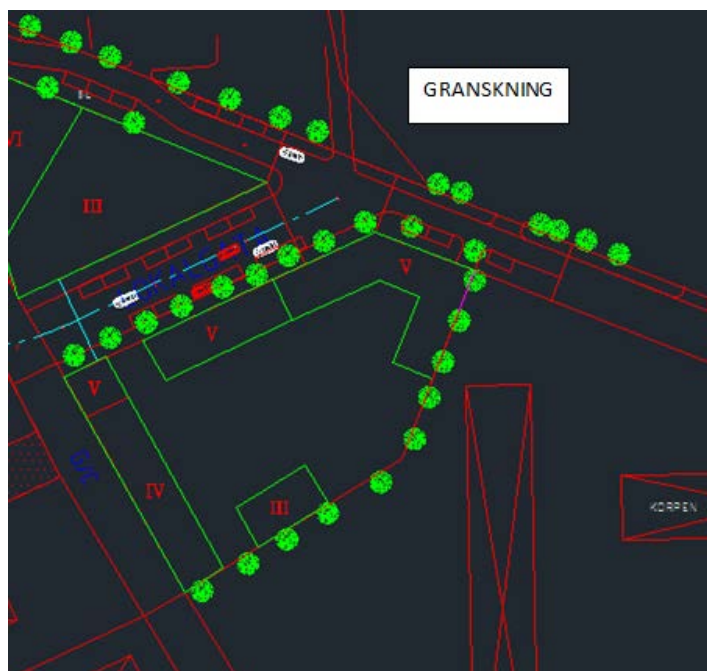
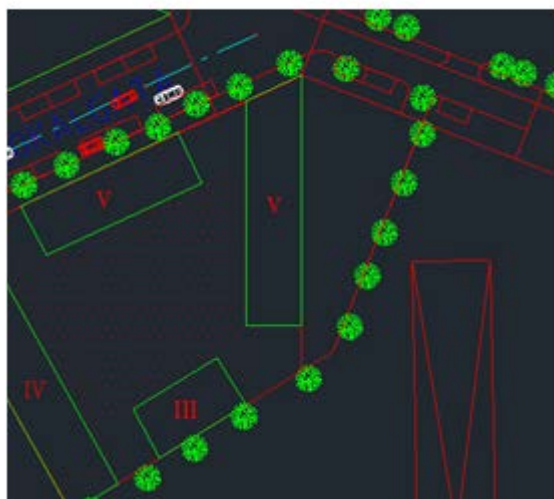


Ny bebyggelse vid Vintervägen



Illustration: Sandell och Sandberg, Malmö
Gatuperspektiv söderifrån, från smalspåret

SAMRÅD



Illustrationer ovan och bredvid redovisar olika sätt att placera ny bebyggelse vid Vintervägen.

Slutlig prövning görs i bygglovets men

planens intention är att anpassning ska ske mot befintliga hus (tex. genom placering).

Granskningsförslaget ovan till höger redovisar en lämplig anpassning till befintlig bebyggelse (BRF Munin).

Tillgänglighet - Utemiljön och byggnader (både inom kvartersmark och allmänplatsmark) ska uppfylla tillgänglighetskrav för bl.a. rörelsehindrade, synskadade. I kommande bygglov granskas tillgänglighetskrav.

Barnperspektiv - Det finns flera skolor och förskolor i närheten. Behov av lektytor för mindre barn inom planområdet beaktas under bygglovet. Befintliga och nya stråk för gående/cyklande inom planområdet utvecklas bl.a. genom att dessa kopplas till stadens övriga allmän platsmark.

Fornlämningar – Inga arkeologiska lämningar finns registrerade inom planområdet.

Parkering

Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov inom Växjö kommun (antagna av byggnadsnämnden 2009) ska tillämpas. Parkeringsbehovet bedöms i varje enskilt fall utifrån verksamhetens behov och med utgångspunkt från plan-/och bygglagen (PBL).

Boendeparkering – Enligt Växjö kommuns parkeringsnorm krävs max 0,5 parkeringsplatser per bostad. Om fastighetsägaren/byggherren vill skapa fler p-platser än normen kräver ska de platserna inte minska yta för gröna gårdar/uteplatser för boende eller verksamma inom området. Utemiljön och gröna gårdar ska prioriteras framför parkeringsönskemål-/behov i kvarteren. Parkeringsbehovet och dess lösningar hanteras i bygglovskedet.

P-anläggningar/garage är en lämplig lösning för parkering som kan frigöra marken för bostäder och gröna gårdar. Detaljplanen medger de möjligheter för olika p-lösningar inom området.

För ny bebyggelse vid Vintervägen är garagelösning en förutsättning för att överhuvudtaget kunna bygga i den omfattning som detaljplanen medger. För att klara exploatering som illustreras i detaljplanen (med bl.a. 16-våningshus) krävs ett garage i 2 plan inom hela kvarteret där 16-våningshuset har illustrerats. Om garage byggs i tre våningar kan också stora delar av Folkparksområdet frigöras från bilar.

Tredimensionell fastighetsindelning kan underlätta bl.a. p-lösningar inom området och göra den mera attraktiv även för framtida boende.

Cykelparkering – Riktlinjerna för parkeringsbehov omfattar även cykelparkering. Cykelparkeringar ska ha bra placering och utformning samt tillräcklig kapacitet (både för boende, verksamma och besökande inom planområdet) och skall hanteras tidigt i planeringen/ bygglov/ projektering mm.

Utemiljö

Terrängens förutsättningar framförallt inom f.d. Folkparksområdet kräver en noggrann markplanering med bra tillgänglighet till bl.a. bostäder. Utemiljön och gröna gårdar ska prioriteras framför parkeringsönskemål inom området. Detaljplanen ger goda förutsättningar att genom garagevåningar (som är en förutsättning för att kunna bygga inom kvarter vid Vinterv. i den omfattning som illustreras i detaljplanen) samordna parkeringsbehovet inom hela området i en p-anläggning.

Ny lokalgata

En ny lokalgata föreslås genom området med vändplats vid hotellets entré. Växjö kommun ser gärna att det minimeras antal korsningar med biltrafik över smalspåret och därför föreslås den befintliga infarten till f.d. hotell Carisma (nuvarande Butapalats) via Vintervägen slopas. Ny lokalgata kommer att få bättre lutning som också underlättar transporter till hotellet samt närliggande kvarter som planeras inom området.

Angöring

Den nya lokalgatan kommer att angöra flera kvarter, både befintliga och nya. Ny bebyggelse inom Folkparksområdet kan då angöras med biltrafik både via lokalgatan österifrån och Folkparksvägen västerifrån (se också bild på sidan 7). Ingen genomfart med allmän biltrafik blir dock genom området, varken via Dackevägen eller Folkparksvägen. Gång- och cykeltrafik genom området hindras inte.

Gång- och cykeltrafik

Allmänhetens tillträde till området utvecklas och säkerställs med nya gång- och cykelvägar samt PARK som allmän platsmark. En ny trappa med ramper som föreslås gör gångförbindelse mellan Vintervägen och Väster/Dackevägen också mer tillgänglig med bra lutningar

Gamla Folkparksområdet öppnas upp mer för allmänheten med planförslaget jämfört hur det är löst och reglerat i detaljplanen idag då hela området är privat kvartersmark.

Kollektivtrafik med bra turtäthet på Liedbergsgatan och Mörnersväg ligger i närheten av planområdet.

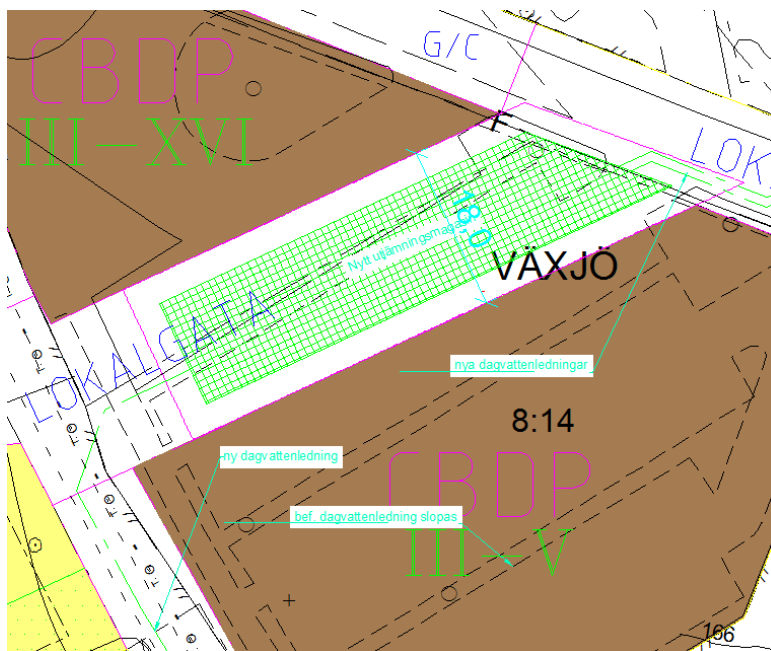
Service – Närheten till Dalbo Centrum samt Växjö City gör att brett serviceutbud med handel, restauranger, skolor/förskolor, vårdcentral, äldreboende mm ligger med gångavstånd från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp (VA) – Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt kommunalt ledningsnät för VA. Genomförande av detaljplanen kan kräva nya ledningsdragningar eller förstärkning av befintligt VA-nät.

Dagvatten

Ett dagvattenmagasin med en volym på ca 600 m³ planeras anläggas under gatumarken (bild nedan redovisar dess läge och storlek under gatan). En del av befintliga ledningar för dagvatten läggs också om och placeras nu under allmän platsmark (gata eller gång- och cykelväg).



Det finns också goda förutsättningar att hantera dagvatten från Folkparksområdet inom dess kvartersmark. Dagvattenutredning från Pehrsko (dat.2013-12-19; uppdaterad 2014-04-23) tillhörande planhandlingar redovisar hur frågan kan hanteras inom kvartersmarken. Utredningens intentioner ska bevakas under bygglovsprövning samt säkerställas vid det tekniska samrådet.

Uppvärmning - Fjärrvärme och fjärrkyla från den miljövänliga anläggningen Sandviksverket kan erbjudas i området. Dessutom kan alternativa energikällor prövas (vind/sol) inom området. Detaljplanen utgör inget hinder för olika tekniska lösningar för områdets energibehov som avgörs också av hur man bygger.

Avfall - Avfallshantering skall ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Utrymmen för sortering av avfall etc. skall följa ”Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar”, Tekniska förvaltningen.

El – en ny el-nätstation krävs för att kunna försörja ny bebyggelse med el. Lämpligt läge redovisas av VEAB på bilden nedan (östra delen av Öرنen 28) i anslutning till smalspåret. Dess storlek är 3x3.5 m och bör ligga minst 5 meter från närmsta byggnad. Slutlig placering/utformning mm avgörs i bygglovsskedet.



Posthantering - Postfack alt. postlådesamling för flerbostadshus bör placeras vid byggnadernas entréer, gärna i samråd med posten. Frågan kan bevakas i det efterföljande bygglovsskedet.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Vid räddningsinsats förutsätts det att byggnader och området i övrigt är åtkomliga för räddningstjänsten. Då krävs det att det finns körvägar till alla byggnader. Avstånden mellan räddningstjänstens uppställningsplats och angreppspunkten (entré/ytterdörr), eller uppställningsplatsen för bärbara stegar skall vara sådan att insatstiden minimeras och att åtkomligheten garanteras. Normalt används 50 meter som ett riktvärde. Eventuella ändringar av brandposter inom området ska ske i samråd med räddningstjänsten.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft – Planens genomförande medför inte att MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

Vatten – Planförslaget äventyrar inte att MKN för vatten (bl.a. stadssjöarnas vattenkvalité) inte kan uppnås genom att fler dagvattenlösningar (både inom allmän platsmark och kvartersmark) kommer att ta hand om dagvatten på ett bra sätt innan det når sjöar inom sitt avrinningsområde.

Sjö	Status 2009	MKN för vatten
<i>Växjösjön</i>	Otillfredsställande ekologisk status	God ekologisk status 2021
	God kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus 2015

<i>Södra Bergundasjön</i>	Dålig ekologisk status	God ekologisk status 2021
	God kemisk status	God kemisk ytvattenstatus 2015

BYGGLOV - Följande nedan är särskilt viktigt att bevaka under bygglov:

- gruppering av ny bebyggelse ska ta hänsyn till bl.a. god tillgänglighet samt bra och funktionell utemiljö för framtida boende (markplanering)
- skyddsvärda träd från trädinventeringen
- skuggförhållande (säkerställa bra solförhållande både till befintlig och ny bebyggelse). Solstudie kan krävas vid framtida bygglovhandläggning för att kunna säkerställa bra solförhållande inom området. Befintliga träd kan också medföra oönskad skugga för boende och viss avverkning kan krävas med hänsyn till detta också. Avvägningar görs i bygglov eller i ett senare skede (när folk har flyttat in)

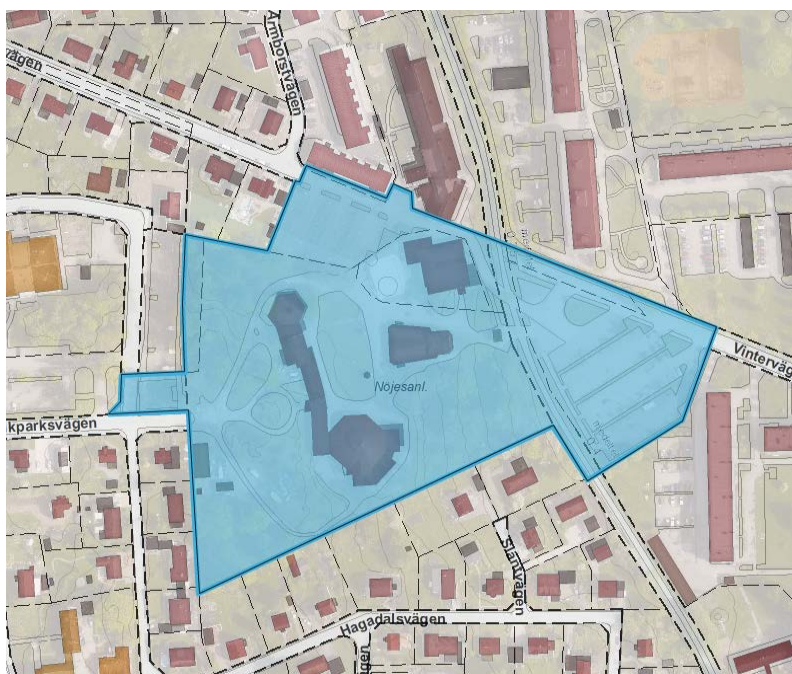
PLANENS GENOMFÖRANDE

Plangenomförandet ska beskriva de tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett bra sätt. Vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda ska också framgå av beskrivningen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan - Detaljplanen, som handläggs med normalt planförfarande, planeras ställas ut till granskning under hösten 2014 för att kunna antas i byggnadsnämnden under vintern 2014/2015.

Planområdet (avgränsning) enligt bilden nedan




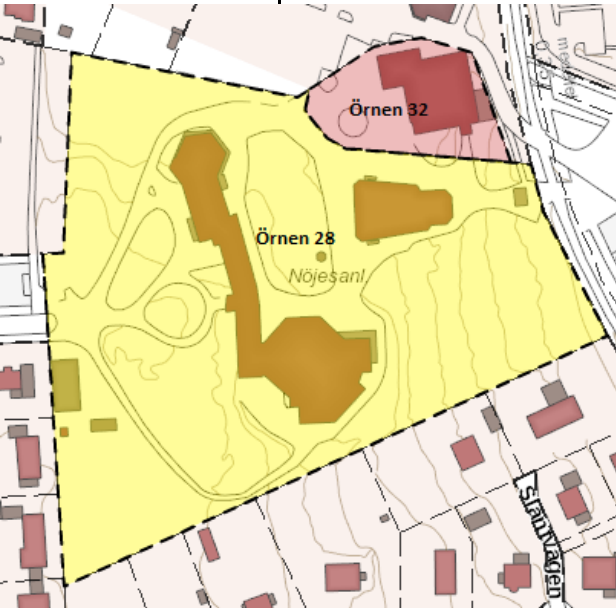
Genomförandetid

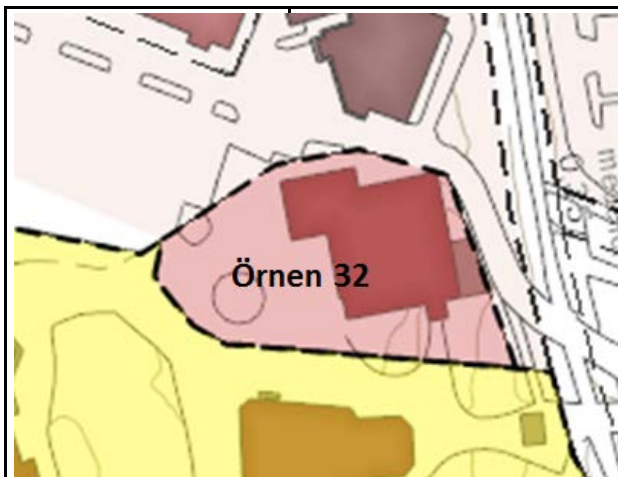
Enligt 4 kap. 4:21 § PBL (Plan och bygglagen) ”ska detaljplanen ange en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.”

Genomförandetiden för Örnen 28 m.fl. slutar 5 år

efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare rätt att bygga enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs. Genomförandetiden är inte densamma som byggtid.

KONSEKVENSER PÅ FASTIGHETSNIVÅ – Inom planområdet

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
<p>Örnen 28 och 32 Ägare: Växjö Folkets Park AB</p>	<p>Ja</p>	<p>Ja</p>	<p>Ja</p>
	<p>Ev. flytt av bef. ledningar Dragning av nya ledningar Större byggrätt Utökad markanvändning Delar av mark planläggs som allmän platsmark</p> <p>Ekonomiska frågor rörande reglering/ överlåtelse av marken för nya anläggningar inom området (lokalgata, park, g/c-vägar) hanteras med exploateringsavtal med Växjö kommun. Avtalet ska vara klart innan detaljplan antas av BN.</p> <p>Kommunen har dock rättighet och skyldighet att lösa in marken för allmänt ändamål.</p>	<p>Ny lokalgata, en allmän park och nya allmänna g/c vägar föreslås inom fastigheten. Parkmark och g/c vägar regleras till lämplig kommunal fastighet i väster, förslagsvis Växjö 8:7 Befintliga och nya lokalgator samt g/c vägar regleras till lämplig kommunal fastighet i öster, förslagsvis Växjö 8:14</p> <p>Planen medger att Örnen 28 och 32 kan indelas i fler fastigheter. Även 3-dimensionell fastighetsbildning är möjlig. Om området indelas i fler fastigheter kan det bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar för samverkan mellan fastigheter.</p> <p><u>Örnen 28</u> Fastighetsbildning ska ske genom att figur 9 enligt bifogad karta regleras från Örnen 28 till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Växjö 8:7 Figur 12 enligt karta (bilaga till fast.r.frågor) regleras från Örnen 28 till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Växjö 8:14</p> <p>Örnen ga:1 upphävs i sin helhet genom omprövning av anläggningsbeslutet.</p> <p>Befintliga hög och lågspänningsledningar ska tryggas med ledningsrätt inom U-område.</p>	<p>Ev. flytt av bef. ledningar Fördröjning av dagvatten</p> <p>Dragning av nya ledningar</p> <p>Dagvattenanläggning som tar hand om kvarterets vatten</p>
			



Örnen 32

Fastighetsbildning ska ske genom att figur 1 enligt bifogad karta regleras från Örnen 32 till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Växjö 8:7

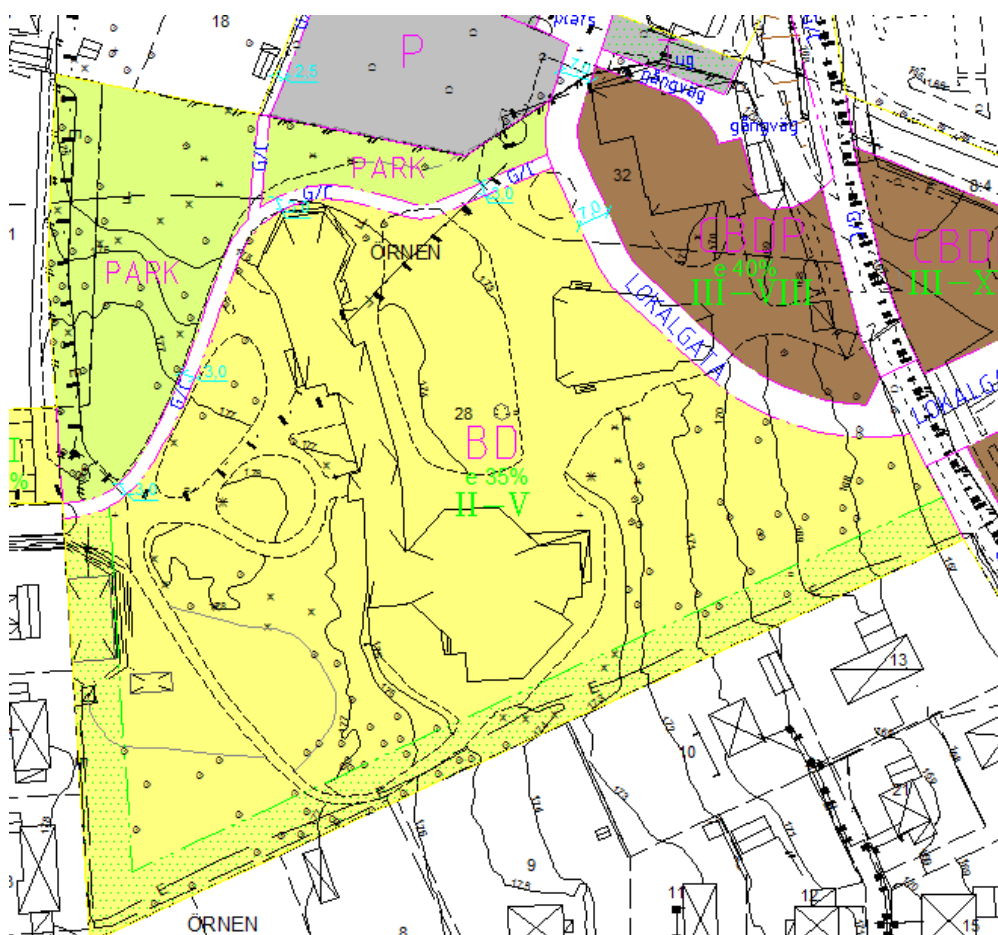
Figur 2 och 3 enligt bifogad karta regleras från Örnen 32 till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Växjö 8:4

Figur 4 enligt bifogad karta regleras från Örnen 32 till Örnen 28



Figur 5 enligt bifogad karta regleras från Örnen 32 till lämplig fastighet/samfällighet.

Örnen 32 ska omregistreras till nytt kvartersnamn.

Fastighetsbildning initieras och bekostas av ägaren/exploatören.



KONSEKVENSER PÅ FASTIGHETSNIVÅ – Inom planområdet

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
<p>Örnen 29 Ägare: Västerhem</p>	<p>Ja</p>	<p>Ja</p>	<p>Ja</p>
	<p>Ny lokalgata med vändplats samt en gångväg med trappor/ramper i anslutning till smalspåret föreslås. Bef. infart till Örnen 29 via Vinterv. slopas också och regleras som kvartersmark. Angöring till Örnen 29 från centrum via Vintervägen säkerställs nu med en ny lokalgata.</p> <p>Koppling till smalspåret för gående regleras som allmän platsmark (gångväg) med trappor och ramper för bättre tillgänglighet till planområdet och stadsdelen Väster.</p> <p>Planens genomförande regleras med expl.avtal mellan berörda parter samt kommunen. Alternativt genom lantmäteriförrättning då kommunen har rättighet och skyldighet att lösa in mark för allmänt ändamål.</p> <p>Ev. ersättning för marken som blir allmän platsmark (gata, gångväg) regleras med exploateringsavtal mellan berörda parter eller med inlösen. Inlösen innebär att kommunen har rättighet och skyldighet att lösa in allmän platsmark från privatmark. Lantmäterimyndighet handlägger inlösen av allmän platsmark på begäran av fast.ägare eller kommunen.</p>	<p>Fastighetsbildning ska ske genom att figur 6 enligt bifogad karta regleras från Örnen 29 till Örnen 32.</p> <p>Figur 7 och 8 enligt bifogad karta regleras från Örnen 28 till Örnen 32.</p> <p>Figur 14 och 15 enligt bifogad karta regleras från Örnen 29 till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Växjö 8:14</p> <p>Figur 16-18 enligt bifogad karta kan avstyckas till marksamfällighet alternativt egen fastighet. Figur 17-18 enligt bifogad karta regleras till Örnen 30.</p> <p>Parkmark och g/c vägar regleras till lämplig kommunal fastighet i väster, förslagsvis Växjö 8:7</p> <p>Befintliga och nya lokalgator samt g/c vägar regleras till lämplig kommunal fastighet i öster, förslagsvis Växjö 8:14</p> <p>Befintligt servitut för g/c trafik (04/133.5) som belastar Örnen 29 upphävs i sin helhet då marken blir allmän platsmark. Berörd servitutsmark kan överföras till lämplig kommunalfastighet</p> 	<p>Nytt gångstråk byggs med trappa/ramper i anslutning till smalspåret</p>

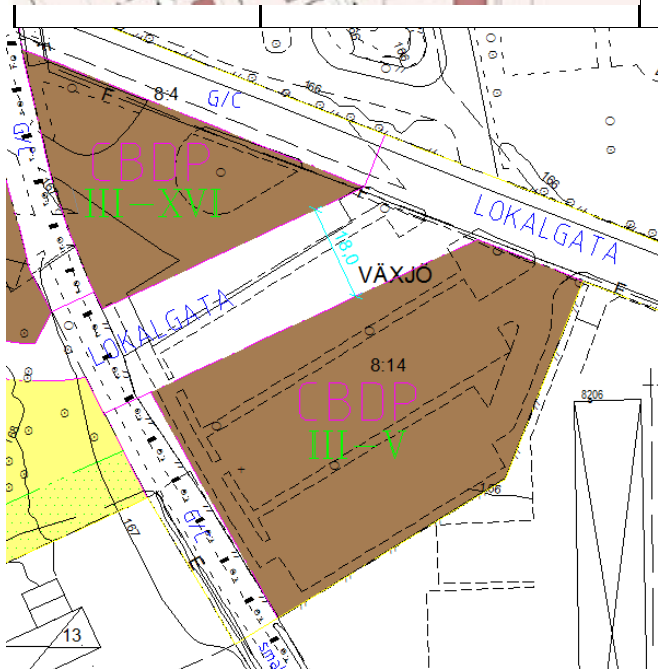
	<p>Befintlig ledningsrätt för vattenledningar, 0780K-04/45.2 ändras till att inte belasta allmän platsmark.</p> <p>Örn ga:2 omprövas i dess läge. Örn ga:2 ska gälla inom figurerna 5, 16-18 enligt bifogad karta. Ändamålet ändras till parkering och angöringsplats.</p> <p>Ledningshavare eller fastighetsägare ansöker om lantmäteriförrättning.</p>	
--	--	--

KONSEKVENSER PÅ FASTIGHETSNIVÅ – Inom planområdet


Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
<p>Örn 31 Ägare: Västkuststugan</p>	<p>Ja</p>	<p>Ja</p>	<p>Nej</p>
	<p>Genomförandetiden för den aktuella dpl går ut 2016-12-31 vilket kan ger rätt till ersättning för mark (och ev. förlorad byggrätt) som övergår från kvartersmark "B" till allmän platsmark PARK (se berörda delar på bilden till höger).</p> <p>Kostnaden belastar Växjö kommun. Frågan regleras genom expl.avtal eller lantmäterimyndighetens förrättning. Kommunen har rättighet och skyldighet att lösa in marken för allmänt ändamål.</p>	<p>Östra delar av fastigheten föreslås övergå från kv.mark (bostäder "B") till allmänplatsmark (PARK). Reglering sker till lämplig kommunal fastighet, förslagsvis Växjö 8:7. Se figur 10 enligt bifogad kara.</p>	<p>Ingen påverkan</p>


KONSEKVENSER PÅ FASTIGHETSNIVÅ – Inom planområdet

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Växjö 8:14 Ägare: Växjö kommun	Ja	Ja	Ja
	<p>Ökat ekonomiskt värde då berörd mark får ny användning med byggrätt</p> <p>Ev. dyrare grundläggning av ny bebyggelse pga. markförhållanden på platsen.</p> <p>Kostnad för anläggning av dagvattenmagasin under lokalgatan.</p>	<p>Ny fastighetsbildning krävs i enlighet med ny detaljplan.</p> <p>Ny kvartersmark skapas och ny sträckning för lokalgatan/ Vintervägen.</p> <p>Fastighetsbildning ska ske genom att figur 23 enligt bifogad karta avstyckas till egen fastighet. Nytt kvartersnamn skapas. Figur 24 enligt bifogad karta avstyckas till egen fastighet.</p> <p>Planen medger att fastigheterna kan indelas i fler fastigheter. Även 3-dimensionell fastighetsbildning är möjlig. Om området indelas i fler fastigheter kan det bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar för samverkan mellan fastigheter.</p>	<p>Dagvattenmagasin anläggs under lokalgatan; dagvattenledningar läggs om</p>



KONSEKVENSER PÅ FASTIGHETSNIKIVÅ – Inom planområdet

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Växjö 8:7 Ägare: Växjö kommun	Ja	Ja	Nej
	Ökat ekonomiskt värde då berörd mark planläggs som bostadsmark med byggrätt	<p>Ny fastighet måste skapas för ny användning. Fastighetsbildning ska ske genom att Figur 11 avstyckas för bostadsändamål.</p> <p>Ledningar inom U-område ska tryggas med ledningsrätt.</p>	Ingen påverkan
		<p>Planen medger att ytterligare fastighetsbildning och anläggningsåtgärder kan ske inom kvartersmark.</p> <p>Respektive fastighetsägare ansöker om och bekosta denna lantmäteriförrättning.</p>	

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Växjö 14:1 (smalspåret) Ägare: Växjö kommun	Nej	Ja	Nej
		<p>Fastighetsbildning ska ske genom att figur 19 enligt bifogad karta regleras från Växjö 14:1 till Växjö 8:14.</p> <p>Figur 20 enligt bifogad karta regleras från Växjö 8:14 till Växjö 14:1.</p> <p>Figur 21 enligt bifogad karta regleras eventuellt från Växjö 14:1 till Växjö 8:14</p> <p>Ledningsrätt, 0780K-9269:1 (Tele) och övriga rättigheter inom Växjö 14:1 kan komma att påverkas vid en eventuell fastighetsreglering.</p>	

KONSEKVENSER PÅ FASTIGHETSNIKIVÅ – Inom planområdet

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Växjö 8:4 Ägare: Växjö kommun	Nej	Ja	Nej
		Fastighetsbildning ska ske genom att figur 22 enligt bifogad karta regleras från Växjö 8:4 (område 2) till lämplig kommunal fastighet, förslagvis Växjö 8:14.	

STADSBYGGNADSKONTORET
2014-08-26

Djana Micanovic
Planchef



Bilaga till fastighetsrättsliga frågor
(upprättad av lantmäterimyndigheten i Växjö)
April 2014

Bedömning av miljöpåverkan
enligt bilaga 4 i MKB-förordningen

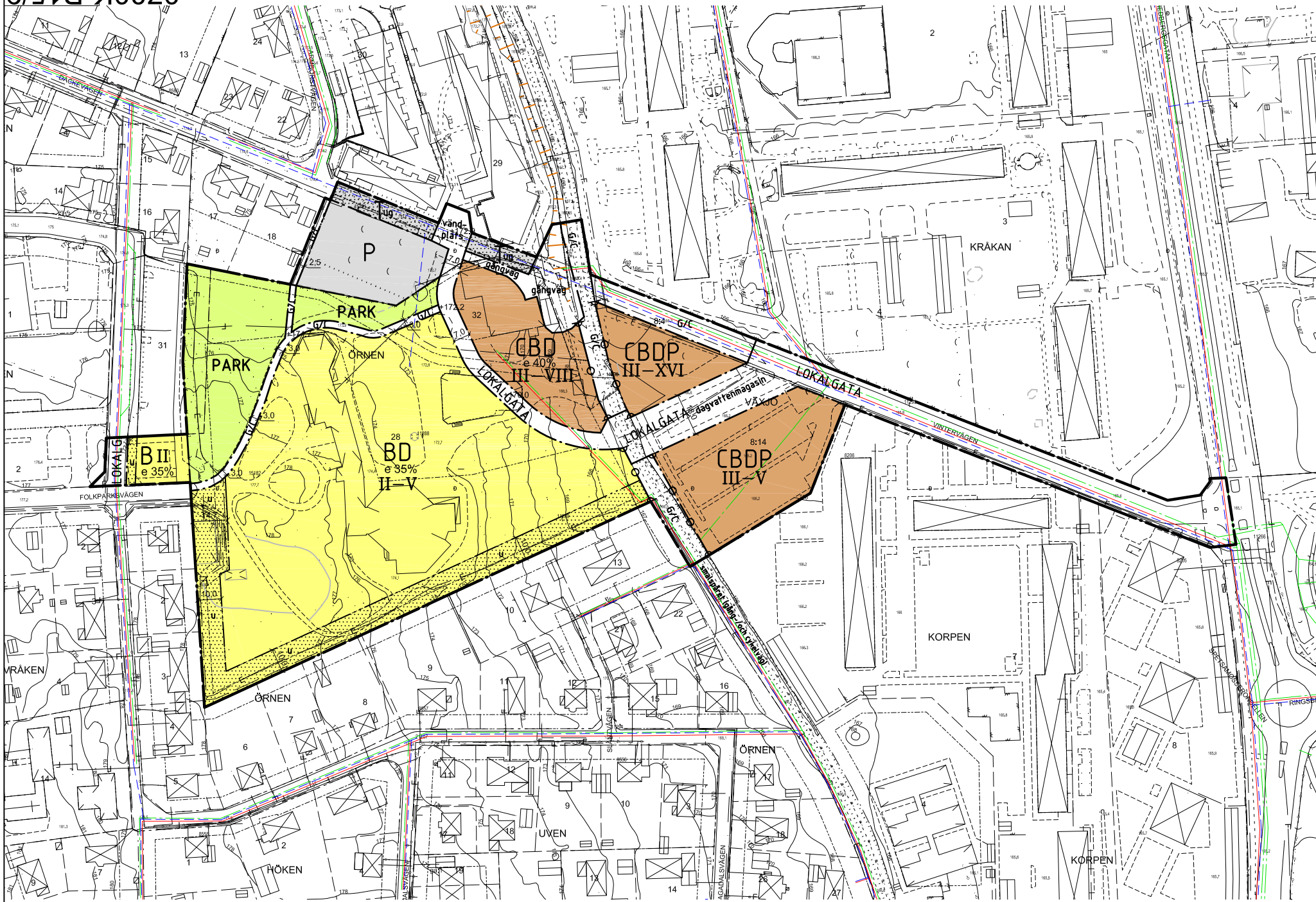
Plan: **Örnen 28 m.fl. Väster i Växjö**

Dnr 11BN1028

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Miljö						
Miljö kvalitetsnormer				x		
Miljömål				x		Plangenomförande hindrar inte att uppsatta miljömål (nationella/regionala/lokala) uppnås.
Hållbar utveckling	x					Fler bostäder och arbetsplatser kan skapas i stadens centrala delar. Fler människor kan ta del av stadens utbud inom gång/cykelavstånd vilket minskar behov av biltransporter. Förutsättningar ges inom planområdet till en funktionsblandad exploatering med möjlighet till bl.a. olika typer av bostäder.
Riksintressen						
Naturvård				x		
Rörligt friluftsliv				x		
Kulturmiljö				x		
Kulturmiljö o landskapsbild						
Stads- landskapsbild	x					Stadsbilden ändras då ny bebyggelse planeras inom f.d. Folkparksområde samt inom nuvarande parkering vid Vinterv.
Fornminnen				x		
Kulturmiljöprogram					X	
Kulturhistorisk miljö	x					Folkparksområdet med sin kulturhistoria omvandlas nu till ett bostadsområde. Området har dock inte mycket kvar av sin ursprungliga verksamhet.
Naturvårdsintressen						
Naturreservat				x		
Natura 2000				x		
Växt och djurliv		x				Delar av Folkparksområdet planläggs som PARK och därmed säkerställs allmänhets tillträde till området. För övriga delar av området (f.d. Folkparken) finns en trädinventering framtagen som redovisar vilka träd som måste tas ned pga dåligt skick samt vilka som bör sparas. Trädinventeringen utgör en del av planhandlingar även som underlag för kommande bygglovskedet.
Biotopskydd				x		
Påverkan på vatten						
Strandskydd					x	
Dagvatten				x		Det finns utrymme inom planområdet att hantera dagvattenfrågan. Plats lämnas för ett dagvattenmagasin samt en dagvattenutredning redovisar hur frågan kan hanteras inom kv.marken.
Grundvatten				x		
Markförhållanden/föroreningar						
Förorenad mark				x		
Grundläggning			x			Inom områdets östra delar krävs särskild hänsyn vid byggnation/grundläggning då marken består av kärr. Inom övriga delar är bra förutsättningar för byggnation med hänsyn till geoteknik/grundläggning.
Hushållning med resurser						
Befintlig infrastruktur			x			Genomförande av planförslaget är positivt utifrån hushållning med befintliga resurser och tidigare investeringar i bl.a. infrastruktur
Vatten			x			Fler kan nyttja bef. vatteninfrastruktur
Mark			x			Centrumnära mark kan exploateras och tillföra staden fler bostäder/arbetsplatser/offentliga miljöer mm
Alstrande av avfall						
Under byggskedet			x			
Avfallssortering			x			

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Hälsa						
Buller				X		
Luftkvalitet				X		
Lukt				X		
Radon				X		
Strålning				X		
Risker och Säkerhet						
Trafik	X					Bättre lösningar för gång/cykeltrafik men också angöring för biltrafiken till området bl.a. genom en ny lokalgata.
Explosion				X		
Översvämning				X		
Ras o skred				X		
Farligt gods				X		
Social bedömning						
Integration		X				Planförslaget ger möjlighet till olika bostadsstorlekar och upplåtelseformer. Detaljplanen medger också möjlighet till arbetsplatser (bl.a. centrumverksamheter)
Funktionsblandning		X				Planförslaget ger möjlighet till ett blandat innehåll där bl.a. arbetsplatser, bostäder, service kan finnas inom samma område
Offentliga platser	X					Del av området planläggs som allmän plats PARK; nya gång och cykelstråk kommer att skapas för att säkerställa det allmänna behovet att röra sig genom området. Allmänhetens tillgänglighet till området ökas och säkerställs med allmän platsmark.
Hälsa		X				Nya mötesplatser som park underlättar sociala möten mellan människor
Tillgänglighet		X				God tillgänglighet till flera av samhällsfunktiouer; bra tillgänglighet till området
Trygghet		X				Satsningar på bl.a. offentliga miljöer och blandat innehåll skapar förutsättningar för en attraktiv miljö. Bef. stråk förstärks och fler människor som kan röra sig genom området ökar tryggheten
Barnperspektiv		X				Mer tillgänglig/trygg miljö för barnen kan skapas med bl.a. bättre och säkrare gång/cykelvägar till/från området
Transportstrategimål						
Bilresor	X					Planförslagets genomförande ger upphov till färre och kortare bilresor
Cykeltransporter	X					Närheten till många målpunkter gör cykeltrafiken attraktiv
Gångtrafik	X					Många målpunkter kan nås inom gångavstånd; tillgänglighet ökas väsentligt för gående genom en ny lösning med ramper och trappa mellan Vinterv. och Dackev.
Kollektivtrafik		X				Bra tillgång och underlag till kollektivtrafik
Planens influensområde						
OP				X		Planförslaget följer OP intentioner
Gällande planer				X		
Pågående planläggning				X		
Mellankommunala intressen				X		
Kommunens bedömning						
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan						Handläggare: Djana Micanovic Datum: 2014 08 26
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan						
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan						
MKB behövs inte X						MKB behövs

Övrigt: Förslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 5:7 § PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 §§ bedöms därför inte vara nödvändig.



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

LOKALGATA	Lokaltrafik
G/C : gångväg	Gång-och cykeltrafik; gångtrafik
PARK	Parkmark

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

C	Centrum
B	Bostäder
D	Vård
P	Parkering
T	Trafik på kvarters mark (angöring till angränsande fastigheter)

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+0.00	Föreskriven höjd över nollplanet
00	Breddmått i meter
	Dagvattenmagasin under lokalgatan

UTNYTTJANDEGRAD

e 00	Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea
------	--

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

	Byggnader får inte uppföras
u	Marken ska vara tillgänglig för allmänna ledningar
g	Marken ska vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning

UTFORMNING; UTFÖRANDE

II - XVI	Lägsta respektive högsta antal våningar inom planområdet (se även planbeskrivning under rubrik: Planförslag/Bebyggelse sida 7 och 9 som förtydligar planbestämmelsen i text och illustration)
----------	---

Körbar in-/utfart får inte anordnas

BYGGNADSTEKNIK

Dagvatten ska fördröjas lokalt, inom kvartersmark. Se också planbeskrivning "dagvatten"

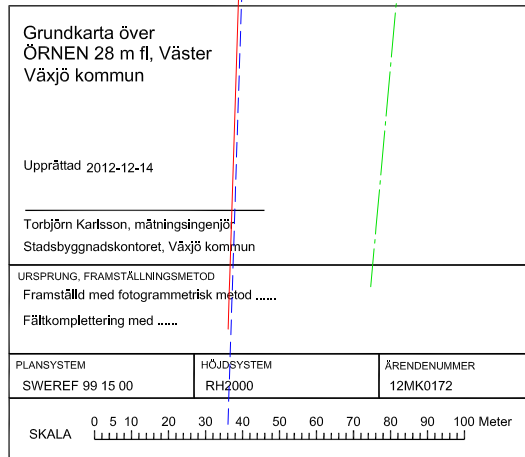
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden går ut 5 år efter det att planen vunnit laga kraft
Kommunen är huvudman för allmän plats

Upplysning
Parkeringsbehov för bostadsbebyggelse vid Vintervägen (områdets östra del) kräver garagelösningar

Beteckningar

	Gräns för fastighet, samfällighet och samlingsområde samt gräns för kvarterstrakt		Silant
	Traktgräns, alternativ gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn		Nivåkurva
	Traktgräns, osäker i sjö (tolkad ent. jbl 15)		Nivåkurva
	Gräns för flökesamfällighet		Avvägd markhöjd
	Servitutsgräns		Polygonpunkt
	Egenskapsgräns		Registerbeteckning på fastighet
	Bostadshus karterat efter husliv resp. tak		Trakttext
	Uthus karterat efter husliv resp. tak		Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning
	Övrig byggnad karterat efter husliv resp. tak		Servitut resp. ledningsrätt
	Transformatorbyggnad		Fornnämne
	Häck, stenmur		Fjärrvärmeledning
	Staket, stödmur		Splivattenledning
	Väg		Sjölledning
			Vattenledning
			Dagvattenledning
			Högsänplingsledning i mark
			Teleledning i mark
			Optokabel
			Strandlinje



Antagen av Byggnadsnämnden
2014-12-10 § 230
Byggnadsnämndens sekr.....

Laga kraft
2015-07-21
Byggnadsnämndens sekr.....

Detaljplan Örnen 28 m.fl. Väster i Växjö, Växjö kommun

Stadsbyggnadskontoret 2014 08 26

Djana Micanovic
Planchef

