

Planbeskrivning

Detaljplan för

Kv Lassaskog

Hov, Växjö kommun



Granskning

Dnr PLAN.2015.14
2024-05-31



Växjö
kommun

Ärendeinformation

Detaljplan för Kv Lassaskog, Hov i Växjö kommun
Diarienummer: PLAN.2015.14

Handläggare:

Johanna Posch Ahl, planarkitekt

Telefon: 0470-436 06

E-post: johanna.posch-ahl@vaxjo.se

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande då planförslaget är förenligt med gällande översiktsplan och inte heller bedöms medföra betydande miljöpåverkan eller stora kostnader för kommunen. Planförslaget bedöms inte heller vara av betydande intresse för allmänheten.

Detaljplanen är påbörjad innan 2021-12-31 och omfattas därför inte av Boverkets föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5.

Skede	Tidplan
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i BN 2015-02-28 § 17
Samråd	Samråd 2020-02-10 – 2020-03-23
Granskning	<i>Här är vi nu!</i>
Antagande	Antagandebeslut i SBN under hösten 2024
Laga kraft	Hösten 2024

Handlingar

Planhandlingar

Planbeskrivning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Plankarta

Samrådsredogörelse

Grundkarta

Grundkarta med fastighetsförteckning, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Växjö kommun

Utredningar

Följande utredningar och underlag har tagits fram i samband med framtagandet av detaljplanen:

- Solstudie Lassaskog, daterad 2019-06-19, bsv arkitekter och ingenjörer ab
- Avrinningsplan Kv. Lassaskog, daterad 2023-05-17, Norconsult AB
- Bullerberäkning Kv Lassaskog, daterad 2020-02-07, Miljö- och hälsoskyddskontoret Växjö kommun
- Kulturmiljöunderlag för detaljplan Lassaskog i Växjö, daterad 2024-01-10, WSP
- Trafikprognos för Kv Lassaskog, daterad 2019-10-07 respektive 2024-01-15, Tekniska förvaltningen/Samhällsbyggnadsförvaltningen Växjö kommun

- Luftberäkning för Kv Lassaskog med hjälp av VOSS, 2024-05-23,
Samhällsbyggnadsförvaltningen Växjö kommun

Under planprocessen finns utredningarna tillgängliga på kommunens hemsida. Efter att detaljplanen fått laga kraft kommer utredningar att finnas i kommunens arkiv.

Innehåll

Ärendeinformation.....	2
Planprocessen	2
Handlingar	2
Detaljplanens syfte.....	5
Bakgrund.....	5
Planområdet.....	5
Planförslaget	6
Användning allmän plats.....	8
Användning kvartersmark	8
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	9
Lämplighetsbedömning	17
Genomförandetid	18
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	18
Kommunala ställningstaganden	18
Riksintressen	22
Geotekniska förhållanden.....	23
Hydrologiska förhållanden.....	24
Hälsa och säkerhet	24
Bebyggelse	29
Service.....	30
Natur och rekreation.....	31
Kulturmiljö.....	32
Gator och trafik.....	35
Teknisk försörjning.....	36
Miljö	38
Miljökvalitetsnormer.....	38
Social hållbarhet	40
Genomförande.....	40
Konsekvenser för fastigheter och rättigheter	40
Fastighetsrättsliga frågor	41
Tekniska frågor	42
Ekonomiska frågor	42
Organisatoriska frågor	43
Kulturvården.....	43
Prövning enligt annan lagstiftning.....	43

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar för en förtätning och byggnation av fler bostäder i kvarteret Lassaskog, med möjlighet till kompletterande service och småskaliga verksamheter, samt skydda och värna kulturvärdena i kvarterets södra del och tillvarata områdets gröna och rekreativa värden.

Bakgrund

Fastighetsägaren Vidingehem AB (då Växjöbostäder AB) har ansökt om planändring för hela kvarteret Lassaskog. Det finns behov av nya bostäder i centrala lägen och samhällsbyggnadsförvaltningen (då stadsbyggnadskontoret) har därför fått i uppdrag av byggnadsnämnden att upprätta förslag till detaljplan för kvarteret Lassaskog för att möjliggöra fler bostäder i kvarteret.

I planuppdraget ingick att undersöka möjligheten att utöka förskoleverksamheten inom kvarteret, men då det skulle innebära ett allt för stort intrång i bostadsområdets gemensamma utemiljö för att tillgodose förskolans ökade behov av fria, möjliggör nu planförslaget endast bostäder och centrumverksamhet.

Planläggning av kvarteret Lassaskog har varit aktuell sedan 2007 i olika omgångar, men av olika anledningar (överklaganden, ändrade önskemål från fastighetsägaren samt diskussioner om att ta ett helhetsgrepp på hela kvarteret) har planarbetet dragit ut på tiden, avbrutits och startat om.

Planområdet

Planområdet är beläget i stadsdelen Hov, strax norr om centrala Växjö.

Planområdet är drygt 5 ha stort och begränsas i väster av Liedbergsgatan, i norr av Mörners väg och i öster av Seminarievägen. Söder om planområdet ligger parken Spetsamossen.



Planområdet

Kvarteret består i dag av bostadshus i 4-8 våningar, en förskola i ett plan samt en gammal panncentral som inte längre är i bruk.

Bebyggelsen i kvarteret är uppdelad i två delar med olika typer av bebyggelse. Det södra området består av sex likadana punkthus i åtta våningar, oregelbundet utplacerade runt en gemensam grönyta. Husen är byggda 1954-55 och är ritade av arkitekt Ralph Erskine. Bebyggelsen i kvarterets norra del består av sex lamellhus, byggda 1965-66. Husen är fyra respektive fem våningar.

Gångvägar och de gemensamma grönyterna länkar samman området till en helhet. Stora delar av området är bilfritt och parkeringsytor och garagebyggnader ligger i huvudsak längs omkringliggande gator och utgör en tydlig gräns mellan hus och gata. Hela planområdet är relativt plant. Närmast punkthusen i söder är marken modellerad och böljande.

Detaljplanen omfattar hela kvarteret Lassaskog och delar av Seminarievägen, Liedbergsgatan och Mörners väg (fastigheter Växjö 8:14 och Växjö 6:60). Kvarteret Lassaskog består av fastigheterna Lassaskog 3, Lassaskog 4 och Lassaskog 5. All kvartersmark inom planområdet ägs av det kommunala bostadsbolaget Vidingehem AB. Gatumarken ägs av Växjö kommun.

Planförslaget

Planförslaget skapar förutsättningar för en förtätning och byggnation av fler bostäder. I gällande stadsplan tillåts endast användning *Bostäder*. I planförslaget föreslås denna användning att kompletteras med användningen *Centrum*, vilket möjliggör att bostadsbebyggelsen kan kompletteras med exempelvis mindre butiker, samlingslokaler och olika typer av service.

Förslaget är att bygga sammanlagt upp till fyra nya punkthus i åtta våningar fördelade på två olika områden; i planområdets västra centrala delar där panncentral och parkering ligger i dag och i planområdets sydöstra delar där förskolan ligger idag.

Den gamla panncentralen fyller inte längre någon teknisk funktion som panncentral utan används idag som personalutrymme och verkstad för Vidingehems personal. Panncentralen rivs för att ge plats för nya bostäder. Även befintlig förskola planeras avvecklas och rivs (se rubrik *Service*) för att ge plats för de nya bostäderna. Placeringen av de nya byggnaderna där panncentral, parkering och förskola är placerade i dag möjliggör en förtätning inom området samtidigt som endast en mindre andel gröna ytor behöver tas i anspråk för byggnaderna.

Gränserna för de nya byggrätterna är utformade med hänsyn till befintlig bebyggelse, dock reglerar inte detaljplanen exakt var ny bebyggelse ska placeras för att tillåta viss flexibilitet i detaljplanen. I bygglövsskedet studeras i detalj var inom tillåten byggrätt byggnaderna placeras.

Planförslagets intention är att de nya punkthusen ska ha samma ungefärliga avtryck på marken som befintliga punkthus i planområdets södra del. Detta regleras genom planbestämmelser kring utnyttjandegrad. Även höjd, placering och till viss del utformning regleras för att ny bebyggelse ska samspela med de hus i kvarteret som utgör karaktärsbyggnader och som innehar höga

kulturvärden. Ny bebyggelse ska ges en omsorgsfull gestaltning som både innebär ett estetiskt tillskott och samtidigt anpassas till platsen och dess omgivning.

För befintlig bebyggelse i kvarterets norra del medges en något utökad byggrätt. För befintliga hus i planområdets södra del är byggrätten, förutom att nu även inkludera balkonger och entrétak, fortsatt reglerad efter byggnadernas befintliga storlek och placering för att befintlig karaktär ska bevaras.

Parkering

Stora delar av kvarterets innerområde är idag bilfritt och parkeringsytor i form av markparkering och fristående garagelängor ligger i huvudsak längs omkringliggande gator. Stora parkeringsytor med långa rader av garage som ligger i direkt anslutning till bostäderna och bildar en skyddande barriär mellan hus och gata är typiskt för bebyggelse från denna tid.

Delar av de befintliga parkeringsgaragen kommer att rivas för att ge plats för nya bostäder och nya parkeringslösningar. Placeringen av parkeringsytor är inte reglerat i detaljplanen men tillkommande parkering föreslås framför allt i anslutning till befintliga parkeringsytor i planområdets ytterkanter och centralt i planområdet mellan den norra och den södra delen. Utemiljö och gröna gårdar ska prioriteras framför parkering.

För placering av parkeringsgarage och carports ska hänsyn tas till upplevelsen av trygghet, både inom planområdet och för personer som rör sig på kringliggande gator. Det är viktigt att inte stänga igen området utan att exempelvis placera komplementbyggnaderna med kortsidorna mot kringliggande gator eller lämna rejäla släpp mellan byggnader, för att skapa insyn i planområdet och undvika att bidra till upplevelsen av ett slutet gaturum. Största byggnadsarea för komplementbyggnader regleras i detaljplanen för att undvika allt för långa byggnadskroppar.

Gatumarksparkering får inte tillgodoräknas för att tillgodose parkeringsbehovet utan parkering för områdets behov, boende och besökare, ska tillgodoses inom kvarteret. Även cykelparkering ska ombesörjas inom kvartersmark. Dokumentet **Nya P-tal 2019 – för ett grönare och mer tillgängligt Växjö**, antaget av byggnadsnämnden 2019-06-24, anger riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov för cykel och personbil. Kommunen delas i dokumentet upp i tre zoner. Planområdet ligger inom zon G – *Den gångbara staden*. Parkeringsbehovet och placering av parkeringsytor hanteras i bygglovet.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Byggnader ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Nya byggnader kommer utföras högre än vad räddningstjänstens normala stegutrustning klarar av, istället kommer höjdfordon att krävas för att kunna räkna räddningstjänstens utrustning som utrymningsväg. Detta ställer krav på tillträde för tunga fordon närmare än 50 meter alternativt att byggnaderna utförs på sådant sätt att utrymning kan utföras utan tillgång till räddningstjänstens utrustning. Räddningstjänsten rekommenderar att uppställningsplats för tillträde till taket beaktas.

Även räddningsvägar och uppställningsplatser till befintlig bebyggelse måste beaktas så att de inte påverkas i samband med tillkommande byggnation. Räddningstjänstens krav för säkerhet, utrymning m m behandlas vidare i samband med bygglovet.

Användning allmän plats

GATA

Den del av befintlig stadsplan som utgörs av gatumark (del av Seminarievägen) planläggs som GATA. Användning eller utbredning förändras inte och gatan finns enbart med i detaljplanen för att inte lämna kvar en rest från den gamla stadsplanen.

Reglering med utfartsförbud kan inte placeras i planområdesgränsen då bestämmelsen reglerar förhållandet mellan två användningsområden, vilket medför att båda användningsområdena måste finnas inom samma plan. I planområdets norra och västra gräns planläggs därför ett markområde längs Liedbergsgatan respektive Mörners väg som GATA för att kunna bibehålla det utfartsförbud som idag finns mot dessa gator. I detaljplan *Del av kv. Skatan m.m., 0780K-P98/6*, är gatumarken planlagd som H-GATA, dvs gata som ingår i huvudnätet. Användningen GATA bedöms motsvara användningen H-GATA och användningen eller utbredningen bedöms inte förändras.

Motivet till användningen GATA är dels att släcka ut en gammal plan och dels att kunna bibehålla det utfartsförbud som idag finns mot Liedbergsgatan och Mörners väg. Regleringen görs med hänsyn till behovet att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns gator och vägar enligt 2 kap. 7 § 1 PBL och att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt utifrån trafikförsörjning i enlighet med 2 kap. 6 § 6 PBL.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet (GATA).

Användning kvartersmark

BC – Bostäder och centrum

Hela kvarteret Lassaskog, dvs fastigheterna Lassaskog 3, Lassaskog 4 och Lassaskog 5, planläggs för användningen *Bostäder och centrum*. Området är sedan tidigare prövat för bostadsändamål och planförslaget skapar förutsättningar för en förtätning och byggnation av fler bostäder. Inom planområdet planeras för runt 100 nya lägenheter som komplement till de knappt 280 lägenheter som idag finns inom kvarteret. Bostadsanvändningen kompletteras med användningen *Centrum*, vilket möjliggör att bostadsbebyggelsen kan kompletteras med exempelvis mindre butiker, samlingslokaler och olika typer av service.

Motivet till användningen *Bostäder och centrum* är att skapa förutsättningar för fler bostäder med möjlighet till kompletterande service och småskaliga verksamheter i centrumnära läge i anslutning till service och goda kommunikationer. Regleringen görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till natur- och kulturvärden och miljö- och klimataspekter för att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet i enlighet med 2 kap. 3 § 5 PBL.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

I planförslaget finns tre områden som regleras med prickmark, dvs att marken här inte får förses med byggnad. Det är den stora öppna grönytan i planområdets södra del, den centrala delen mellan husen i planområdets norra del som idag innehåller lekplats och bollplan samt ett fyra meter brett område längs kvarterets ytterkant mot Liedbergsgatan och Mörners väg.

Motivet till regleringen av den stora öppna grönytan i planområdets södra del är att det är viktigt att bevara den som en öppen yta, dels för att den utgör en viktig grönyta för lek och utevistelse, dels för att befintlig bebyggelses placering i förhållande till den öppna ytan och siktstråket in i planområdet från Liedbergsgatan söder ifrån är en viktig kvalitet som tydligt visar på intentionerna med den ursprungliga bebyggelsen. Hela ytan, förutom två mindre ytor där det idag finns befintliga miljöhus, regleras med prickmark. Regleringen görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse enligt 2 kap. 7 § 4 PBL samt hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

Motivet till regleringen av den centrala delen mellan husen i planområdets norra del, som idag innehåller lekplats och bollplan, är att den utgör en viktig grönyta för lek och utevistelse. Analyser som presenteras i Växjö kommuns grönstrukturprogram visar på en brist på närhet till grönområden för de norra delarna av planområdet och det är därför viktigt att man inte försämrar tillgängligheten till de befintliga grönområdena inom bostadsområdet och värnar om att bevara ytor för lek och rekreation. Regleringen görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse enligt 2 kap. 7 § 4 PBL. Även bostadsgårdarna inom planområdets norra delar avses bevaras för lek och utevistelse.

Motivet till regleringen av det fyra meter breda området längst kvarterets ytterkant mot Liedbergsgatan och Mörners väg är dels att bestämmelsen hindrar byggnader att komma för nära gatan och undviker på så sätt att bidra till upplevelsen av ett slutet gaturum, dels som ett skydd för befintliga alléer. Regleringen görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

Marken får endast förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader

Byggrätterna för befintlig och ny bostadsbebyggelse är starkt reglerad och områden som är viktiga att bevara som friytor är reglerade med prickmark. Övriga delar av planområdet regleras som korsmark, dvs att mark endast får förses med komplementbyggnad och andra anläggningar än byggnader. Här tillåts komplementbyggnader som garage, carport, miljöhus och cykelförråd samt andra anläggningar än byggnader, ex uteplatser. Höjd och storlek på komplementbyggnaderna regleras.

Befintliga miljöhus i den stora öppna grönytan i planområdets södra del tillåts finnas kvar och utökas något.

Motivet till regleringen är att det i bostadsområden med flerbostadshus finns behov av komplementbyggnader så som garage, carport, miljöhus och cykelförråd. På ytorna utanför byggrätter för befintlig och ny bebyggelse tillåts inte ny bostadsbebyggelse, bland annat utifrån hänsyn till platsens och den befintliga bebyggelsens kulturhistoriska värden, men komplementbyggnader fungerar här så länge de inte konkurrerar med befintlig bebyggelse och upplevelsen av fristående hus i park. Regleringen görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § 1 PBL samt möjligheterna att hantera avfall enligt 2 kap. 6 § 7 PBL.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter

Inom byggrätterna för bostäder regleras bebyggelsens höjd genom en högsta nockhöjd. Nockhöjden är höjden upp till takkonstruktionens högsta del på en byggnad, vilket innebär att exempelvis skorsten, ventilationstrummor och andra tekniska anordningar kan gå över denna höjd.

Högsta tillåtna höjd för befintlig bebyggelse är 12,0, 18,0 respektive 24,5 meter, dvs samma höjder som regleras med högsta byggnadshöjd i befintlig stadsplan. Eftersom befintlig bebyggelse i huvudsak har platta tak kan bestämmelse om högsta nockhöjd i detta fall motsvara den tidigare bestämmelsen om högsta byggnadshöjd.

Inom de nya byggrätterna tillåts en högsta nockhöjd på 25,5 meter. Högsta nockhöjd på 25,5 meter innebär ett flerbostadshus på åtta våningar där marginal i höjddel finns även för exempelvis lokaler i bottenplan, vilket kräver en högre rumshöjd, och en konstruktion i trä istället för betong, vilket också kräver mer utrymme i höjddel.

Motivet till regleringen är att möjliggöra bebyggelse av fler bostäder inom planområdet samtidigt som den nya bebyggelsen förhåller sig och samspelar med befintliga punkthus. Regleringen av höjden görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

h₂ - Lägsta nockhöjd är angivet värde i meter

Inom byggrätterna för nya bostäder regleras även bebyggelsens höjd genom en lägsta nockhöjd. Byggnaderna ska uppnå till en lägsta nockhöjd på minst 22,5 meter. En lägsta nockhöjd innebär ett flerbostadshus på åtta våningar helt utan marginal för lokaler i bottenplan eller en konstruktion i trä istället för betong.

Motivet till regleringen är att möjliggöra att bebyggelse av fler bostäder inom planområdet samtidigt som den nya bebyggelsen förhåller sig och samspelar med befintliga punkthus. Regleringen av höjden görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

h₃ - Högsta nockhöjd på komplementbyggnader är angivet värde i meter

Högsta tillåtna nockhöjd på komplementbyggnaderna regleras till 4,0 meter.

Motivet till regleringen är att säkerställa att komplementbyggnaderna inte blir för stora och konkurrerar med befintlig bebyggelse och upplevelsen av fristående hus i park. Regleringen av höjden görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Yta för lek och utevistelse

Den del av den stora öppna grönytan i planområdets södra del samt den centrala delen mellan husen i planområdets norra del där marken inte får förses med byggnad (prickmark) regleras ytan för lek och utevistelse.

Motivet till regleringen är att ytorna utgör viktiga grönytor för lek och utevistelse och ska reserveras för detta ändamål. Analyser som presenteras i Växjö kommuns grönstrukturprogram visar på en brist på närhet till grönområden för de norra delarna av planområdet och det är därför viktigt att man inte försämrar tillgängligheten till de befintliga grönområdena inom bostadsområdet och värnar om att bevara ytor för lek och rekreation. Regleringen görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse enligt 2 kap. 7 § 4 PBL. Även bostadsgårdarna inom planområdets norra delar avses bevaras för lek och utevistelse.

n₂ – Marken får inte användas för parkering

Inom de delar av planområdet där marken inte får förses med byggnad (prickmark) får inte marken användas för parkering.

Motivet till regleringen är att ytorna ska hållas bilfria och parkerade bilar inte ska konkurrera med de funktioner som är viktiga att bevara på de öppna ytorna så som öppenhet, plats för lek och utevistelse samt skydd för befintliga alléer. Regleringen görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till behovet av att det inom eller i nära anslutning till områden med sammanhållen bebyggelse finns lämpliga platser för lek, motion och annan utevistelse enligt 2 kap. 7 § 4 PBL samt hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

Placering

p₁ – Byggnad ska placeras med långsidan vänd mot söder

Ny bebyggelse inom byggrätten i planområdets sydöstra del regleras med placeringsbestämmelse att byggnad ska placeras med långsidan vänd mot söder. Detta innebär inte att bebyggelse måste vara placerad med långsidan exakt i söderläge utan ska, likt befintlig punkthusbebyggelse, vara vänd med långsidan i huvudsak mot söder.

Det kulturhistoriska värdet för punkthusen i planområdets södra del ligger bland annat i byggnadernas interna placering. För att den nya bebyggelsen inte ska avvika för mycket, och på så sätt negativt påverka befintliga värden, är det viktigt att den placeras med hänsyn till befintlig bebyggelse. Befintliga punkthus är alla placerade med långsidan vänd mot söder. Regleringen av placeringen görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

Det är framför allt ny bebyggelse runt den stora öppna grönytan i söder där placeringen kan påverka upplevelsen och negativt påverka befintliga värden om placeringen avviker. För ny bebyggelse i planområdets centrala delar har placeringen inte lika stor påverkan på upplevelsen av befintlig bebyggelse och här införs inte placeringsbestämmelsen.

Rivningsförbud

r₁ – Byggnad får inte rivas

Befintliga punkthus ritade av Ralph Erskine beläggs i detaljplanen med rivningsförbud. Det innebär att byggnadernas stommar är skyddade och inte får rivas. Eftersom det bara är byggnadens stomme som är skyddad av rivningsförbud har också tre skyddsbestämmelser och en varsamhetsbestämmelse lagts till för att tydliggöra vilka värden som är viktiga för byggnaderna. Byggnadernas kulturvärden beskrivs utförligare under rubriken *Kulturmiljö*.

Motivet till regleringen är att skydda bebyggelse som är att betrakta som särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL. Regleringen med rivningsförbud görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

Skydd av kulturvärden

Befintliga punkthus ritade av Ralph Erskine har ett högt kulturhistoriskt värde och är, trots de förändringar de genomgått, att betrakta som särskilt värdefulla enligt 8 kap. 13 § PBL. Bebyggelsens värden ligger i byggnadernas interna placering, den omsorgsfulla gestaltningen med detaljer med bland annat omgivande mark som bäddar in husen, de rekonstruerade rundade hörnen, betongelementens räfflor och entréernas portaler. Punkthusen speglar på ett tydligt sätt den omsorg för gestaltning och detaljer även byggnader i större skala gavs under denna tidsperiod. Byggnadernas kulturvärden beskrivs utförligare under rubriken *Kulturmiljö*.

q₁ – Sockelvåningens räfflade betongpartier ska bevaras och får inte täckas över

För befintliga punkthus regleras att sockelvåningens räfflade betongpartier ska bevaras och får inte täckas över.

Motivet till regleringen är att skydda bebyggelse som är att betrakta som särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL. Regleringen med skyddsbestämmelse görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

q₂ – Golv i entréer och trapphus i mönsterlagd terrazzo ska bevaras och får inte täckas över

För befintliga punkthus regleras att golv i entréer och trapphus i mönsterlagd terrazzo ska bevaras och får inte täckas över.

Motivet till regleringen är att skydda bebyggelse som är att betrakta som särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL. Regleringen med skyddsbestämmelse görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

q₃ – Entrépartiernas portalliknande skärmtak ska bevaras

För befintliga punkthus regleras att entrépartiernas portalliknande skärmtak ska bevaras.

Motivet till regleringen är att skydda bebyggelse som är att betrakta som särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL. Regleringen med skyddsbestämmelse görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

q₄ – Den medvetna gestaltningen av kuperad marknivå ska bibehållas till sin utformning

För områden i anslutning till befintliga punkthus regleras att den medvetna gestaltningen av kuperad marknivå som omsluter bottenvåningarna samt i mellanrummen mellan husen ska bibehållas till sin utformning.

Motivet till regleringen är att skydda bebyggelse och dess omgivning som är att betrakta som särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL. De konstgjorda kullarna ger ett intryck av att marken är mer kuperad än den egentligen är. De konstgjorda kullarna är en av de mest karaktäristiska detaljerna för området. Regleringen med skyddsbestämmelse görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfartsförbud

Mot Mörners väg och Liedbergsgatan regleras i befintlig stadsplan utfartsförbud längs i stort sett hela sträckan. Utfartsförbudet kvarstår och regleras även i det nya planförslaget samt kompletteras för att omfatta hela sträckan. Angöringar för gång och cykel får fortsatt finnas. Angöring för befintliga och nya bostäder med bil sker enbart från Seminarievägen.

Motivet till reglering är att Mörners väg och Liedbergsgatan är huvudgator och man vill minimera antalet utfarter till gatan både med hänsyn till framkomligheten på dessa huvudgator och ur trafiksäkerhetssynpunkt. Möjligheten att anordna utfarter från kvartersmarken direkt till Mörnersväg och Liedbergsgatan bedöms öka olycksrisken utmed sträckan då man skulle behöva korsa gång- och cykelvägar. Regleringen med utfartsförbud görs med hänsyn till att bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på den avsedda marken på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö enligt 2 kap. 6 § 6 PBL.

Takvinkel

o₁ – Största takvinkel för flerbostadshus är angivet värde i grader

Ny bebyggelse regleras med bestämmelse om största takvinkel. Takvinkeln får vara som mest 7,0 grader.

Motivet till regleringen är att den nya bebyggelsen ska förhålla sig till och samspela med befintlig bebyggelse. En takvinkel på upp till 7 grader tillåts då det endast upplevs utgöra en mindre avvikelse mot de befintliga platta taken i områden samtidigt som en viss taklutning ska vara möjlig. Regleringen av takvinkeln görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

Utformning

f₁ – Endast punkthus

Ny bebyggelse regleras med utformningsbestämmelse endast punkthus. Ett punkthus är ett flerbostadshus med endast ett trapphus. Bestämmelsen gäller inte för komplementbyggnader.

Motivet till regleringen är att begränsa byggnadens volym för att ny bebyggelse ska förhålla sig till och samspela med befintliga bebyggelse. Regleringen av utformningen görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

f₂ – Flerbostadshus ska utformas med särskild hänsyn till befintliga punkthus särart avseende färg och proportioner

Ny bebyggelse inom byggrätten i planområdets sydöstra del regleras med utformningsbestämmelse att flerbostadshus ska utformas med särskild hänsyn till befintliga punkthus särart avseende färg och proportioner. Detta innebär inte att ny bebyggelse ska vara en kopia av de befintliga husen utan att de ska anpassas och passa in med den befintliga bebyggelsen. Proportionerna ska återspegla befintlig bebyggelse och kulören ska samspela med kulören på befintlig bebyggelse. Bestämmelsen gäller inte för komplementbyggnader.

Motivet till regleringen är att skydda bebyggelse som är att betrakta som särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL. För att den nya bebyggelsen inte ska avvika för mycket, och på så sätt negativt påverka befintliga värden, är det viktigt att den utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse. Regleringen av utformningen görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

Det är framför allt ny bebyggelse runt den stora öppna grönytan i söder där utformningen kan påverka upplevelsen och negativt påverka befintliga värden om utformningen avviker. För ny bebyggelse i planområdets centrala delar har utformningen inte lika stor påverkan på upplevelsen av befintlig bebyggelse och här införs inte utformningsbestämmelsen.

Utförande

b₁ – Källare får inte finnas

Ny bebyggelse regleras med utförandebestämmelse att källare inte får finnas.

Motivet till regleringen är att planområdet ligger i ett område med hårt belastade spill- och dagvattenledningar samt att stor del av planområdet ligger inom ett område med kärrtorv. Pumpning av dräneringsvatten från källare på torvmark kan leda till sättningar. Det är inte heller lämpligt att pumpa dräneringsvatten till redan hårt belastade ledningar. Regleringen görs med hänsyn till miljö- och klimataspekter enligt 2 kap. 3 § PBL.

Nivån för färdigt golv ska ligga minst 50 cm över gatumitt vid förbindelsepunktens läge

En generell planbestämmelse för hela användningsområdet reglerar att nivån för färdigt golv ska ligga minst 50 cm över gatumitt vid förbindelsepunktens läge.

Motivet till regleringen är att undvika marköversvämning med skador på byggnader vid större regn. Mark där byggnader placeras bör generellt höjdsättas till en högre nivå än omgivande mark för att en tillfredsställande avledning av yt- och dräneringsvatten samt spillvatten ska erhållas. Regleringen görs med hänsyn till miljö- och klimataspekter enligt 2 kap. 3 § PBL.

Utnyttjandegrad

e₁ – Största byggnadsarea är angivet värde i m² per flerbostadshus

Ny bebyggelse regleras med bestämmelse om största byggnadsarea per flerbostadshus. Största byggnadsarea per flerbostadshus är 280 m².

Motivet till regleringen är att den nya bebyggelsen ska förhålla sig till och samspela med befintlig bebyggelse genom att få samma ungefärliga avtryck på marken som befintliga punkthus i planområdets södra del. Regleringen av utnyttjandegraden görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

e₂ – Största byggnadsarea är angivet värde i m²

Ny bebyggelse regleras med bestämmelse om största byggnadsarea inom egenskapsområdet. Största byggnadsarea inom egenskapsområdet är 560 m², vilket innebär att det ryms två flerbostadshus.

Det kulturhistoriska värdet för punkthusen i planområdets södra del ligger bland annat i byggnadernas interna placering. För att den nya bebyggelsen inte ska avvika för mycket, och på så sätt negativt påverka befintliga värden, är det viktigt att det blir max två stycken nya byggnader inom området med hänsyn till befintlig bebyggelse. Regleringen av byggnadsarean görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

Det är framför allt ny bebyggelse runt den stora öppna grönytan i söder där antalet byggnader kan påverka upplevelsen och negativt påverka befintliga värden. För ny bebyggelse i planområdets centrala delar har antalet nya byggnader inte lika stor påverkan på upplevelsen av befintlig bebyggelse och här införs inte bestämmelse om största byggnadsarea inom egenskapsområdet. Här ryms också komplementbyggnader inom byggrätten. Antalet nya

byggnader regleras här snarare av tillgängligt utrymme och möjlighet att tillskapa parkeringsplatser i tillräcklig omfattning.

e₃ – Största byggnadsarea är angivet i värde i m² per komplementbyggnad

Inom område med korsmark regleras största byggnadsarea per komplementbyggnad. Största byggnadsarea per komplementbyggnad är 200 m².

Motivet till regleringen är att undvika allt för långa byggnadskroppar mot kringliggande gator. För placering av parkeringsgarage och carports ska hänsyn tas till upplevelsen av trygghet, både inom planområdet och för personer som rör sig på kringliggande gator. Det är viktigt att inte stänga igen området utan att exempelvis placera komplementbyggnaderna med kortsidorna mot kringliggande gator eller lämna rejäla släpp mellan byggnader, för att skapa insyn i planområdet och undvika att bidra till upplevelsen av ett slutet gaturum. Storleken på komplementbyggnaderna regleras även för att säkerställa att komplementbyggnaderna inte blir för stora och konkurrerar med befintlig bebyggelse och upplevelsen av fristående hus i park. Regleringen av byggnadsarea för komplementbyggnad görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

Varsamhet

k₁ – Byggnad ska bibehållas i sin karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning, material och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå

Befintliga punkthus ritade av Ralph Erskine regleras med varsamhetsbestämmelse. Byggnaderna ska bibehållas i sin karaktär med avseende på volym, proportioner, indelning och materialbehandling, färgsättning samt detaljeringsnivå. De element som särskilt utmärker byggnadernas karaktär är de rundade hörnen, de befintliga balkongerna, fläkt- och hissutrymmena på taken, de kvadratiska mindre fönsterna samt en ljus färgsättning för putsen.

Punkthusen har ett högt kulturhistoriskt värde och är, trots de förändringar de genomgått, att betrakta som särskilt värdefulla enligt 8 kap. 13 § PBL. Bebyggelsens värden ligger i byggnadernas interna placering, den omsorgsfulla gestaltningen med detaljer med bland annat omgivande mark som bäddar in husen, de rekonstruerade rundade hörnen, betongelementens räfflor och entréernas portaler. Punkthusen speglar på ett tydligt sätt den omsorg för gestaltning och detaljer även byggnader i större skala gavs under denna tidsperiod. Byggnadernas karaktär och kulturvärden beskrivs utförligare under rubriken *Kulturmiljö*.

Motivet till bestämmelsen är att skydda bebyggelse som är att betrakta som särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL. Regleringen med varsamhetsbestämmelse görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

Villkor för startbesked

a₁ – Startbesked får inte ges för bostäder förrän markens lämplighet har säkerställts genom att eventuell markförorening har avhjälpas genom att marken har sanerats till nivåer motsvarande känslig markanvändning

Eftersom det finns en risk att marken där befintlig panncentral ligger kan vara förorenad av spill från oljehantering ska markprover tas på marken inför byggnation. Visar undersökningen på markföroreningar ska dessa avhjälpas genom att marken saneras till nivåer motsvarande känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets riktlinjer, innan startbesked för bostäder får ges.

Regleringen görs men hänsyn till att bebyggelse ska lokaliseras till mark som är lämpad för ändamålet med hänsyn till människors hälsa och säkerhet enligt 2 kap. 5 § 1 PBL.

Ändrad lovplikt

a₂ – Marklov krävs även för ändringar av marknivån mer än +/- 0,2 meter

Inom områden med skyddsbestämmelse q₄ – den medvetna gestaltningen av kuperad marknivå som omsluter bottenvåningarna samt i mellanrummen mellan husen ska bevaras, regleras att marklov krävs även för förändringar av marknivån mer än +/- 0,2 meter.

Då förslaget reglerar att den medvetna gestaltningen av den kuperade marknivån ska bevaras krävs en bestämmelse om ändrad lovplikt för markåtgärder som kan komma att påverka marknivån.

Regleringen görs i enlighet med detaljplanens syfte och med hänsyn till kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

Lämplighetsbedömning

Planförslaget möjliggör för fler bostäder inom planområdet vilket bidrar till en utveckling av bostadsbeståndet med närhet till centrum och servicefunktioner samt närhet till grönområden. Planförslaget stöttar den regionala kärnan Växjö stad med befolkningsunderlag och till viss del även funktioner i och med att användningen utökas att även innefatta centrumverksamhet. Planförslaget stärker samtidigt i översiktsplanen utpekat funktionsstråk från centrum längs Liedbergsgatan och Kungsgårdsvägen genom Hovshaga med underlag för kollektivtrafikförbindelser och attraktiva gång- och cykelkopplingar från stråket in till kärnan.

En förtätning inom planområdet möjliggör för kommunen att förtäta i centralt läge utan att ta allmänna grönytor i anspråk. Planförslaget innebär en god hushållning av mark och resurser då området redan är ianspråktaget för den aktuella markanvändningen och inte kräver några investeringar i infrastruktur samt ligger strategiskt nära kommunikationer och service.

Inom planområdet finns höga kulturhistoriska värden i punkthusen, med omgivande mark, ritade av Ralph Erskine, samt gröna och rekreativa värden i befintlig utemiljö. Området förtätas men den mark som tas i anspråk är i huvudsak redan hårdgjord och för bebyggelse ianspråktagen mark. Befintliga kulturvärden skyddas genom skydds- och varsamhetsbestämmelser och placering, utnyttjandegraden och utformningsbestämmelser reglerar ny bebyggelse för att ta

hänsyn och anpassa bebyggelsen till områdets värden. Viktiga grönytor reserveras för lek och rekreation.

Genomförd bullerberäkning visar att ljudnivåerna vid fasad klaras på samtliga platser där nya bostadshus planeras. En dagvattenutredning har tagits fram som visar hur den ökade mängden dagvatten inom planområdet i och med tillkommande hårdgjorda ytor ska tas omhand och fördröjas inom fastigheten och riskerar därför inte att försämra dagvattensituationen i området. Vid förekomst av markföroreningar inom planområdet ställs krav på sanering för att uppnå nivåer motsvarande känslig markanvändning.

Sammanfattningsvis bedöms detaljplanen lämplig utifrån 2 kap. plan- och bygglagen och bestämmelser i enlighet med kommunens översiktsplan. Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och hushållning av mark, vatten och andra resurser.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det datum detaljplanen fått laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

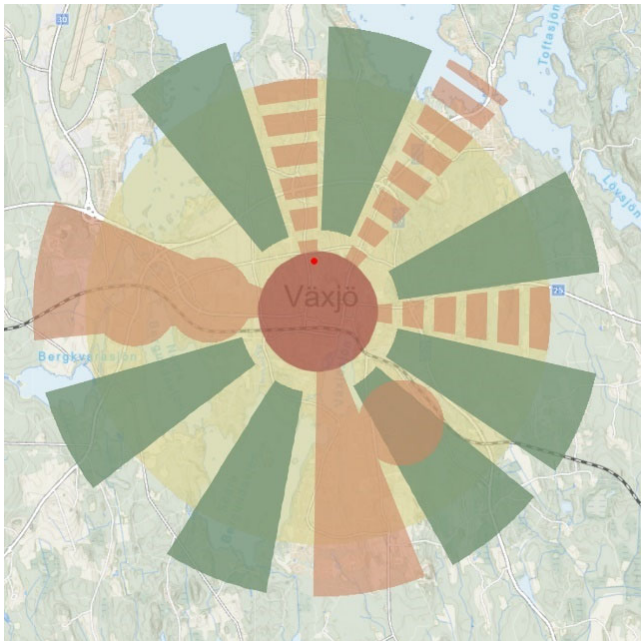
Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

För planområdet gäller kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14 § 240.

Utvecklingsinriktning

Den långsiktiga utvecklingen av Växjö kommun bygger på en flerkärnig struktur där kommunens olika delar får vara med och samverka i en hållbar helhet. Växjö stad är i översiktsplanen utpekad som en regional kärna. Den regionala kärnan ska fortsätta att utvecklas som stadens och regionens kommersiella och kulturella centrum, med stor hänsyn till de kulturhistoriska värdena och den småskaliga karaktären. Stadskärnan utvecklas tillsammans med stadens fem utpekade funktionsstråk. Funktionsstråken är stråk som har stads- och tätortsmässig karaktär och innehåller många servicefunktioner tillsammans med bostäder, och där merparten av förtätningen av staden planeras ske. Tätheten och funktionsblandningen kan variera inom stråket men det ska finnas ett tydligt samband längs hela sträckan. Genom att funktionsstråken sammanstrålar i stadskärnan stärks den regionala kärnan. Genom att satsa på stadskärnan och hålla ihop stadens täta bebyggelse i stråk främjas gång- och cykeltrafiken.



Utsnitt ur översiktsplanen som visar utvecklingsinriktningen för Växjö stad med den regionala kärnan och dess funktionsstråk. Den röda prickerna markerar planområdet i gränsen mellan den regionala kärnan och funktionsstråket mellan centrum och Hovshaga.

Planområdet ligger på gränsen mellan det område som är utpekat som den regionala kärnan och funktionsstråket från centrum längs Liedbergsgatan och Kungsgårdsvägen genom Hovshaga.

Mark- och vattenanvändning

I översiktsplanen redovisas den avsedda användningen av mark- och vattenområden. Planområdet är utpekat som *Sammanhängande bostadsbebyggelse* med pågående användning. Områden för sammanhängande bostadsbebyggelse består huvudsakligen av bostäder, men där även ett mindre antal servicefunktioner kan finnas, och har en tydlig beroenderelation till närliggande kärnor och stråk. Pågående användning innebär att det i huvudsak inte planeras några förändringar utan fortsatt pågående användning gäller. Mindre förtätning och kompletterande användning kan tillåtas om det inte innebär väsentlig förändring av områdets användning och karaktär.

Angränsande Liedbergsgatan och Mörners väg är utpekade som huvudgator med pågående användning. Längs båda gatorna löper huvudcykelvägar, också dessa med pågående användning.

Den byggda miljön

I översiktsplanen delas den byggda miljön i Växjö stad upp i sju karaktärsområden. Kvarteret Lassaskog ingår i karaktärsområdet *Den växande och enhetliga staden 1960–1980* som karaktäriseras av en funktionell, enkel och regelbunden arkitektur, trafikseparering, bilfria bostadsgårdar, stora parkeringsytor och både storskalig och småskalig bebyggelse.

Vid förtätning ska områdets karaktär tas tillvara och värnas för att bevara och stärka stadens värden och identitet.

Planförslagets förenlighet med översiktsplanen

Planförslaget stöttar den regionala kärnan med befolkningsunderlag, och till viss del även funktioner i och med att användningen utökas att även innefatta centrumverksamhet, och stärker samtidigt funktionsstråket med underlag för kollektivtrafikförbindelser och attraktiva gång- och cykelkopplingar från stråket in till kärnan. Planförslaget bedöms därför vara förenligt med intentionerna i översiktsplanens utvecklingsinriktning.

Även utifrån översiktsplanens intentioner inom mark- och vattenanvändning bedöms förslaget vara förenligt med översiktsplanen. Planområdet kommer fortsatt ha användningen bostäder, med den kompletterande användning centrum. Planförslaget tar hänsyn till områdets karaktär och höga kulturhistoriska värden.

Den samlade bedömningen är att planförslaget är förenligt med översiktsplanens intentioner.

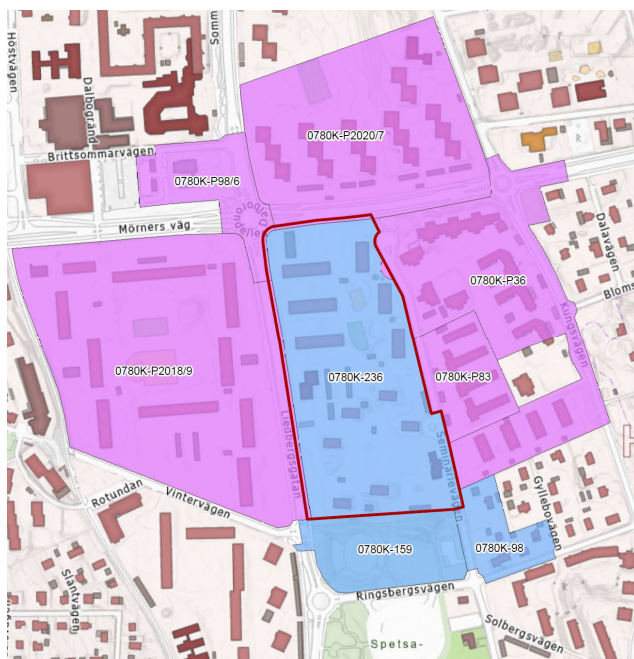
Detaljplan

Stadsplaner (helt) inom planområdet

Nummer	Namn	Laga kraft
0780K-236	Kv. Lassaskog m.m.	1964-05-04

Detaljplaner (delvis) inom planområdet

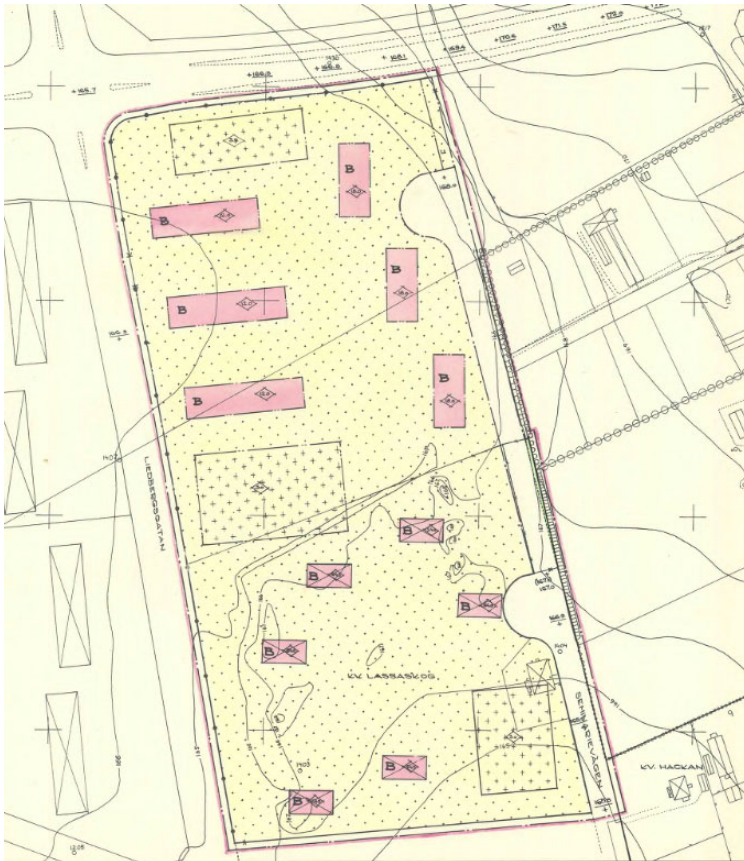
Nummer	Namn	Laga kraft	Genomf.tid
0780K-P36	Norra delen av Kv. Hackan m m	1989-02-17	1999-02-17
0780K-P98/6	Del av kv. Skatan m.m.	1998-05-18	2002-12-31
0780K-P2018/9	Kråkan 4 m.fl.	2018-06-11	2023-06-11
0780K-P2020/7	Hov-Dalbogård 3 & 4	2020-09-17	2025-09-17



Angränsande planer (blå=stadsplan, lila=detaljplan)

Detaljplan 0780K-P2020/7 har kvarvarande genomförandetid. Fastigheter inom denna plan bedöms inte påverkas negativt av den pågående planläggningen. Ägarna till dessa får även möjlighet att lämna synpunkter under samråd och granskning.

Gällande stadsplan för kvarteret Lassaskog (0780K-236) medger bostäder i flerbostadshus med en högsta tillåten byggnadshöjd på 24,5 m i de södra delarna och 12 respektive 18 m i de norra delarna. Större delen av den obebyggda marken är punktprickad mark och får inte bebyggas. På tre ställen inom planområdet är marken korsprickad och här tillåts uppförande av garage med en högsta tillåtna byggnadshöjd på 3 m.



Gällande stadsplan 0780K-236

Inom planområdet finns i dag byggnader och komplementbyggnader som är placerade så att de avviker från gällande stadsplan. Befintlig panncentral är placerad på mark som enligt gällande stadsplan endast får bebyggas med garage och befintlig förskola är placerad delvis på mark som endast får bebyggas med garage samt delvis på mark som inte får bebyggas alls. Garage inom området är i huvudsak placerade inom eller i närheten av de områden med korsprickad mark som tillåter uppförande av garage men även på punktprickad mark. Inom planområdet finns även förråd och miljöhus på punktprickad mark.

Riksintressen

Kulturmiljövård

Växjö stad är riksintresse för kulturmiljövård (G27). Planområdet ligger strax utanför riksintresset men gränsen för riksintresset kan inte ses som absolut och nya tillägg utanför gränsen för riksintresset kan också påverka upplevelsen av riksintresset.

Mellan planområdet och gränsen för riksintresset ligger parken Spetsamossen. Vegetationen och öppenheten i området kontrasterar tydligt mot kvartersstadens karaktär och bidrar till att rutnätsstaden upplevs som en begränsad helhet tydligt avskild från planområdet. Planförslaget innebär ny bebyggelse men den föreslagna bebyggelsen begränsas i omfattning och höjd och kommer därför inte att bli mer synliga från riksintresseområdet än befintlig bebyggelse. De uttryck för riksintresset som definierats bedöms inte påverkas av planförslaget.

I det pågående arbetet med kommunens fördjupade översiktsplan för rutnätsstaden avgränsas planområdet geografiskt av det område i centrala Växjö som är utpekade som riksintresse för kulturmiljövården samt omkringliggande områden av staden som bedöms komplettera och påverka riksintresseområdet. Den fördjupade översiktsplanen inkluderar inte detaljplanens planområde vilket innebär att bedömningen även här har gjorts att ny bebyggelse inom planområdet inte har en direkt påverkan på riksintresset.

Trafik kommunikation

Planområdet ligger inom influensområde för flyghinder samt civilt MSA-område för Växjö flygplats som är av riksintresse för trafik kommunikationer enligt 3 kap. 8 § miljöbalken.

Influensområdet för flyghinder är ett markområde där byggnadsverks totalhöjd inte får överstiga definierade begränsningar för att inte leda till restriktioner på flygverksamheten. Planområdet ligger inom ett område där de dimensionerande hinderkurvorna ligger mellan 310–330 meter över havet. Marknivåerna inom planområdet ligger runt 165 meter över havet.

Ett civilt MSA-område (Minimum Sector Altitude) utgör en yta med radien 55 km runt en flygplats inom vilken det finns fastställda höjder för högsta tillåtna objekt och installationer som får tillkomma. Fasta objekt och installationer som är högre än de fastställda höjderna får inte förekomma. Inom MSA-området gäller högsta tillåtna höjd 45 meter inom tätort och 20 meter utom tätort.

Planförslaget innebär ny högre bebyggelse men den föreslagna bebyggelsen begränsas i höjd med god marginal upp till de definierade höjdbegränsningarna som definierats både för influensområdet för flyghinder och MSA-området och bedöms därför inte påverka riksintresset.

Skyddade vattendrag

Planområdet berörs av riksintresse för *Mörrumsån med tillhörande käll- och biflöden* som är ett skyddat vattendrag enligt 4 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresseområdet omfattar stora delar av Växjö kommun.

Riksintresset innebär att ingen ytterligare utbyggnad får göras inom området som medför försämring i form av vandringshinder och vattenhushållning. Nya vattenkraftverk, vattenregleringar eller vattenöverledningar för kraftändamål för inte utföras. Vid lokalisering av ny bebyggelse inom riksintresseområdet ska sjöars och vattendrags utpekade natur- och kulturvärden värnas.

Aktuellt planförslag medför ingen ytterligare utbyggnad av vattenkraftverk eller vattenreglering. Ingen försämring i form av vandringshinder, vattenhushållning eller påverkan på natur- och kulturvärden kring vattendrag bedöms ske. Utifrån det bedöms riksintresset för skyddade vattendrag inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Geotekniska förhållanden

Innan planområdets norra del bebyggdes på 60-talet fanns här en skogsbevuxen torvmosse vilket innebar att husen behövde grundläggas med pålning och källarvåningar i markplan. Enligt jordartskartan är detta område, liksom ett område längst i söder, angivet som blockfattig kärrtorv (brun markering i kartan). Största delen av planområdet består dock av normalblockig sandig morän (ljusblå markering på kartan) med inslag av urberg (röd markering).

De delar av planområdet där nya byggrätter föreslås ligger i huvudsak inom området med morän, vilket innebär bra grundläggningsförhållanden för bebyggelse, men gränsar till områden angivet som kärr. Byggnation vid sådana markförhållanden kräver sannolikt pålning eller annan särskild grundläggning. Vilken typ av byggnader som anläggs och vilka delar av byggrätten som nyttjas påverkar vilken typ av grundläggning som behöver användas. Frågor om grundläggning behandlas närmare i bygglovet.



Jordarter inom planområdet

Hydrologiska förhållanden

Planområdet avvattnas till Växjösjön som tillhör Mörrumsåns huvudavrinningsområde.

Jordarterna inom planområdet, kärrtorv och sandig morän, har låg respektive medelhög genomsläpplighet. Grundvattnets sårbarhet klassas som låg respektive medel.

Hälsa och säkerhet

Radon

Marken inom planområdet är inte utpekad som högriskområde för markradon, dvs området bedöms som normalriskområde för markradon. Kommunens radonkarta är endast översiktlig och markradonhalten ska alltid kontrolleras så att byggnader ges rätt radonskydd.

I områden där gränsvärden för markradon överstigs ska radonsäkert byggande användas. I övriga områden bör åtminstone radonskyddat byggande tillämpas.

Förorenad mark

Inga registrerade föroreningar finns inom planområdet.

I den västra centrala delen av planområdet ligger en panncentral från 1960-talet som inte längre är i bruk. Sedan 1980-talet har byggnaden i stället används som förråd och garage och senare även som personalutrymme och verkstad för Vidingehems personal. Panncentralen är grundlagd med betongpålar och fribärande betongplatta som bottenbjälklag. När panncentralen var i bruk eldades med olja och spill från oljehantering kan ha medfört markpåverkan av miljöskadliga ämnen. Inför byggnation ska markprover utföras och vid behov ska marken saneras till nivå motsvarande känslig markanvändning (KM) enligt Naturvårdsverkets riktvärden, innan byggnation av bostäder får utföras. Ansvar för eventuell sanering ligger på exploatören.

I Länsstyrelsens EBH-register finns en registrerad brand som inträffade 2012 i anslutning till Seminarievägen 45. Branden var en brand i ett mindre motorfordon. Vid släckningsinsatsen har alkoholresistent B-skum använts, men då endast en mindre mängd skum använts görs bedömningen att släckningsinsatsen inte utgör någon risk för föroreningar.

Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks föroreningar på fastigheten och föroreningar kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Omgivningsbuller

För trafikbuller vid nybyggnad av bostadsbyggnader gäller **Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader** (SFS 2015:216) med ändringar SFS 2017:359 som tillåter en höjning av riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnaders fasader.

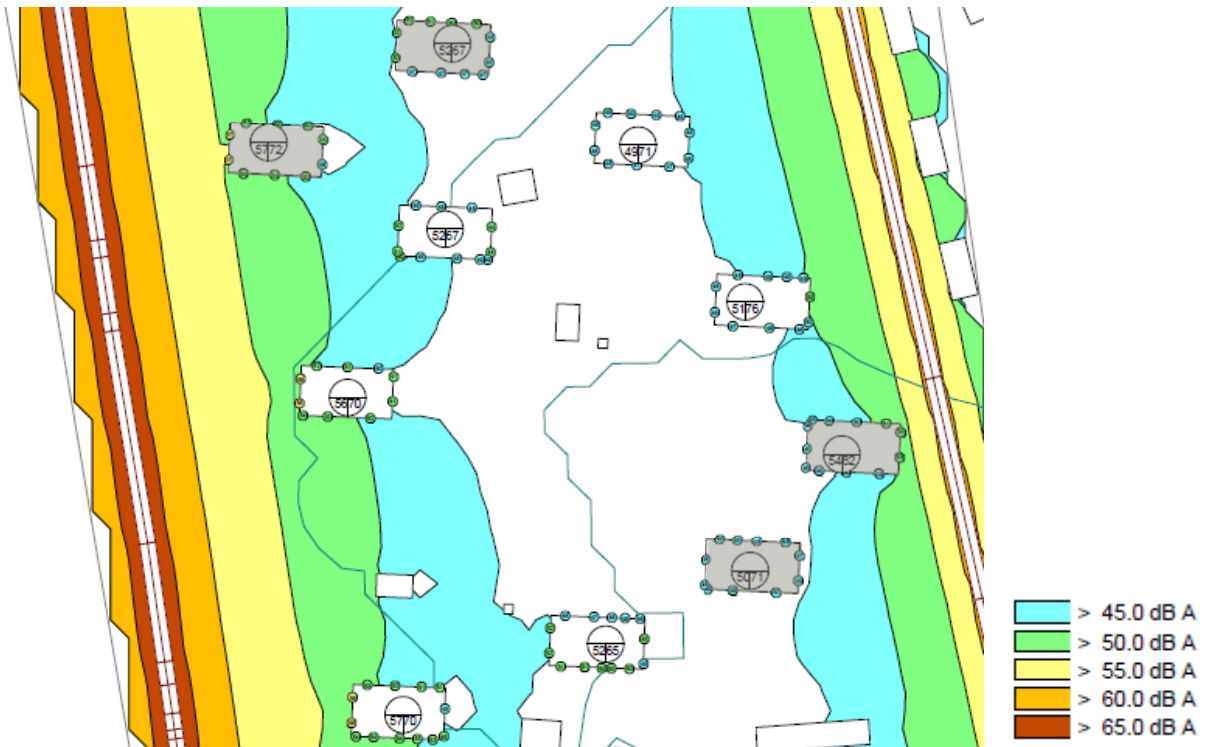
Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad. För ljudnivåer vid en uteplats, om sådan ska anordnas, gäller riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Miljö- och hälsoskyddskontoret har tagit fram en bullerberäkning för framtida trafikbuller för planområdet utifrån trafikprognos för 2030. En trafikprognos för prognosår 2040 har också tagits fram. Enligt trafikprognos för 2030 bedöms Liedbergsgatan uppnå trafikmängder på i genomsnitt 8250 fordon/dygn (4 % tung trafik). Seminarievägen beräknas trafikeras av 1500 fordon/dygn (3% tung trafik). Enligt trafikprognos för 2040 bedöms Liebergsgatan uppnå trafikmängder på i genomsnitt 9750 fordon/dygn (6 % tung trafik). Seminarievägen beräknas trafikeras av 1650 fordon/dygn (3% tung trafik). Då ökningen mellan prognosår 2030 och 2040 ryms inom riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnaders fasader har ingen uppdaterad bullerberäkning tagits fram.

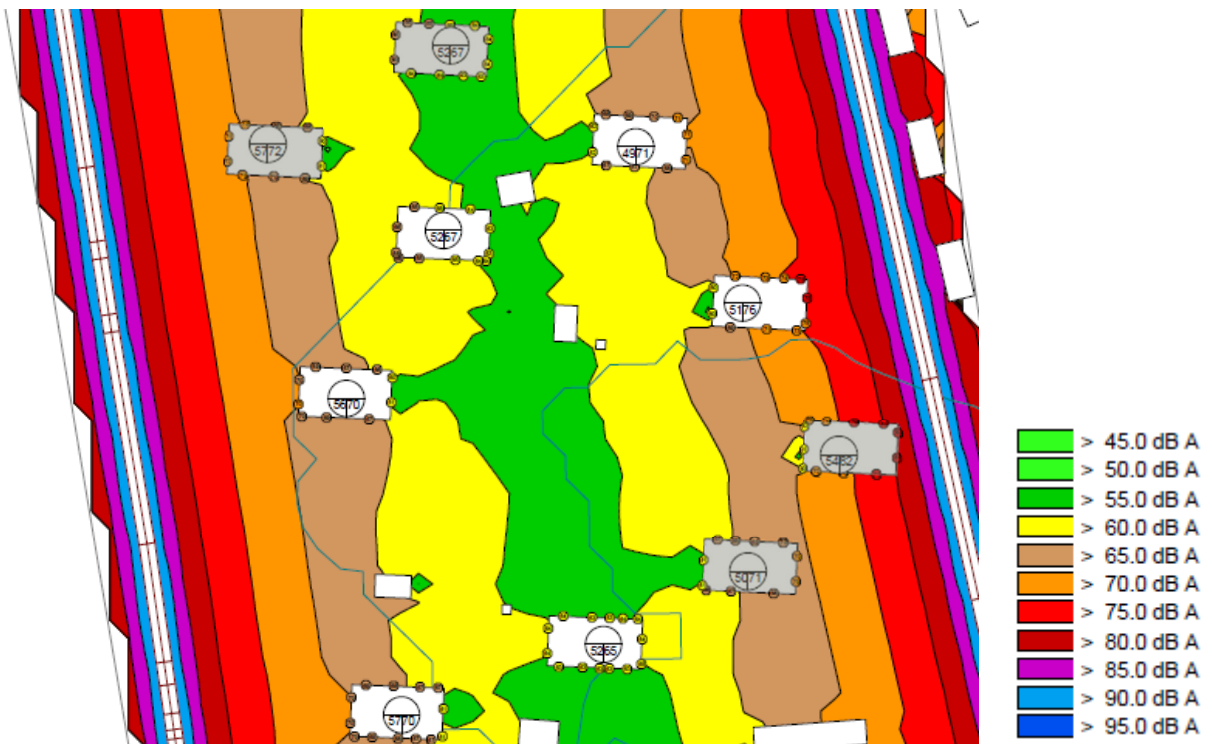
Beräkningarna visar att ljudnivåerna vid fasad klaras, även vid en ökning av trafikmängden, på samtliga platser där nya bostadshus planeras. Däremot klaras inte ljudnivåerna för uteplats i direkt anslutning till samtliga nya byggnader.

Ljudnivåerna bör uppfyllas för minst en uteplats per bostad, gemensam eller privat. Det innebär att det exempelvis är möjligt att ha tillgång till en tyst eller ljuddämpad uteplats, gemensam eller privat, på gården kompletterat med en balkong med högre ljudnivåer, men som kan ha andra kvaliteter som utsikt eller solljus.

Vid bygglovsprövning ska byggherren redovisa gemensamt anordnad uteplats som klarar ljudnivåerna och är tillräcklig för det antalet bostäder där balkongerna inte klarar kraven. Bullerberäkningen visar att det finns plats mellan husen, både i husens direkta närhet och på den stora öppna grönytan i söder som i planförslaget reserveras för lek och utevistelse, att anlägga gemensamma uteplatser som klarar kraven på tillåtna ljudnivåer.



Beräknade ekvivalenta ljudnivåer från vägtrafik för prognosår 2030 (nya byggnader i grått)



Beräknade maximala ljudnivåer från vägtrafik för prognosår 2030 (nya byggnader i grått)

Risk för olyckor

Planförslaget medför inte någon ökad risk för olyckor.

Risk för översvämning

Planområdet ligger inom ett område längs Liedbergsgatan, utpekat i översiktsplanen, med översvämningsrisk på ledningsnätet. Exploatering inom området ska ske på sådant sätt att man inte förvärrar risken för översvämning, varken inom riskområdena eller så att nya riskområden uppkommer. Det är av den anledningen viktigt att inte bebygga gröna ytor mer än nödvändigt och om gröna ytor ändå bebyggs kompensera för detta genom åtgärder som avlastar ledningsnätet.

Föreslagen dagvattenhantering beskrivs utförligare under rubriken *Dagvatten*.

Risk för erosion

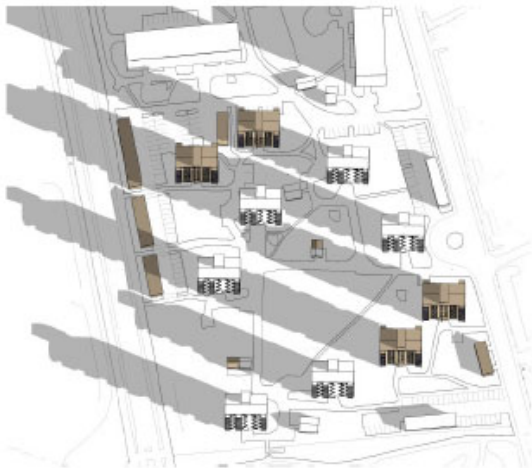
Växjö kommun ligger inte inom område med påtaglig risk för erosion. Det finns områden inom kommunen där jordarter så som sand och svämsediment förekommer, vilka kan ge lokala förutsättningar för erosion, men i Växjö kommuns översiktsplan ligger planområdet inte inom ett område där förutsättning för erosion förekommer. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för erosion.

Risk för ras och skred

Växjö kommun ligger inte inom ett område med påtaglig risk för ras och skred. Det finns aktsamhetsområden för skred och ras där finkorniga jordarter så som lera och silt förekommer, men i Växjö kommuns översiktsplan ligger planområdet inte inom ett område där förutsättningar för skred och ras förekommer. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för ras och skred.

Dagsljus och skugga

Då föreslagen bebyggelse innebär en förtätning av området har en solstudie tagits fram för en möjlig utformning av ny bebyggelse. Nedan visas bilder från studien som redovisar hur skuggan faller vid vårdagjämning och sommarsolstånd. Under sommarsolståndet bedöms befintlig bebyggelse klara sig från skuggning av de nya byggnaderna. I övrigt visar resultatet av solstudien att föreslagen bebyggelse inte kommer skugga befintlig bebyggelse i den mån att det kan anses som en betydande olägenhet.



21 mars kl 8.00



21 juni kl 8.00



21 mars kl. 12.00



21 juni kl. 12.00



21 mars kl. 16.00



21 juni kl 16.00

Solstudie över möjlig placering av ny bebyggelse (nya byggnader i ljusbrunt)
Illustration BSV arkitekter & ingenjörer AB

Bebyggelse

Kvarteret Lassaskog består i dag i huvudsak av två olika typer av bebyggelse. Det södra området består av sex stycken likadana punkthus i åtta våningar, oregelbundet utplacerade runt en gemensam grönyta. Husen är byggda 1954-55 och är ritade av arkitekt Ralf Erskine. Erskines arkitektur präglades av hänsyn till klimatets och naturens inverkan på byggnadernas utformning. Tillgången till solljus och solvärme var centrala vid placeringen av byggnaderna, vilket bland annat tar sig uttryck i att husen är placerade med alla balkonger mot söder.

Husen var de första i Växjö som byggdes med elementteknik. Betongelementen lyftes på plats med hjälp av kranar som gick på en utlagd järnvägsräls. Kranarnas räckvidd styrde till viss del husens placering. Rälsen krävde också att marken var helt slät. Erskine förslog därför markhöjningar runt husen för att på så vis skapa en konstgjord kupering av terrängen efter att rälsen tagits bort.



Foto: Sune Sundahl (PDM)

Husens fasader bestod från början av synliga element av räfflad råbetong men är numera putsade. Husen putsades i samband med en fasadrenovering på 1990-talet. Även de karaktäristiska utanpåliggande balkongernas konstruktion och utformning är förändrad. Från början hängde balkongerna i ett vadersystem från konsoler på taken men fick byggas om i mitten av 70-talet av säkerhetsskäl.

Bebyggelsen och dess kulturhistoriska värde beskrivs utförligare under rubriken *Kulturmiljö*.



Bebyggelsen i kvarterets norra del har mindre utmärkande karaktärsdrag och består av sex stycken lamellhus, byggda 1965-66, med gult fasadtegel och indragna balkonger. Tre av husen är i fem våningar (fem bostadsvåningar och källarvåning i suterräng) och parallellställda i nord-sydlig riktning. Övriga tre hus är i fyra våningar, varav tre bostadsvåningar och en källarvåning i markplan, och parallellställda i väst-östlig riktning.

Utöver bostadshusen ligger en panncentral, som inte längre fyller någon teknisk funktion, i planområdets västra centrala del samt en förskola i ett plan i sydöstra delen av planområdet. Förskolan rymmer även en samlingslokal för Hyresgästföreningen.

Service

Lassaskog har god tillgång till service i närområdet. Planområdet ligger endast ca en kilometer norr om Växjö centrum där både kommersiell och offentlig service finns att tillgå. Direkt nordväst om planområdet ligger även Dalbo centrum som inrymmer affärer, vårdcentral och annan service.

Inom planområdet finns i dag en förskola, Spetsamossens förskola, med två avdelningar. I närområdet finns många mindre förskolor och det finns en önskan om att samordna förskolorna inom kommunen till större enheter. I planuppdraget ingick att undersöka möjligheten att utöka förskoleverksamheten inom kvarteret.

Enligt rekommendationen om friyta skulle en förskola för fyra-sex avdelningar behöva ta ytterligare minst 1000-2000 m² i anspråk för förskolegård jämfört med dagens gård, vilket skulle innebära ett stort intrång i bostadsområdets gemensamma utemiljö. En utökning av förskoleverksamheten är därför inte lämplig på platsen och förskolans avdelningar föreslås flyttas till större enheter i närområdet.

Natur och rekreation

Inom planområdet finns större sammanhängande gräsytor med stora uppvuxna träd, främst lövträd, och mindre buskar. I och runt området går asfalterade gångar. Hårdgjorda ytor för samlad parkering finns på ett flertal platser inom planområdet.

I grönstrukturprogram för Växjö stad, antaget av kommunstyrelsen 2013-04-09, har en analys som visar olika stora park- och naturområden och deras läge i förhållande till bostäder utförts. Forskning har visat att 300 m till fots är den längsta sträcka som de flesta är beredda att ta sig i vardagen till en mindre park. Den analys av Växjö som presenteras i grönstrukturprogrammet visar på en brist på närhet till grönområden för de norra delarna av planområdet. Det är därför viktigt att man inte försämrar tillgängligheten till de befintliga grönområdena inom bostadsområdet och värnar om att bevara ytor för lek och rekreation.

Planområdet ligger också inom spridningskorridorer för bl a blomrika marker och pionjärmiljöer. Dessa främjas genom att bevara träd, buskar och gröna ytor inom planområdet samt att skapa blomrika miljöer med blommande träd, buskar och blommor vid tillskapandet av nya gröna miljöer.

Grönytorna är en av kvarterets viktigaste kvaliteter och det är viktigt att ny bebyggelse ordnas på grönytornas villkor.

Rekreation och friytor

Inom planområdet finns ytor för både lek och rekreation. I anslutning till varje hus finns gemensamma uteplatser med sittmöbler. Mindre lekytor finns i den södra delen och i den norra delen finns en större lekplats med sandlådor, gungor och klätterställningar. I anslutning till lekplatsen finns också en mindre bollplan.

Den stora öppna grönytan i planområdets södra del och den centrala delen mellan husen, med lekplats och bollplan, säkerställs även fortsatt för lek och rekreation.

Närmaste park, Spetsamossen, ligger strax söder om planområdet. Spetsamossen utgör en större parkmiljö med ett stort utbud av aktiviteter; parken är profilerad som aktivitetspark med bland annat bangolf, parkour och skateanläggning, samt promenadstråk och öppna gräsytor. Här finns även en anlagd plats för utomhusarrangemang som exempelvis cirkus.

Biotopskydd

Inom planområdet längs Liedbergsgatan och Mörners väg, på kvartersmark, växer lönnar i rader. Dessa trädrader bedöms omfattas av biotopskydd enligt 7 kap. 11 § miljöbalken och enligt bilaga 1 till förordningen om områdesskydd (1998:1252), då trädraderna består av fler än fem träd och ligger utmed vägar. Dispens krävs från Länsstyrelsen för skadliga åtgärder. Eftersom avsikten är att träden ska bevaras prickmarkeras marken där de står.

Särskilt skyddsvärda träd

Ytterligare träd inom planområdet kan eventuellt omfattas av artskyddsförordningen eller anses vara särskilt skyddsvärda och samråd med Länsstyrelsen bör därför ske innan nedtagning av större träd.

Kulturmiljö

Ett kulturmiljöunderlag för detaljplan är framtaget av WSP Sverige AB, daterat 2024-01-10, på uppdrag av Vidingehem. Kulturmiljöunderlaget är ett underlag som dels beskriver befintliga karaktärsdrag och värden, dels konsekvensbeskriver den föreslagna ändringen och vilka åtgärder som kan göras för att undvika negativa konsekvenser. Kulturmiljöunderlaget innehåller också förslag på vilka karaktärsdrag och kulturvärden som bör omfattas av skydds- och varsamhetsbestämmelser.

Kulturmiljöunderlaget har sin tyngdpunkt på fastigheten Lassaskog 5, dvs den södra delen av kvarteret, med de sex punkthusen ritade av Ralph Erskine, men tittar även på kulturvärdet för övrig bebyggelse inom planområdet.

Historik

Bebyggelsen i kvarteret Lassaskog uppfördes i stadens utkant i det som tidigare varit byn Hovs marker och som efter kommunreformen 1940 inlemmats i Växjö stad. Platsen låg i anslutning till Spetsamossens sankta myrmark. Planen för området togs fram 1952 av stadsarkitekten Staffan Bülow-Hübe och valet att det skulle bebyggas med punkthus syftade till att begränsa markavtrycket bland den vackra vegetationen. På plankartan benämns platsen som Lasses skog och här fanns då ett mindre bostadshus som inlemmades i planen. 1964 görs en ny plan för området då också lamellhusen i norr finns med.

Arkitekt för den första etappen från 1954 var den välrenommerade arkitekten Ralph Erskine, som har satt tydliga spår i Sveriges arkitekturhistoria. Naturen var en stor inspirationskälla för honom och detta återspeglas på olika sätt i hans byggnader. Det uppfördes fem punkthus i Lassaskog som senare kompletterades med ytterligare ett. Husen uppfördes med prefabricerade betongelement. De var de första i Växjö och bland de allra tidigaste i Sverige som uppfördes med denna teknik. Trots prefabriceringen var fasader och detaljer omsorgsfullt gestaltade. Balkongerna var upphängda i stålstag för att minska köldbryggor och hade öppna fronter för att öka möjligheterna till solinstrålning. Utformningen i sig blev skulptural. Lägenheterna i husen är främst mindre lägenheter på 1-3 rum och kök men även enstaka större.

I mitten av 1970-talet förändrades den speciella balkongkonstruktionen genom att stålstagen togs bort och ersattes med pelare och balkar på varje balkong. På 1990-talet genomfördes genomgripande renoveringsarbeten av husen i form av balkongbyten och tilläggsisolering. Vid arbetena bibehölls och återskapades värdebärande karaktärsdrag som till exempel de rundade hörnen på byggnaderna.

Andra utbyggnadsetappen av Lassaskog sker 1964. Då bebyggs lamellhus i fyra och sex våningar i Skånska cementgjuteriet AB:s allbetongsystem. Då uppfördes även värmecentralen i området. 1970 tillkom en kvarterslokal på platsen där det mindre bostadshuset tidigare legat. Lokalen

byggdes om på 1990-talet till en postmodernistisk byggnad, ritad Lindstam arkitekter i Växjö. Denna omvandlades på 2000-talet till förskola.

Karaktär

Området utgörs av flerbostadshusbebyggelse från 1900-talets mitt. Området karaktäriseras i söder av sex höga och glest placerade åttavånings, något rektangulära, punkthus som omgärdar en större öppen yta. Samtliga byggnader är orienterade med gavlar i öst-västlig riktning. De kringgärdas av en bilfri markplanering med stigar och gc-vägar i varierande växtlighet och ett stort antal större träd. Byggnaderna omsluts av konstgjorda kullar vilket får byggnaderna att bli en del i landskapet. Taken kröns av svampformade hisshus i plåt och konsoler för balkongkonstruktionen. Fasaderna är tilläggsisolerade med undantag från sockelvåningen där de räfflade betongelementen med kvadratiska gluggar fortfarande framträder. Tilläggsisoleringen har skett med hänsyn till byggnadernas karaktär så att de rundade hörnen har återskapats liksom trapphusens kvadratiska gluggar. Färgsättningen är ljus. Fönstersättningen med vädringsfönster och proportioner har bibehållits men fönstren är bytta. Vid entréerna finns skulpturala entréportaler i betong från uppförandetiden bevarade liksom garageportarna i stående träpanel på byggnadernas ena gavel. Inne i entréhallarna finns terrazzogolv i grafiskt mönster som är tidstypiskt för 1950-talet samt samma material med infällda marmorstavar i trapporna. Punkthusen från 1954-56 speglar på ett tydligt sätt den omsorg för gestaltning och detaljer även på byggnader i störres skala som gavs under denna tidsperiod.



Punkthusen från norr



Punkthusen från söder



Bottenvåning och markmodulering



Entréportal i betong

Platsen upplevs öppen och luftig tack vare att byggnadernas fotavtryck är litet jämfört med fastigheternas totala yta. De konstgjorda kullarna ger ett intryck av att marken är mer kuperad än den egentligen är. De konstgjorda kullarna är en av de mest karaktäristiska detaljerna för området. Inslag av senare mindre förrådsbyggnader inom den centrala öppna platsen borde ha undvikits men är inte förvanskande.

I norr karaktäriseras området av 1960-talets lamellhus i gult tegel med bröstningar och andra fasadpartier i brun klinker. Fyrvåningshusen står i öst-västlig riktning medan sexvåningshusen i öster står något förskjutet i nord-sydlig riktning. Byggnaderna återspeglar ett mer rationellt byggande genom en begränsad detaljrikedom. Även värmecentralen speglar en samma standardiserad och rationell arkitektur och saknar utsmyckningar.

I sydöst ligger den tidigare kvarterslokalen som idag rymmer en förskola. Byggnaden som omvandlades helt på 1990-talet återger en enkel postmodernism med sin färgskala, uppbrutna huskropp och breda, grunda, prefabricerade plåtdetaljer i fönster, portar etc.

Kulturvärden

Punkthusen har ett högt kulturhistoriskt värde och är, trots de förändringar de genomgått, en bebyggelse som är att betrakta som särskilt värdefull enligt 8 kap. 13 § PBL. Bebyggelsens värden ligger i byggnadernas interna placering, den omsorgsfulla gestaltningen med detaljer med bland annat omgivande mark som bäddar in husen, de rekonstruerade rundade hörnen, betongelementens räfflor och entréernas portaler. Byggnaderna är ett tidigt exempel på en teknik med prefabricerade betongelement som senare kom att bli en gängse byggmetod vilket

berättar om en viktig del i utvecklingen av byggandet i Sverige. Byggnaderna har också ett högt arkitekturhistoriskt värde då de är ritade av Ralph Erskine som var en av Sveriges mest välrenommerade arkitekter.

De negativa konsekvenserna är få om den föreslagna ändringen genomförs. Två byggnader, panncentralen och förskolan, med lågt kulturhistoriskt värde försvinner vilket ger små negativa konsekvenser. Fyra nya punkthus som gestaltas och placeras med utgångspunkt utifrån Erskins gestaltning och placering kan stärka områdets identitet samt tillföra mer liv och rörelse på platsen.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § kulturmiljölagen).

Gator och trafik

Motortrafik

Planförslaget innebär inte någon förändring av det befintliga gatunätet. Såväl ny som befintlig bebyggelse ska angöras från Seminarievägen. Seminarievägen är en återvändsgata med relativt låg trafikmängd idag. Trafiken förväntas öka något på grund av den nya bebyggelsen. Gatan är åtta meter bred med dubbelsidig trottoar och bedöms tåla en ökad trafikbelastning.

Gång- och cykeltrafik

Längs med Mörners väg och Liedbergsgatan finns prioriterade gång- och cykelstråk medan det längs de två mindre gatorna Seminarievägen och Ringvägen endast finns trottoarer. Inne i kvarteret är det idag till största delen bilfritt, men det finns två parkeringsytor inne i området som nås från Seminarievägen.

Möjligheterna att ta sig till området med cykel och till fots är goda. Planområdets läge nära centrum och andra målpunkter ger goda förutsättningar för gång- och cykeltrafik. Inom kvarteret finns flera gång- och cykelvägar som ansluter till de omgivande gatorna. Mot Mörners väg och Liedbergsgatan finns idag ett lågt trästaket och öppningarna i detta styr rörelsemönster och tillgängligheten till de omgivande gatorna.

Kollektivtrafik

Planområdet bedöms ha god tillgång till kollektivtrafik. Liedbergsgatan, direkt väster om planområdet, trafikeras av stadsbussar och de närmaste hållplatserna ligger vid Dalbo centrum, strax norr om planområdet, och Vintervägen, intill och strax söder om planområdet.

Växjö station ligger mindre än 2 km sydöst om planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintligt ledningsnät bedöms ha tillräcklig kapacitet för att klara den ökning av vattenförbrukning och spillvattenmängd som planförslaget innebär.

Höjden på de nya byggnaderna överstiger tre våningar vilket innebär att det kan finnas behov av en intern tryckhöjning inne i de nya byggnaderna alternativt inne på fastigheten. Exploatören ansvarar för, bekostar och installerar denna tryckhöjning.

I dag finns det stora mängder tillskottsvatten i området, dvs dagvatten som läcker in i spillvattennätet. Åtgärder för att koppla bort tillskottsvattnet på fastigheterna kan komma att krävas inom hela planområdet. Detta hanteras som en åtgärd utanför genomförandet av detaljplanen men kan med fördel samordnas med de anläggningar som utförs för dagvattenhantering i samband med utbyggnaden. Föreslagen dagvattenhantering beskrivs utförligare under rubriken *Dagvatten*.

Brandvattenförsörjning

Brandposter för brandvattenförsörjning finns idag inom och i anslutning till planområdet.

Dagvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för dagvatten. Idag avleds dagvattnet i slutna ledningar till kommunens dagvattennät, dels till en ledning i norr mot Mörners väg, dels till två ledningar i väster mot Liedbergsgatan samt till en ledning i öster mot Seminarievägen. Dagvattenledningarna inom och i anslutning till planområdet är fullbelastade och kommunen har pekat ut lågstråket som går längs med Liedbergsgatan som ett riskområde för översvämningar i samband med att ledningsnätet blir överbelastat. Ytterligare byggnation, inklusive tillhörande parkeringsytor och övriga hårdgjorda ytor, innebär en ökad mängd dagvatten som behöver tas omhand. Den ökade avrinningen som förtätningen skulle innebära kan inte ledas till de befintliga ledningarna, därför krävs fördröjning av dagvattenavrinningen från de tillkommande hårdgjorda ytorna. Dagvatten som uppstår inom planområdet ska tas omhand och fördröjas inom kvarteret i ett trögt system.

Norconsult AB har på uppdrag av Vidingehem tagit fram en avrinningsplan för planområdet, daterad 2023-05-17, med förslag till dagvattenhantering inom planområdet. Volymerna som ska tas omhand är beräknade på tjugooårsregn.

För att hantera volymerna föreslås att omhändertagande av dagvatten i området sker genom anläggandet av översvämningssytor samt ett kassettmagasin. Val av metod styrs av förutsättningarna på platsen i form av funktion, ex parkeringsyta eller grönyta, och platsens geologiska förhållande. I den norra delen av planområdet, under parkeringsytan, föreslås kassettmagasin, medan det i de södra delarna av planområdet där det finns mer plats, föreslås nya översvämningssytor på fyra ställen. Föreslagna åtgärder ser till att utsläppet av dagvatten efter exploatering till det allmänna ledningsnätet inte överskrider befintliga flöden. Utredningen har inte tagit hänsyn till infiltrationen utan eventuell infiltration ses som en bonus. För vissa

områden inom planområdet behöver ytlig avrinning samlas i stråk för att ledas till översvämningssytorna med till exempel ytliga rännindalar eller genom att höjdsättning utförs på ett sådant sätt att dagvatten tar sig till översvämningssytorna.

Översvämningssytor, eller torra dammar, är nedsänkta grönytor för fördröjning och viss rening av dagvatten. Dessa kan anläggas i exempelvis parkområden eller på bostadsgårdar där ytan inte är för begränsad. Översvämningssytorna utformas som nedsänkta ytor med flacka slänter. Vid anläggande av översvämningssytorna i planområdets södra del ska hänsyn tas till den kulturhistoriskt värdefulla markmoduleringen.

Vid regn kraftigare än 20-årsregn har en ytligare studie av nuläget gjorts som visar på att risken för översvämning ökar något vid skyfall, jämfört med ett 20-årsregn med samma varaktighet och klimatfaktor. Söderut finns en översvämningssyta dit avrinning från södra halvan av området letar sig vid skyfall. Avrinning från områdets norra halva letar sig till Liedbergsgatan vid skyfall. Inga instängda ytor finns inom området.

Höjdsättning av mark som berörs av förtätningen bör utformas så att marköversvämning med skador på byggnader undviks även vid större regn. Mark där byggnader placeras bör generellt höjdsättas till en högre nivå än omgivande mark för att en tillfredsställande avledning av yt- och dräneringsvatten samt spillvatten ska kunna erhållas.

Områdets bedöms till största delen ha goda förutsättningar för fördröjningsanläggningar samt avledning av dagvatten. Gatorna kring området agerar ytliga flödesvägar vid större regn än dagvattensystemet kan hantera. Både ytor för dagvattenhantering och andra grönytor ska vara lägre belägna än övrig mark. Vid exploatering föreslås att en geoteknisk undersökning samt detaljprojektering av dagvattensystemet och detaljerad höjdsättning utförs för att säkerställa att dagvattnet rinner till översvämningssytorna. Det är viktigt med höjdsättningen så att inga nya instängda områden skapas.

Det kan komma att ställas krav på att rena vatten från parkeringsytorna med exempelvis oljeavskiljare, beroende på föroreningsgrad och antal parkeringsplatser, enligt Växjö kommuns **Riktlinjer för oljeavskiljare**.

I Växjö kommuns **Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten** anges begränsningsvärden vid utsläpp av dagvatten till det kommunala dagvattensystemet. Om riktvärden överskrids bör verksamhetsutövaren rena dagvattnet innan det släpps ut på ledningsnätet.

Vid planerad dagvattenhantering ska hänsyn tas till möjliga markföroreningar, se rubrik *Förorenad mark*. Även om marken saneras till känslig markanvändning är det inte lämpligt att infiltrera dagvatten på den plats där panncentralen ligger idag.

Uppvärmning

Fjärrvärmenätet är utbyggt i området och ny bebyggelse kan ansluta till det kommunala fjärrvärmenätet.

Befintlig undercentral för fjärrvärme finns i den gamla panncentralen som planerar att rivas. En ny undercentral behöver därför uppföras inom planområdet.

EI

Ny bebyggelse ansluts till det befintliga elnätet.

Fiber

Fibernät finns framdraget till fastigheten.

Avfall

Växjö kommun vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Utrymmen för sortering av avfall etc. ska följa **Handbok för avfallsutrymmen** och **Avfallsföreskrifter för Växjö kommun**. Båda dokumenten finns på www.ssam.se.

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. I flerbostadshus efterfrågas en fastighetsbox på entréplan där boende tar emot sin post.

Miljö

Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram som en del av detaljplanarbetet. Undersökningen i sin helhet finns bifogad planbeskrivningen.

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken och medför ingen skada på natur- och kulturvärden. Förslaget berör inget Natura 2000-område, medför ingen skada på något riksintresse och medför inte heller någon risk att miljö kvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen motverkar inte att nationella, regionala eller lokala miljömål följs och är förenlig med kommunens översiktsplan.

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och hushållning av mark, vatten eller andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvaliteten. Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljö kvalitetsnormer finns för luft och vatten.

Luft

En preliminär bedömning av luftkvaliteten (med hjälp av VOSS – Verktyg för Objektiv Skattning med Spridningsmodellering) med avseende på kvävedioxid och partiklar (PM10) har utförts för de delar av Mörners väg, Liedbergsgatan och Seminarievägen som ligger intill planområdet, utifrån

planerad byggnation och trafikmängd för prognosår 2040. Enligt den preliminära bedömningen underskrider halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10) den nedre utvärderingströskeln, vilket innebär att ingen fördjupad kartläggning eller kontinuerliga mätningar behöver utföras för att kontrollera att miljö kvalitetsnormerna följs.

Enligt bedömningen beräknas inte heller Sveriges miljömål *Frisk luft* att överskridas. Tillåtna halter av luftföroreningar för miljömålet är skarpare än för miljö kvalitetsnormen då de utgår från lågrisknivåer för cancer och riktvärden för skydd mot sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material eller kulturföremål. Riktvärdena sätts med hänsyn till känsliga grupper.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

Vatten

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (miljögifter och föroreningar) och ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvalitativ status (dvs att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). Recipient för dagvatten inom planområdet är Växjösjön.

Vattenförekomst	Statusklassning (förvaltningscykel 3)	Kvalitetskrav
Växjösjön	Otillfredställande ekologisk status	God ekologisk status 2033
	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus

Nuvarande statusklassning samt miljö kvalitetsnormer för Växjösjön, från Länsstyrelsens vatteninformationssystem (VISS 2024)

Dagvatten ska i så stor utsträckning som möjligt omhändertas och fördröjas inom kvartersmark. Det dagvatten som inte omhändertas inom planområdet leds i det kommunala ledningsnätet till Växjösjön, via lagunerna i Strandbjörket. I lagunerna sker en reducering av dagvattenföroreningarna genom sedimentation.

Utifrån ovanstående dagvattenhantering bedöms det dagvatten som kommer till recipienten Växjösjön ha så god kvalitet att uppsatta miljö kvalitetsmål efterföljs.

Växjösjön bedöms idag inte uppnå god kemisk status med avseende på kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE). Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster. Utsläpp av PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen. Miljöövervakning av dessa miljögifter saknas vilket bidrar till en viss osäkerhet vid bedömning av risken för försämring. Påverkanskällan bedöms ligga utanför planens rådighet.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara MKN för vatten.

Social hållbarhet

Platser, gång- och cykelstråk ska ha öppna siktstråk för att skapa överblickbarhet och trygghet. God grundbelysning ska finnas inom hela området. Parkeringar ska vara väl upplysta och synliga från bostäderna.

Vid placering av nya komplementbyggnader, så som parkeringsgarage och carports, ska hänsyn även tas till upplevelsen av trygghet för personer som rör sig på kringliggande gator. Det är viktigt att inte stänga igen området utan att exempelvis placera komplementbyggnaderna med kortsidorna mot kringliggande gator eller lämna rejäla släpp mellan byggnader, för att skapa insyn i planområdet och undvika att bidra till upplevelsen av ett slutet gaturum.

Barnperspektivet

Inom planområdet ges goda förutsättningar att leka i en trafiksäker miljö. Parken Spetsamossen ligger också nära.

Stora delar av kvarteret är bilfritt och mot de stora och vältrafikerade gatorna Mörners väg och Liedbergsgatan finns ett lågt trästaket med ett fåtal öppningar, vilket begränsar tillgängligheten till de omgivande gatorna.

Gång- och cykelvägar inom och i anslutning till planområdet ger möjlighet att på ett trafiksäkert sätt ta sig till olika målpunkter.

Genomförande

Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

Fastigheter

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Lassaskog 3	Får ökad byggrätt och utökad användning av marken.	Eventuell fastighetsreglering och servitut för ledningar kan krävas.	Markförhållanden kan innebära att pålning krävs vid grundläggning av nya byggnader. Lösningar för att fördröja dagvatten krävs.
Lassaskog 4	Får ökad byggrätt och utökad användning av marken.	Eventuell fastighetsreglering och servitut för ledningar kan krävas.	Lösningar för att fördröja dagvatten krävs. Marksanering kan krävas.
Lassaskog 5	Får ökad byggrätt och utökad	Eventuell fastighetsreglering och servitut för	Lösningar för att fördröja dagvatten krävs.

	användning av marken.	ledningarna kan krävas.	
Växjö 6:60	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Växjö 8:14	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet			
Hackan 1	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Hackan 9	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Hackan 12	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Hackan 25	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Hov Dalbogård 3	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Hov Dalbogård 4	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Kråkan 2	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Kråkan 3	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Växjö 9:3	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte

Rättigheter

- Servitut 0780IM-02/12954.1 (optokabelbrunn) lämnas opåverkad av planläggningen.
- Servitut D202000516682:1.1 (kraftledning) lämnas opåverkad av planläggningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer och styr inte fastighetsindelningen. Möjlighet finns att ändra fastighetsindelningen genom exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering, men inga lantmäteriförrättningar krävs för att fastigheterna ska överensstämma med detaljplanens markanvändning.

Det är olämpligt att uppföra byggnader som ligger på flera fastigheter och för fastigheten Lassaskog 4 ligger den nya byggrätten även delvis på fastigheterna Lassaskog 3 och Lassaskog 5. Beroende på hur byggrätten nyttjas kan en fastighetsreglering krävas för att nya byggnader ska hamna helt inom en fastighet.

Berörd fastighetsägare ansöker om och bekostar eventuell fastighetsreglering.

Rättigheter

Kvartersmarken inom planområdet består av fastigheterna Lassaskog 3, Lassaskog 4 och Lassaskog 5. Idag ägs alla tre fastigheterna av det kommunala bostadsbolaget Vidingehem AB. Skulle någon eller flera av fastigheterna byta ägare kan utfartsservitut och ledningsservitut behöva bildas.

Tekniska frågor

Tekniska åtgärder

Befintlig undercentral för fjärrvärme finns i den gamla panncentralen som planerar att rivas. En ny undercentral behöver därför uppföras inom planområdet. Uppstår behov av nya anslutningspunkter för fjärrvärme bekostas detta av exploatören.

Utbyggnad allmän plats

Detaljplaneförslaget innebär inte någon utbyggnad av allmän plats.

Utbyggnad vatten och avlopp

Detaljplaneförslaget innebär inte någon utbyggnad av vatten och avlopp.

Fastigheterna har befintliga förbindelsepunkter för vatten, spillvatten och dagvatten. Uppstår behov av nya eller förändrade lägen för förbindelsepunkterna på grund av exempelvis ändrad fastighetsindelning eller om det uppstår behov av större dimensioner bekostas detta av exploatören till gällande VA-taxa.

Byggdagvatten

Under byggnationsskedet kan byggdagvatten och länsvatten uppstå som är förorenat med partiklar vilket ska sedimenteras innan utsläpp till dagvattenledning. Det kan exempelvis ske genom översilning över gräsyta eller sedimentering i container innan utsläpp till ledningsnät eller dike.

Byggdagvatten kan även vara förorenat i andra avseenden (exempelvis innehållandes tungmetaller) och ska då även renas före utsläpp till dagvattenledning. Föroreningshalter ska då underskrida angivna riktvärden i gällande riktvärdeslista i Växjö kommuns **Dagvattenhandbok**.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen kommer inte ha några utgifter i samband med detaljplanen.

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av exploatören. Utöver byggandet av husen innebär detta att exploatören anlägger eventuella vägar, parkeringsplatser, ledningssystem, lekplatser med mera inom kvartersmark.

Planavgift

För detaljplanen har inget planavtal upprättats vilket innebär att kommunen kommer att ta ut planavgift i samband med bygglov för nya byggnader.

Ersättningsanspråk

Detaljplanen inför rivningsförbud och skyddsbestämmelser för punkthusen ritade av Ralph Erskine. Vid beslut om en detaljplan med bestämmelser om skydd av kulturvärden har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Den som vill begära ersättning måste göra det

inom två år från den dag då beslutet om detaljplan fått laga kraft. Talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden.

Gemensamhetsanläggningar

Utgångspunkten är att man ska hantera sitt dagvatten inom den egna fastigheten och det kan därför vid genomförandet av detaljplanen krävas en fastighetsreglering eller att gemensamhetsanläggningar bildas för nya dagvattenlösningar inom kvartersmark om inte en fastighetsreglering innebär att inget behov av gemensamhetsanläggning uppstår.

Gemensamhetsanläggning kan vid behov inrättas för lek och utevistelse enligt anläggningslagen.

Drift allmän plats

Detaljplanens genomförande innebär ingen förändrad drift av allmän plats.

Drift vatten och avlopp

Detaljplanens genomförande innebär ingen förändrad drift av vatten och avlopp.

Organisatoriska frågor

Tidplan

När detaljplanen har fått laga kraft kan exploatören genomföra planen. Detaljplanens genomförande är inte tidsatt och hela planområdet kan byggas ut i en etapp.

Kulturvärden

Rivningsförbud

Punkthusen ritade av Ralph Erskine beläggs med rivningsförbud (se rubrik *Egenskapsbestämmelser kvartersmark*).

En bestämmelse om rivningsförbud prövas vid ansökningar om rivningslov. Ett rivningsförbud innebär att en byggnadsnämnd inte får bevilja rivningslov. Ett rivningsförbud skyddar endast byggnadens stomme, därför har också i detaljplanen införts skyddsbestämmelser och varsamhetsbestämmelser för att skydda de delar av byggnadens yttre som anses viktiga (se rubrik *Egenskapsbestämmelser kvartersmark*).

Bevarandekrav

I detaljplanen införs skyddsbestämmelser om att sockelvåningarnas räfflade betongpartier ska bevaras, att golv i entréer och trapphus ska bevaras, att entréernas portalliknande skärmtak ska bevaras och att den medvetna gestaltningen av kuperad mark som omsluter bottenvåningarna samt i mellanrummen mellan husen ska bibehållas till sin utformning (se rubrik *Egenskapsbestämmelser kvartersmark*).

Prövning enligt annan lagstiftning

Inom planområdet finns enkelsidiga alléer mot Liedbergsgatan och Mörners väg, som bedöms omfattas av biotopskydd och dispens krävs för skadliga åtgärder.

Ytterligare träd inom planområdet kan utgöra särskilt skyddsvärda träd. Samråd bör ske med länsstyrelsen enligt 12 kap § 6 miljöbalken innan nedtagning av större träd.

Om grundvattenbortledning blir aktuellt vid genomförande av detaljplanen kan det vara en tillståndspliktig vattenverksamhet enligt 11 kap § 9 miljöbalken. Tillståndsansökan görs hos mark- och miljödomstolen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Johanna Posch Ahl
Planarkitekt