

Ivansson Kerstin

Planarkitekt

Tel. 0470- 436 67

Lagakraftbevis Hov-Dalbogård 3 & 4, Hov i Växjö kommun Detaljplan för bostäder

Kommunfullmäktige antog 2019-11-19 § 303 detaljplan för Hov-Dalbogård 3 & 4, Hov i Växjö kommun.

Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen avslog överklagandet 2020-08-27.

Länsstyrelsen beslutade 2019-11-29 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har fått laga kraft 2020-09-17.



Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

För kännedom till:
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen i Kronobergs län
Sökande

STADSBYGGNADSKONTORET

Postadress Box 1222, 351 12 Växjö **Besöksadress** Västra Esplanaden 18

Telefon 0470-410 00 **Org.nr** 212000-0662

E-post stadsbyggnadskontoret@vaxjo.se www.vaxjo.se

UTLÅTANDE

Dnr 2015BN1001 Dpl 214
Datum: 2018-03-06

Detaljplan för

HOV-DALBOGÅRD 3 & 4 i Växjö, Växjö kommun

Detaljplanen syftar till att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra en förtätning av bostäder inom fastigheterna Hov-Dalbogård 3 & 4 samt förskola. Detaljplanen för Hov-Dalbogård 3 & 4 har under perioden 2017-06-22 tom. 2017-09-17 enligt 5 kap PBL varit utställd för granskning. Underrättelse om granskning har skickats till sakägare samt samtliga och kommunala förvaltningar. Under granskningstiden har handlingar funnits tillgängliga på Växjö kommuns kontaktcenter (reception Björnen) samt på stadsbiblioteket i Växjö. Planhandlingarna har även funnits tillgängliga digitalt på Växjö kommuns hemsida.

Yttrande med synpunkter

Länsstyrelsen

God bebyggd miljö och kulturmiljö

Länsstyrelsen ser positivt på att marken mellan de befintliga husen har kryssmarkerats på plankartan samt att parkmarken punktprickats.

Länsstyrelsen konstaterar vidare att planen kompletterats med en beskrivning av befintlig bebyggelsekaraktär. Dock saknas en värdering av områdets kulturhistoriska värden. Länsstyrelsen anser att ett helhetsgrepp bör tas kring miljonprogrammets kulturmiljövärden i Växjö med aktualisering av befintliga kulturmiljöunderlag. Att ta tillvara befintliga kulturmiljöer och anpassa ny bebyggelse utifrån dessa är förutsättning för att skapa en god bebyggd miljö. Den planerade bebyggelsen kommer att bidra till en avskärmning mellan gaturummet och befintlig bebyggelse där den öppna karaktären byggs igen. I och med detta förändras även landskapsbilden. Länsstyrelsen anser att det är viktigt att luft planeras in mellan byggnadsvolymer för att bibehålla siktlinjer in mot den äldre bebyggelsen.

Länsstyrelsen konstaterar även att kommunen nu har tagit fram en skuggstudie som redovisar skuggning i mars respektive juni månad. Kommunen anger att befintliga byggnader i bottenplan kommer att skuggas i mars. Då berörda lägenheter har fönster både åt väst eller öst anser kommunen att det inte utgör en betydande olägenhet. Länsstyrelsen anser att kommunen inte tillräckligt har redovisat konsekvenserna för befintliga hus. Det är inte tydligt att något rum i berörda lägenheter har

tillgång till direkt solljus enligt BER avsnitt 6:323, vilket är av vikt för att uppnå det nationella miljömålet God bebyggd miljö.

Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet enligt fornminnesregistret (FMIS). Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap 11) erfordras inte, men Länsstyrelsen vill uppmärksamma att om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar o dyl. skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Friytor

Kommunen har uppdaterat planbeskrivningen gällande förskolan och dess friyta. Kommunen anger att friyta inte regleras i detaljplan, utan hänvisar till bygglovets och inga regleringar har gjorts på plankartan. Att säkra tillräckligt stor friyta bör dock göras redan i detaljplaneskedet, exempelvis genom att ange högsta bruttoarea för byggnader. Länsstyrelsen anser även att kommunen kan se över texten i planbeskrivningen gällande förskola, då det är otydligt om det planeras för 8 avdelningar eller färre, vilket påverkar behovet av friyta. Länsstyrelsen anser även att tänkta parkeringslösningar och avfallslösningar för förskolan bör tydliggöras i planbeskrivningen.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL

Hälsa och säkerhet, risk för olyckor, översvämning och erosion

Översvämning klimatanpassning

Kommunen anger i planbeskrivningen att planområdets sydvästra del ligger inom risk för översvämning vid 50- och 100-årsregn. Bebyggelsen ska utformas så att den klarar 100-årsregn, vilket kan kräva extra byggnadstekniska åtgärder.

Länsstyrelsen anser att kommunen behöver precisera vilka åtgärder som krävs, samt införa planbestämmelser som reglerar detta, för att säkerställa lämplig markanvändning.

Kommunen har på s. 18 i planbeskrivningen angett att dagvattenbelastningen/flödet till ledningsnätet inte får öka i förhållande till befintliga förhållanden. Länsstyrelsen vill uppmärksamma att den enskilda fastighetsägarens ansvar är att det dagvatten som inte kan infiltreras i marken istället avvattnas till förbindelsepunkt inom verksamhetsområde för dagvatten. Kommunen bör alltså se över denna formulering i planbeskrivningen.

Buller

Kommunen har till granskningskedet tagit fram en bullerutredning. Bullerberäkning för framtida buller är gjord utifrån trafikprognos 2030.

Kommunen anger att högsta beräknade värde uppgår till 63 dBA vid fasad, där fasad mot innergård beräknas ha ett värde på 50 dBA.

Kommunen anger sedan att föreslagen bebyggelse bedöms klara de

gällande riktvärdena. Länsstyrelsen anser att kommunen bör omformulera denna skrivning i planbeskrivningen och miljöbedömningen, då riktvärdena för trafikbuller tillåter maximalt 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad. Högsta beräknade värde 63 dBA kan inte anses som att föreslagen bebyggelse klarar de gällande riktvärdena. Om riktvärdet överskrids måste det av detaljplanen framgå att minst hälften av bostadsrummen i en bostad ska vara vända mot en ljuddämpad sida. En ljuddämpad sida ska uppfylla riktvärdena 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maxnivå vid fasad för minst hälften av bostadsrummen i en bostad. Länsstyrelsen anser att kommunen kan tydliggöra dessa förhållanden i planbeskrivningen, framför allt med hänsyn till de höga maximala nivåer som uppstår mellan de planerade nya byggnaderna längs med Mörnars väg. Kommunen bör redovisa exempel på lägenhetsutformningar som klarar bullerkraven i dessa lägen.

Länsstyrelsen saknar en redogörelse för bullersituationen för uteplatser, vilka ska klara riktvärdena 50 dBA ekvivalentnivå och 70 dBA maxnivå. Det saknas även en redogörelse av vilka prognosticerade trafikmängder bullerutredningen baseras på.

Kommunstyrelsen

Den föreslagna byggrättens avgränsning är förenlig med översiktsplanens riktlinjer för området. Med ett växande antal bostäder i planområdet ökar även behovet av funktioner som grönytor, allmänna platser och nyttolokaler och det är därför viktigt att planområdet ses i ett större sammanhang och att behovet av sådana funktioner kan tillgodoses inom planområdet eller i dess närhet.

Bostäder och förskola byggs inom ett område som är identifierat som ett område där man inte har tillgång till kommunala grönområden större än 1 ha inom 300 m vilket är en riktlinje i grönstrukturprogrammet. Det påverkar också möjligheten att nå det lokala miljömålet "Andelen invånare som har högst 300 m till ett tillgängligt park- eller naturområde större än en hektar ska öka till 95 % senast år 2020" vilket bör beskrivas som en konsekvens.

Det är positivt att förskola möjliggörs i planen. Avseende friyta bör ambitionen enligt Växjö kommuns utkast till riktlinjer för friyta vara 30 kvm/barn och minst 2000 kvm sammanhängande friyta. För att säkerställa tillgången till friyta inom planen bör tillåten maximal byggnadsarea inom förskoletomten skrivas in i planen. Det behöver också klargöras hur parkering för personal och föräldrar och varumottagning avses lösas för att bedöma att det ges tillräckligt med utrymme i planen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

De synpunkter som Miljö- och hälsoskyddsnämnden framförde under samrådet har inte blivit tillgodosedda på ett tillfredsställande sätt. Nämnden står därför fast vid att avstyrka förslaget till ny detaljplan. För att planen ska kunna tillstyrkas bör planförslaget ändras enligt följande:

Enligt bestämmelser i Boverkets byggregler ska alla bostäder ha tillgång till direkt solljus. Skuggstudien över området visar att de understa våningarna (inte bara bottenplanet) i de befintliga husen kommer att skuggas i sådan omfattning att betydande olägenheter för människors hälsa kan uppstå. Skuggningen kommer att beröra även balkongerna i de befintliga husens nedersta våningar. Skuggstudien omfattar bara mars och juni och under vinterhalvåret kommer skuggpåverkan att vara ännu större. Mark- och miljööverdomstolen har i en dom från 2013 (P 9683-12) bedömt betydande skuggning av befintliga bostäder som en olägenhet som är större än vad som rimligen får godtas, särskilt om olägenheten skulle kunna undvikas eller minimeras genom att den nya bebyggelsen placerats på annan plats eller genom att begränsa våningsantalet. Byggrätten bör därför inskränkas så att olägenheter för befintliga hus i form av skugga inte uppstår.

Skuggstudien bör också kompletteras så att den visar det förhållande som uppstår när hela byggrätten tas i anspråk. I den bilagda studien finns inget hus inritat inom byggrätten i sydöstra delen längs Kungsvägen. Eftersom byggrätten sträcker sig nästan ända fram till de befintliga husen är risken för störande skuggning överhängande. Även här bör byggrätten inskränkas så att störande skugga inte uppstår.

I planbeskrivningen nämns att för att förstärka befintliga gångstråk och för att behålla delar av sikten in mot de befintliga husen planeras sk. släpp mellan de nya byggnaderna. För att säkerställa att släppen kommer till stånd bör de regleras i plankartan.

De befintliga trädraderna längs Mörners väg och Kungsvägen utgör mycket värdefulla inslag i gatubilden, liksom de stora träden i sydvästra hörnet av planområdet. Uppvuxna träd utgör viktiga inslag i boendemiljön, bl.a. från klimatsynpunkt, och bidrar med viktiga ekosystemtjänster. Även om det går att plantera nya träd mellan cykel- banan och bilvägen på Mörners väg kommer det att ta lång tid innan träden får samma storlek och kan göra samma nytta som de befintliga träden. De befintliga alléerna och de stora träden i sydvästra hörnet av planområdet bör därför skyddas i planen och byggrätten bör inskränkas så att träden kan bevaras. Även de stora träden öster om förskolan bör skyddas eftersom de under sommaren bidrar med värdefulla eko systemtjänster i form av minskad solinstrålning och sänkt temperatur i skolan/förskolan.

I planbeskrivningen och i behovsbedömningen anges att föreslagen byggnation bedöms klara riktvärdena i trafikbullerförordningen. De högsta beräknade ekvivalenta ljudnivåerna vid bostadsfasad uppgår till 63 dBA vilket innebär att riktvärdet, som är 60 dBA, inte klaras. Däremot kan byggnationen ändå accepteras eftersom möjligheterna till kompensation i form av en bullerdämpad sida, enligt förordningen, kan klaras. För att öka

tydligheten kan planbestämmelserna också kompletteras med att ljudnivån på eventuell uteplats för bostäder ska klara 50 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximal nivå.

Planbestämmelserna för skol/förskoletomten bör kompletteras med att ljudnivån ska följa riktlinjerna i Boverkets skrift *Gör plats för barn och unga!*, dvs på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet, ska ljudnivån vara högst 50 dBA ekvivalent nivå och att övriga ytor bör klara 55 dBA.

Det bör också förtydligas i planbeskrivningen att friytan per barn för förskolan/skolan bör följa riktlinjerna i Boverkets skrift *Gör plats för barn och unga!* dvs 40 m² per barn i förskolan och 30 m² per barn i skolan.

Det kan ifrågasättas om det är rimligt att använda parkeringsnormen 0,5 parkeringsplatser per bostad inom det aktuella planområdet. Risken är att befintliga grönytor tas i anspråk för parkering när de jordningsställda parkeringsytorna inte räcker till.

Tekniska nämnden

Befintlig trädallé har ett stort värde, både som spridningskorridor och som karaktärsskapande för Mörnars väg. Tekniska förvaltningen ser helst att träden står kvar och ställer sig inte positiva till att plantera nya träd i gatan eftersom det innebär en total ombyggnad av gatan inklusive flytt av ledningar.

Allén inne på fastigheten mot Mörnars väg omfattas troligtvis av biotopskydd och då blir planen inte genomförbar om man inte med säkerhet vet om det går att ersätta befintlig allé med nya träd i gatan. Det går troligtvis inte att ersätta dem inne på fastigheten.

Värdering av befintliga träd bör göras enligt Alnarpsmodellen. Under planarbetet har gatan (Mörnars väg) studerats översiktligt och troligt är att ledningar går att flytta vilket i så fall möjliggör att allén återplanteras i gatan. En detaljprojektering måste göras innan detta med säkerhet kan fastställas. En eventuell flytt av ledningar skulle kunna innebära stora kostnader, vilket inte är utrett. Alla kostnader som uppkommer utanför detaljplanen pga. detaljplanens genomförande skall belasta exploatören. Om beslut tas att genomföra planen bör tekniska förvaltningen leda, äga och ansvara för uppdraget så att den totala ombyggnaden blir av den standard förvaltningen kräver. Detta måste regleras i ett exploateringsavtal som skall skrivas innan detaljplanen vinner laga kraft.

Synpunkten gällande entréer mot Mörnars väg kvarstår från samrådet då man måste studera entrézon, förgårdsmark och angöringsplatser.

Det är viktigt att dagvattenvolymer inte ökar från området vilket innebär att dagvattenmagasinsvolymer måste redovisas innan bygglov ges för att säkra upp att åtgärderna är möjliga att genomföra.

Angöringen till förskolan måste studeras och lösas på egen fastighet. Ingen hämtning/lämning får ske på Kungsvägen. Antal utfarter mot Kungsvägen får inte öka. All parkering måste lösas inne på den egna fastigheten. Om parkeringsgarage skall byggas måste de utformas så att inte ytvatten rinner ner i garaget. Eventuella anslutningar i p-garaget måste pumpas. Kapaciteten i dricksvattennätet bedöms som tillräcklig. Befintliga spillvattenledningar är däremot överbelastade och längs framför allt Liedbergsgatan finns problem med höga eller mycket höga dämningarnivåer.

Kultur- och fritidsnämnden

Kultur- och fritidsnämnden är mycket positiva till att grönytan behålls i så stor utsträckning som möjligt. Av granskningshandlingen framgår att befintliga byggnaders utformning och placering är mycket tidstypiska och nämnden anser därför att det är önskvärt att behålla karaktären i området. Kultur- och fritidsnämnden vill därför vidhålla att ny bebyggelse och andra förändringar i området måste ske varsamt. I anslutning till planområdet finns en fornlämning. Om dylika påträffas vid en eventuell exploatering av marken ska arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål. Nämnden vill även i detta yttrande betona vikten av att en helhetsbild skapas inom stadsplaneringen vad gäller behoven av mötesplatser såväl inomhus som utomhus i Araby- och Dalboområdet då ytterligare sådana funktioner inte planeras inom aktuell plan. Sammantaget med andra aktuella detaljplaner som är ute på samråd innebär det en stor befolkningsökning, där flera personer förväntas samsas på befintliga grönytor och mötesplatser.

Lantmäteriet

I mitt samrådsyttrande föreslog jag att genomförandebeskrivningen skulle kompletteras med att avstyckning för skoländamål ska ske. Jag tycker det är en fördel om det framgår tydligare. De båda bostadsfastigheterna har ju samma ägare och kanske är tanken att de ska regleras samman, kanske inte. Om det ska fortsätta vara två fastigheter vore det lämpligt att framhålla att dagvattenmagasinet betjänar båda fastigheterna (och förskolan?) och att ansvaret kan regleras genom en gemensamhetsanläggning. Även kvartersgata kan inrättas som gemensamhetsanläggning om det ska fortsätta vara två bostadsfastigheter.

Växjö Energi AB

Komplettering till tidigare samrådshandling:

Pga. planerad utbyggnad i och runt området så har effektbehovet ökat. Veab elnät skulle behöva en yta avsedd för en transformatorstation i området för att klara av de ökade lasterna som utbyggnaderna medför.

Boende med synpunkter

(Sammanfattning av synpunkter, redovisas i sin helhet till byggnadsnämnden)

Mörners väg 50A
Mörners väg 54B
Kungsvägen 77B

Mörners väg 50 C
Mörners väg 58 A

- *För trångt*
- *Dålig skötsel av området*
- *Uppföljning av hur området sköts efter försäljning*
- *Bevara blodlönn 25 år får inte tas ner. Nya träd får inte plats i område för lyktstolpar*
- *Fråga länsstyrelsen innan man gör detaljplan*
- *Det finns hotade ekar som inom område för kvartersgata*
- *Sämre luft och buller förhållande än om parkeringsplatsen behålls*
- *Var ska alla nya hyresgäster att parkera, besöks parkering?*
- *Tillgänglighet för sopbilar, räddningsfordon etc.*
- *Skyddsavstånd mellan husen 6 m för brandsäkerhet*
- *Tas hundrastgården bort och blir det någon ny?*
- *Dåligt förslag som inte tar hänsyn till det estetiska*
- *Parkeringsnorm 0,5 – får alla bilar plats?*
- *Håller med miljö- och hälsoskyddsnämnden om att avstyrka förslaget*
- *Befintliga parkeringsytor nyttjas bra*
- *Fräckt att söka dispens för träden istället för att anpassa sig efter dem*
- *Ni vill inte alls ta hänsyn till befintlig bebyggelse tidstypiska utformning*
- *Var och hur ska soporna hanteras?*
- *Både befintliga hus och träd får inte plats*
- *Tillräckligt med grönyta för alla nya boende*
- *Bygg inte nya förorter*
- *Bygg inte på våra parkeringsplatser vår utsikt förvinner*
- *Hur blir det för oss som har parering idag, de nya får väl främst tillgång till de nya platserna.*

Stadsbyggnadskontorets kommentar

Kulturmiljö

Kulturmiljö värdering av befintlig bebyggelse

Stadsbyggnadskontoret anser att befintlig bebyggelse är väl beskriven i planbeskrivningen med en bedömning av områdets karaktär med dess värden samt konsekvenserna vid en byggnation och anser därför att ingen extra värdering av kulturmiljövärdena behöver göras.

Släppen mellan husen är nu reglerad genom en planbestämmelse som anger att bebyggelsen inte får byggas samman och det ska finnas minst 4 släpp enligt illustration. De fyra föreslagna släppen är väl valda utifrån buller och siktlinjer in mot befintlig bebyggelse. En studie har gjorts där tre olika alternativ och volymer har studerats var av alternativet med fem byggnadsvolymer och fyra släpp var det alternativ som gav bäst balans mellan kontinuitet och genomsläpplighet samt hänsyn till befintliga siktlinjer. Stadsbyggnadskontoret anser därför att hänsyn tas till områdets karaktär dels genom släppen mellan husen och att grönområde samt område mellan husen är reglerade med bestämmelser som begränsar förändringar av områdets karaktär.

God bebyggd miljö och solförhållanden

Skuggningar och god boende miljö

Befintlig bebyggelse med gavel mot Mörners väg kommer att bli drabbade av skugga från de nya husen. Skuggan kommer att begränsa tillgången till solljus i lägenheternas vardagsrum, det vill säga ett av tre rum. Kök och resterande rum har solljus i från väster eller öster beroende i vilken del av byggnaden man bor i. Stadsbyggnadskontoret anser att skuggningens konsekvenserna är rimliga i förhållande till förtätning av staden och skapandet av fler bostäder som det är brist av. Stadsbyggnadskontoret gör därför bedömningen att befintliga lägenheter kommer efter en nybyggnation få så pass mycket solljus att de anses ha god boende miljö och att de klarar kraven i BBR gällande solljus. Dessutom kommer bullernivåerna vid fasad att minska påtagligt från 64 dBA idag ner till 45 dBA ekvivalent ljudnivå trafikprognos 2030. Vilket förbättrar befintliga lägenheters boende miljö påtagligt.

Släpp mellan husen

För att inte kommande bebyggelse ska upplevas som en mur och för att behålla en del av siktlinjerna in till befintligt område samt släppa in ljus har en planbestämmelse lagts till på plankartan som reglerar att bebyggelsen får ej byggas samman samt att minst 4 släpp ska finnas enligt illustration. Släppen på illustrationen är samma som tidigare har visats under planprocessen.

Buller

Planbeskrivningens text berörande buller har korrigerats och kompletterats med exempel på planlösningar.

Grönyta

Grönytan inom området bevaras för de boende genom att den är reglerad med bestämmelser som förhindra byggnation, parkeringsplatser och att den hårdgörs. Stadsbyggnadskontoret håller med om att det behövs mer gröna allmänna platser i denna delen utav staden. Kommunstyrelsen beslutade innan detaljplanen påbörjades att inte köpa in grönytan inom Hov-

Dalbogård. Därmed bedömer stadsbyggnadskontoret att frågan om att tillskapa en allmänplats inom området är redan utredd.

Skola/förskola

För att säkerställa att det finns minst 2000 m² friyta för förskolebarnen inom området för skoländamål har plankartan kompletterats med en begräsning i exploateringsgrad. Högsta tillåtna byggnadsarea är 25% av fastighetsarean. Parkering och angöring till förskolan ska lösas inom område för skoländamål.

Dagvatten och översvämning

En första projektering av området är gjord för att säkerställa att bebyggelsen kan genomföras med befintliga markförhållanden. En utredning av dagvattenhanteringen finns också med förslag på hantering av dagvattnet på ett sådant sett att det inte blir vatten i kommande garage. Åtgärder så som öppet magasin, underjordiskt fördröjningsmagasin samt pumpning planeras för att inte mer dagvatten belastar kommunens ledningssystem än idag. Åtgärderna finns beskrivna i planbeskrivningen. På plankartan finns även område för dagvatten magasin markerat.

Gällande översvämning så kan det enligt karteringar för 100-års och 50-års regn samlas vatten i nordvästra hörnet av detaljplanen där det planeras ett öppet dagvattenmagasin samt i syd västra hörnet i anslutning till befintlig rondell. Regnvattnet bedöms enligt karteringen främst hamna inom område för gata och på ytor för parkeringar inom fastigheten Kråkan 2, det vill säga utanför planområdet. För den lilla del av planområdet sydvästra del som uppskattas bli påverkad kommer hänsyn tas i samband med byggnation och höjdsättning av området. Stadsbyggnadskontoret anser därför att det inte behövs ytterligare planbestämmelser för att säkerställa dagvattenhanteringen och översvämningsrisken än de som angetts ovan.

Trafik

Befintliga in- och utfarter kommer att nyttjas. Begräsningar i antal utfarter regleras inte i detaljplanen utan de lokala trafikföreskrifterna. Ingen ny utfart mot Kungsgårdsvägen planeras.

Parkering inom området har studerats i en parkeringsutredning som redovisar hur parkeringen kan lösas vid en byggnation. Det är upp till fastighetsägaren att bestämma vem som får förtur till garageplatserna i de nya bostadshusen.

Övrigt

Fastighetsägaren för Hov-Dalbogård 3&4 har valt att prioritera att bebygga området och där med att ta ner blodlönnen längsmed Mörners väg som de planterat år 1992. Dispens för åtgärden har Länsstyrelsen beviljat utifrån att

ny allé planteras utmed gång- och cykelvägen samt en inom området längsmed staketet som delar kvarteret åt.

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

Boende

Mörnesväg 50 A lgh 1302	Mörnesväg 56 B lgh 1101
Mörnesväg 50 A lgh 1304	Mörnesväg 56 B lgh 1102
Mörnesväg 50 B lgh 1302	Mörnesväg 56 B lgh 1104
Mörnesväg 50 B lgh 1303	Mörnesväg 56 B lgh 1301
Mörnesväg 50 C lgh 1303	Mörnesväg 56 C lgh 1202
Mörnesväg 52 A lgh 1104	Mörnesväg 58 A lgh 1002
Mörnesväg 52 A lgh 1201	Mörnesväg 58 A lgh 1104
Mörnesväg 52 A lgh 1302	Mörnesväg 58 A lgh 1303
Mörnesväg 52 B lgh 1201	Mörnesväg 58 B lgh 1002
Mörnesväg 54 A lgh 1103	Mörnesväg 58 B lgh 1102
Mörnesväg 54 A lgh 1204	Kungsvägen 77 A lgh 1102
Mörnesväg 54 B lgh 1201	Kungsvägen 77 A lgh 1302
Mörnesväg 54 B lgh 1204	Kungsvägen 77 A lgh 1304
Mörnesväg 54 B lgh 1001	Kungsvägen 77 B lgh 1203
Mörnesväg 54 B lgh 1202	Kungsvägen 77 B lgh 1204
Mörnesväg 54 C lgh 1102	Hovslund 4
Mörnesväg 56 A lgh 1102	Boende i HSB brf Dalbo
Mörnesväg 56 A lgh 1304	
Mörnesväg 56 B lgh 1002	

Utöver angivna sakägare ovan har en namnlista inkommit till stadsbyggnadskontoret 2016-08-19 med 93 underskrifter emot planförslaget. Då namnlistan saknar kontaktperson och underskrifterna saknar adress så kommer stadsbyggnadskontoret att kungöra antagandet i tidningen med info om hur man överklaga.

Justeringar av planen efter granskning

Planbeskrivningen

- Justering av text gällande buller samt komplettering med planlösningar
- Förtydligande av bild som redovisar påverkan av skuggning på befintliga lägenheter
- Redaktionella justeringar samt uppdatering av vissa illustrationer

Plankartan

- Släpp mellan husen har reglerats med en planbestämmelse
- Begräsningar i exploatering har lagts till för område för skola
- Plankartan har kompletterats med en illustration som visar släppen mellan husen

FÖRSLAG TILL BESLUT

Byggnadsnämnden föreslår, med hänvisning till utlåtande 2018-03-06, att framförda åsikter inte ska föranleda annan ändring av planförslaget än de justeringar som redovisats i utlåtandet.

Byggnadsnämnden godkänner detaljplaneförslaget upprättat 2017-06-20 och överlämnar till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kapitlet 29§ plan- och bygglagen.

STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Ivansson
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Detaljplan för
HOV-DALBOGÅRD 3 & 4 i Växjö,
Växjö kommun



Dnr: PLAN.2015BN1001
Antagen av Kommunfullmäktige
2019-11-09 §303



Laga kraft 2020-09-17

2017-06-20

Kerstin Ivansson
Planarkitekt
Tel. 0470- 436 67

PLANBESKRIVNING

2015BN1001

HOV-DALBOGÅRD 3 och 4, Hov i Växjö kommun

Detaljplan för bostäder

Bakgrund

Fastighetsägarna genom deras fastighetsbolag inkom med en ansökan om planbesked 2014-11-28. Byggnadsnämnden beslutade 2015-03-25 att pröva en ändring av gällande detaljplan för området i syftet att skapa möjligheter till fler bostäder och en förskola. Därefter har underlag till detaljplanen tagits fram.

Syfte

Detaljplanen syftar till att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra en förtätning av bostäder inom fastigheterna Hov-Dalbogård 3 & 4 samt förskola.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i centrala delen av Växjö stad i stadsdelen Hov, cirka 1 km från centrum och norr om Mörners väg. Området omfattar en areal på cirka 44 hektar mark och är bebyggt med flerbostadshus.

Markägoförhållanden

Marken är i privat ägo och ägs av IHF men sköts av RIAB.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

I översiktsplanen för del Växjö stad antagen av KF 2012-02-28 är området markerat som förtättningsområde för stadsbebyggelse som i huvudsak skall användas för bostäder, handel, kontor eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder i närheten. Trafik- och parkeringsytor, fritidsanläggningar, stadsdelsparker och andra grönytor ingår i begreppet stadsbebyggelse. Målet med användningen är att skapa en blandning av hållbart byggande, byggnationer och funktioner i stadsbygden där de gröna och blåytor skall prioriteras och mötesplatser skapas.

Detaljplaner

Planområdets omfattas av en gällande detaljplan - stadsplan 0780K-195, fastställd 1962-05-30 och medger markanvändning för bostadsändamål med en högsta tillåten byggnadshöjd på 12 meter. Byggrätt finns endast på befintliga hus och övrig mark är reglerad med prick- och plusmark som tillåter endast tillåter enstaka uthus eller dylikt.

Grönstrukturprogram

I grönstrukturprogrammet för Växjö stad 2013 som antogs av KF 2013-04-09 pekas bostadsgården på Hov Dalbogård ut som ett värdefullt grönområde då det i närområdet är brist på större offentliga parker och naturområden. Programmet beskriver även att grönytan inom Hov Dalbogård är viktig som spridningskorridorer för ett antal olika växter.



Bild: Gällande detaljplan för området.

BEFINTLIGA FÖRUTSÄTTNINGAR

Mark och natur

Området består utav öppen gräsyta i norr på cirka 1,2 hektar med gångvägar, lekpark, sittplatser, fotbollsplan och en hundrastgård. I anslutning till husen och i mellan dem finns planteringar av buskar och träd. Stora asfalterade parkeringsytor finns längs med Mörners väg som utnyttjas dåligt.

Alle'

Längsmed fastighetsgränsen till Hov-Dalbogård 3 och 4 mot Mörners väg finns en planterad allé från 90-talet med blodlönn. Allén bedöms omfattas av biotopskydd enligt 7 kap Miljöbalken och enligt bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd då den består utav fler än fem träd och ligger utmed väg. Dispens krävs från Länsstyrelsen för skadliga åtgärder.

Geotekniska förhållanden

Planområdet är relativt kuperat med en sluttning från den östra sidan ner mot väster och söder. Till största del består planområdet av sandig-moig morän, normalblockig men nere i det södra

hörnet av fastigheten finns ett delar av ett gammalt kärr, markerat med brunt på kartan nedan.

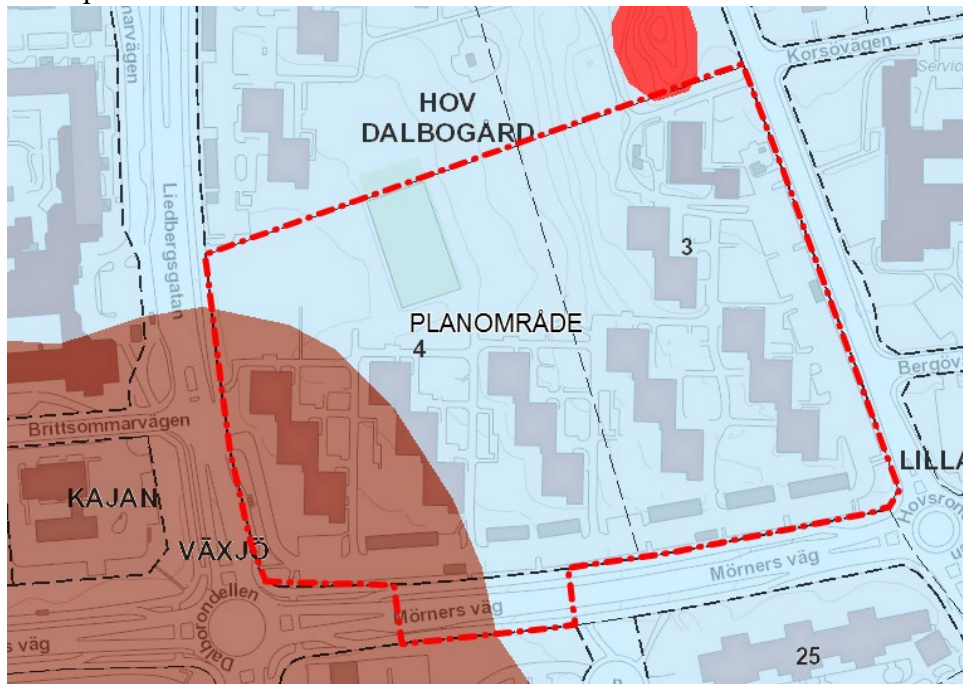


Bild: Jordarter markerat med Brunt – kärr, Blått- Sandigmoig morän

Förenad mark

Inga registrerade föreningar finns inom planområdet.

Radon

Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon.

Fornlämningar

I anslutning till planområdet i nordost inom fastigheten Hov-Dalbogård 2 finns en stensättning/grav från bronsåldern. Idag är fornminnet omgärdat av en skogsdunge.



Bebyggelsen inom Hov-Dalbogård ingår enligt översiktsplanen för Växjö stad i karaktärsområdet: ”DEN VÄXANDE OCH ENHETLIGA STADEN 1960-1980”. Området beskrivs enligt följande:

Växjö upplevde en fullständig befolkningsexplosion under 1960-talet vilket krävde omfattande markexploateringar för att tillgodose behovet av nya bostäder. Teleborg, Dalbo, Araby, Högstorp, Sandsbro, Öjaby och Hov bebyggdes i rask takt och den funktionsinriktade arkitekturen med enkla fasaduttryck är kännetecknande för områdena. Satsningen bar frukt och tidningen Expressen utsåg Växjö till årets stad 1963. Det industriella byggandet med hög grad av enhetlighet och variantbegränsning samt betydande inslag av prefabricerade element blev mönsterbildande.

De estetiska uttrycken är nedtonade. Istället är kvarteren välplanerade med uttalad trafikseparering för att möta bilismens framväxt och samtidigt minska olycksriskerna. De närmast överdimensionerade parkeringsytorna är också typiska för denna tid.

Flerfamiljshus i tre våningar blev den ekonomiskt mest fördelaktiga varianten att uppföra. I Växjö förekommer mycket sällan att fasaderna är klädda med betongelement. Istället dominerar tegel, mexisten och puts. Arkitekturen är regelbunden där balkonger och entréer bryter mönstret, dessa partier har ibland erhållit dekorativa detaljer. Ytterportarna tillverkades av ädla träslag, överlag är balkongerna indragna i fasaden.

Inne i områdena löper gång- och cykelbanor som binder samman kvarteren. De stora parkeringsytorna med långa rader av garage ligger i direkt anslutning till bostäderna och vanligtvis bildar de en skyddande barriär mellan hus och gata.

Bostadsgårdarna hålls bilfria och de är planerade som gröna oaser där barnen kan leka fritt. Barnens säkerhet och fritid gavs stor uppmärksamhet. Parkerna har generösa mått med iordningställda platser för lek och idrott. Naturmark inlemmades ofta i den gröna strukturen
STADSBYGGNADSKONTORET

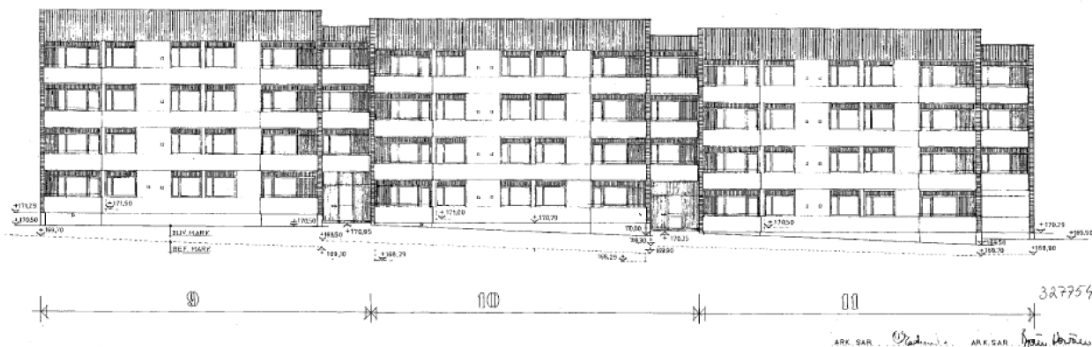
men kännetecknande är de vidsträckta klippta gräsytorna med inslag av höga träd. Planteringarna är likartade och består av tåliga busksorter såsom ölandstok och berberis. Bostadsområdenas tilltagna gårdsmiljöer ger möjlighet för träd att växa sig riktigt stora vilket ibland resulterat i väl lummiga kvarter.

Många av de allehanda kvartersbutiker som etablerades när områdena uppfördes har lagts ned.

Arkitekturen och gestaltningen

De fyra fastigheterna Hov Dalbogård 1-4 är byggda i ett sammanhang och med ett gemensamt koncept för byggnaderna avseende placering, volym och riktning. Arkitekter för hela kvarteret var Svenska Riksbyggens arkitektkontor i Stockholm genom arkitekt SAR O. Eriksson och arkitekt SAR Björn Näsvalld 1963. Bebyggelsen ligger på en sluttning mot väster. Alla husen är placerade längs med höjdkurvorna och runt ett stort gemensamt bilfritt grönt parkrum. En byggnation väl anpassad till platsens nivåskillnader och utförd med stor hänsyn till platsens solvärden. Bilparkeringen är placerad i kvarterets ytterkontur, på öppna p-platser men också som garage under bostäderna. Entréerna till bostädernas trapphus är genomgående, med entré från bilparkering och från parksida. Bebyggelsen är karaktärsfull från sin tid, väl anpassad till placeringen i sluttning. Genomtänkta planlösningar med välstuderade tekniska lösningar, gemensamma schaktväggar, vacker dagsljusföring och fina utblickar.

Bostäder 2-4 rum och kök, placerade kring ett gemensamt trapphus, en 4-spännare. Flertalet av bostäderna har tidstypisk karaktärsfull indragen balkong som riktar sig väster ut mot kvällssolen. Fasaderna har under 80-90-talet genomgått en modest renovering, som trots materialbyten bibehåller byggnadernas ursprungliga karaktär. Vilket bidragit till att husen har kvar sin ursprungliga form, proportion, fönsterdelning, färgskala, intention och uttryck. Inom Hov Dalbogård finns fortfarande en del levande affärsrörelser av de allehanda kvartersbutiker som etablerades när byggnationen var ny.



Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns ingen större arbetsgivare utan mindre verksamheter. Området ligger inom Växjö stad och flertal större arbetsplatser ligger inom cykelavstånd. Goda pendlingsmöjligheter med tåg och buss finns till områden utanför Växjö stad.

Offentligservice och kommersiell service

Inom planområdet finns en förskola och ett fåtal mindre verksamheter. Området ligger i direkt anslutning till Dalbo centrum som erbjuder service så som vårdcentral, apotek, livsmedelsbutik och mindre butiker för detaljhandel. Ett utökat serviceutbud finns i Växjö centrum som nås inom en kilometer. I anslutning till planområdet ligger även ett äldreboende.

Tillgänglighet

Området nås enkelt via gång- och cykelvägar, kollektivtrafik och befintligt vägsystem. Inom området finns det hårdgjorda gångvägar som leder till grönytor och gemensamhetutrymmen.

Friytor

Inom planområdet finns en större öppen grönyta som används av såväl boende i området som allmänheten. Där finns det sittplatser, lekplats, fotbollsplan och hundrastgård. Då området är relativt kuperat blir grönytan en väl använd pulkbacke vintertid.

Gator och trafik

Parkering

Parkering ska lösas inom kvarteret.

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

Planförslaget ger en ökad byggrätt på ytor som idag främst är hårdgjorda parkeringsytor för kunna möjliggöra en förtätning inom området samtidigt som befintligt grönområde bevaras. Förslaget är att bebygga flerbostadshus längsmed Mörnens väg i sex våningar och en förskola i norra delen av planområdet med en byggrätt på tre våningar. Byggrätt för bostäder tillskapas även längsmed Lidbergsgatan och Kungsvägen.





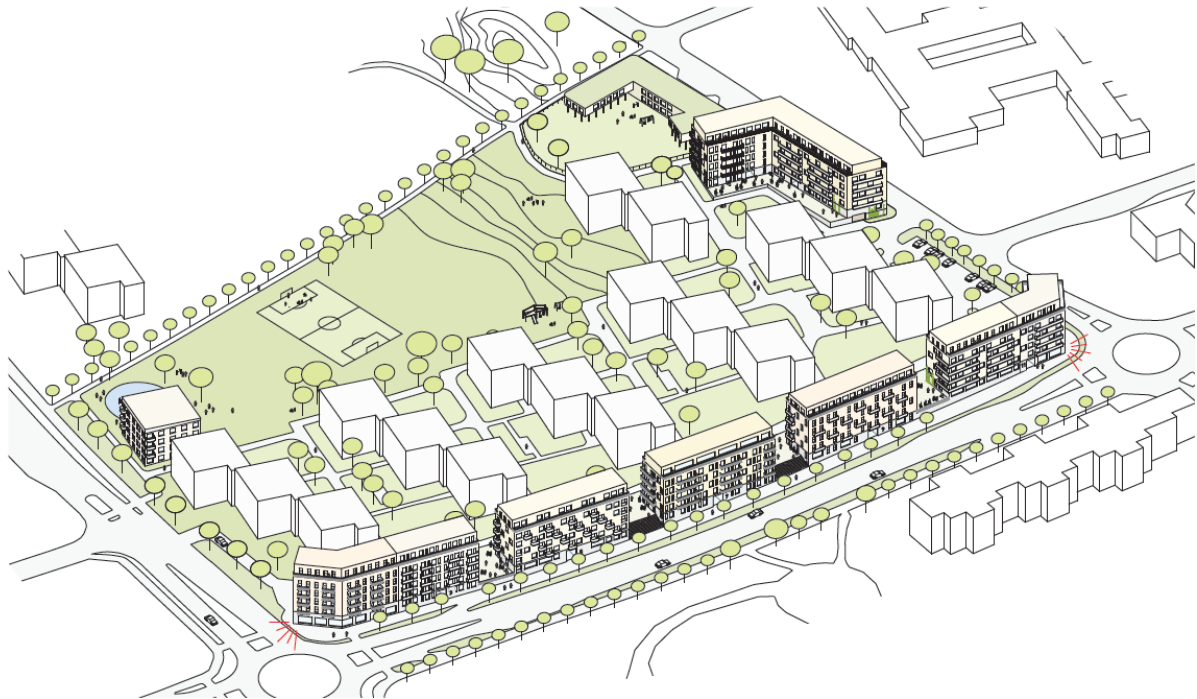
I nordöstra delen av området tillåter planen markanvändning för skoländamål för att kunna behålla befintlig förskola samt möjliggöra en utveckling av verksamheten för att bemöta kommande behov. Skolan kommer behålla sin befintliga angoringspunkt från Kungsgatan, dock kommer utformningen av angoringen att förbättras för en ökad trafiksäkerhet. Skolan går också mycket väl att ta sig till med cykel och kollektivtrafik som finns i anslutning till byggnaden.

Enligt *Boverkets skrift Gör plats för barn och unga! (2015)* är den rekommenderade friytan för barn i grundskolan 30 m² och 40 m² friyta för barn i förskolan. Utemiljön ska enligt skriften vara minst 3000 m². Enligt kommunens förslag till riktlinjer för skolor och förskolors utemiljö är ambitionen att det ska finnas 40 m² friyta per barn i förskola och 30 m² grundskola där minst 2000 m² sammanhängande friyta finns i anslutning till skolan. Detaljplanen medger en byggnation på 25% av fastighetsarean för att säkerställa att det finns 2000 m² sammanhängande friyta kvar för barn leka på inom området för skola.

Gällande riktvärden för utemiljö skola är 55 dBA förskola 50 dBA. Enligt framtagen bullerberäkning, grundad på trafikprognos 2030 bedöms skolan och dess utemiljö klara gällande riktvärden på 55 dBA och 50 dBA i större delen av planerad utemiljö.

Angöring, lastning och parkering till skolan ska lösas inom område för skoländamål.

BC – Bostäder och centrumändamål



Befintlig bebyggelse

Planen medger en byggrätt för befintliga byggnader för bostad och centrumändamål i fyra våningar. Byggrättens avgränsning är reglerad efter byggnadernas placering för att befintlig karaktär ska bevaras. Mellan byggnaderna tillåts endast fristående gårdsbyggnader för att tillgodose ev. behov av cykelförråd m.m.

Grönområde

Befintligt grönområde bevaras till största del och skyddas i plankartan genom prick-markering som reglerar att byggnader får inte uppföras inom detta område. Inom grönområdet får ej parkering uppföras och marken ska också möjliggöra infiltration av dagvatten.

Nya byggnader

Byggrätt för ny bostadsbebyggelse finns i södra och östra delen av planområdet som tillåter en högsta byggnadshöjd på 6 våningar. I ett mindre område längsmed Liedbergsgatan och i anslutning till befintlig bebyggelse tillåts en byggrätt för bostäder och centrumändamål i fyra våningar. Bostäder som byggs utmed Mörners väg som är större än 35 m² där ska hälften av bostadsrummen vara vänd mot ljuddämpad sida dvs. innergården. Se avsnitt *Buller*.

Angöring och parkering

DINELLJOHANSSON FÖR IHF BOSTAD

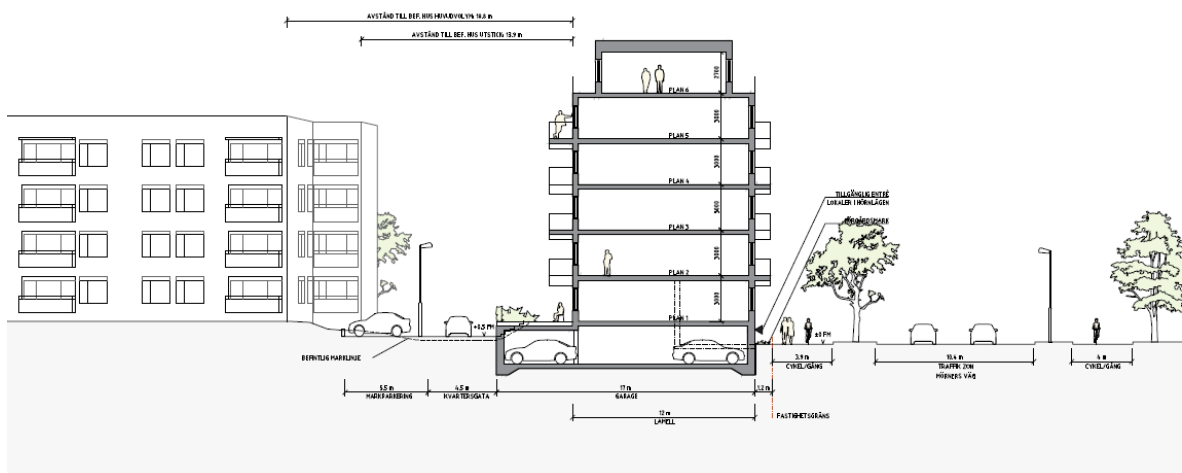
HOV DALBÖGÅRD

PARKERING / MILJÖHUS

STOCKHOLM
2016-11-21



Området angörs via befintliga infarter från Liedbergsgatan och Kungsgatan. Parkeringsplatser och garage angörs genom att ny kvartersgata. Befintliga fristående garage och markparkeringar kommer att försvinna vid en byggnation ut med Mörnens väg.



GATA – område för biltrafik, träd och cykelväg

I södra delen av området ligger Mörnens väg med angränsande cykelväg. Området är medtaget i detaljplanen för att möjliggöra en nyplantering av träd och markeras med planbestämmelsen GATA på plankartan. Möjlighet till ny utfart ut mot Mörnens väg är

STADSBYGGNADSKONTORET

9

reglerat på plankartan med utfartsförbud. Avstånd mellan befintliga byggnader och kommande är cirka 20 meter.

Allé

För att kunna genomföra detaljplanen utmed Mörners väg krävs att befintliga träd flyttas eller ersätt genom ny plantering inom grönområdet som skiljer bilväg och cykelväg. Området har studerats och befintliga ledningar går att flytta. Dispens krävs för åtgärd, vilket Länsstyrelsen har beviljat.

INVERKAN PÅ MILJÖN

Störningar

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för luft

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

Beräkning av luftkvalité

Beräkningarna indikerar att juridiskt bindande miljö kvalitetsnormer (MKN) avseende partiklar PM10, kvävedioxid och bensen följs, vilket innebär att de inte överskrids, med tänkt byggnation och trafikmängd. Dock innebär resultatet av beräkningarna så pass höga halter av PM10 under enskilda dygn att kontinuerliga mätningar kommer krävas på minst en plats i kommunen. För kvävedioxid och bensen beräknas även politiskt beslutade miljömål nås på samtliga vägavsnitt. För Mörners väg och Liedbergsgatan visar beräknade årsmedelvärden av partiklar, PM10, halter över politiskt beslutat miljömål, medan halterna på Kungsvägen förväntas bli strax under. Den variabel som oftast är svårast att nå i svenska tätorter är antalet dygn med förhöjda halter av partiklar PM10.



Beräknade vägavsnitt är grönmarkerade i karta.

Beräknade årsmedelvärden i $\mu\text{g}/\text{m}^3$ redovisas för 2030 i nedanstående tabell för alla variabler. För kvävedioxid redovisas även 98-percentil av dygnsmedelvärden. Det innebär att 98 % av alla dygn under året (357 dygn) har halter under eller detsamma som redovisat värde. På samma sätt redovisas 90-percentil för dygnsmedelvärde av partiklar PM10. Det innebär att 90 % av antalet dygn (329 dygn) har medelvärden under, eller detsamma som, redovisat värde. För partiklar, PM10, anges värdet $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ som så kallad Nedre utvärderingströskel (NUT). Det är denna variabel som svenska tätorter i allmänhet har svårast att nå, alltså att halterna är över detta värde under minst 36 dygn (10 %). Detta förekommer främst under mars-april i samband med att vägarna torkar upp, mycket sand och salt finns kvar på vägbanorna samtidigt som många fortfarande använder dubbdäck. Halter över denna Nedre utvärderingströskel (NUT) innebär krav på kontinuerliga mätningar enligt godtagen metod, typ det instrument som sedan 2017 används vid Originalbagaren.

Beräknade halter 2030. Alla halter angivna i mikrogram per kubikmeter luft, $\mu\text{g}/\text{m}^3$

	Bensen	Kvävedioxid, NO ₂		Partiklar, PM ₁₀	
	Årsmedel	Årsmedel	98-perc. dygn	Årsmedel	90-perc. dygn
MKN	5	40	60	40	50
Miljömål	1	15*		15	30
Mörners väg	0,8	8,6	15,4	17,7	30,2
Liedbergsgatan	0,7	7,3	13,8	15,6	26,6
Kungsvägen	0,7	7,9	16,0	14,8	25,3

*Miljömål för Växjö kommun

Aktuella indata avseende trafik, gaturum och hushöjder har erhållits i excelfil 170519 och framgår av nedanstående tabell. Förväntade utsläpp från olika typer av fordon år 2030 och allmän luftkvalitet finns inlagt i modellen. Meteorologiska förhållanden har antagits vara desamma som 2008.

	ADT	andel tung	Skyltad hastighet	Vägbredd	Gaturumsbredd	Körfält	Bredd mittsträng	Hushöjd S/V	Hushöjd N/O
	antal	%	km/h	-----m-----					
Mörners v	9900	5	40	9	39	2	-	12	18
Liedbergsg	8200	6	40	13	69	2	-	21	18
Kungsv.	4230	7	30	12	27	2	-	18	9

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster

Det finns antagna miljö kvalitetsnormer för vatten. Dessa ställer krav på vattenstatusen i ytvatten respektive grundvatten. För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT mm) och ekologisk status (bottenfauna, fisk mm). För grundvatten finns MKN för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten).

Växjösjöns ekologiska status bedöms idag vara *otillfredsställande*, medan den kemiska statusen (utan överallt överskridande ämnen) är *god*. Utgångspunkten för MKN vad gäller sjöar och vattendrag är att god ekologisk och kemisk ytvattenstatus ska uppnås senast år 2015. Vad gäller ekologisk status har Växjösjön dock fått tidsfrist till år 2027.

Detaljplanen ställer krav på dagvattenhanteringen genom att dagvatten skall i första hand tas om hand i ett öppet dagvattenmagasin som skall rena vattnet samt infiltration inom fastigheten. Ett underjordiskmagasin kan även vara aktuellt för att samla upp dagvattnet från den nya bebyggelsen och pumpa upp det sedan till det öppna dagvattenmagasinet för att inte belasta det kommunala nätet. Det dagvatten som hamnar i kommunala ledningsnätet förs via STADSBYGGNADSKONTORET

ledningar till Växjösjön där det renas i lagunerna vid Strandbjörket. Med dessa åtgärder bedöms det dagvatten som kommer till recipienten, Växjösjön, ha så god kvalitet att uppsatta miljökvalitetsnormer går att uppnå.

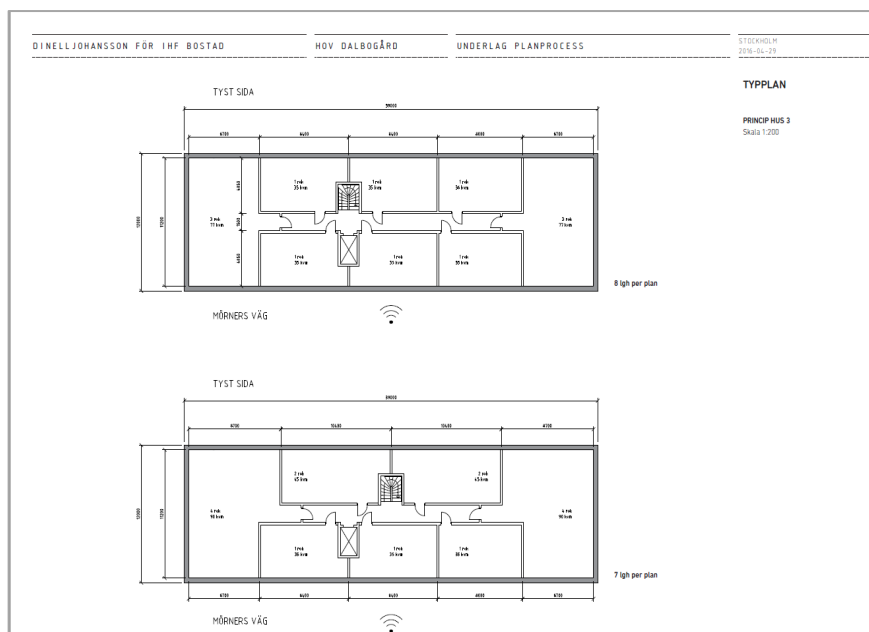
Växjö sjön	Status	Miljökvalitetsnorm
Ekologiskstatus	Otillfredsställande	God ekologiskstatus
Kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvatten status	God kemiskstatus

Buller

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

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

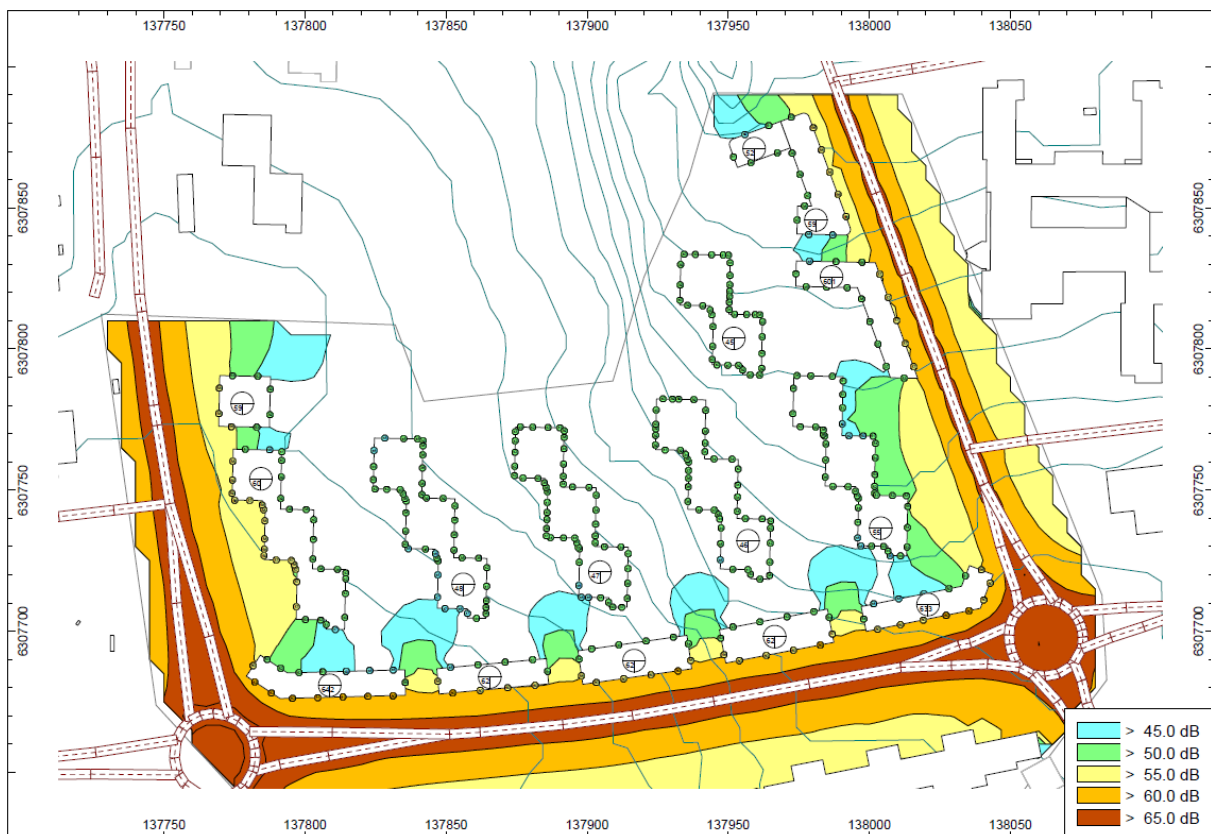
Miljö- och hälsoskyddskontoret har tagit fram bullerberäkning för framtida buller för området utifrån trafikprognos 2030. Hösta beräknade ekvivalenta värdet uppgår till 63 dBA vid fasad där fasad mot innegård beräknas ha ett värde på 50 dBA. Enligt framtagna bullerkartering för Växjö stad genererar nuvarande trafik buller som ger ekvivalenta ljudnivåer vid fasad på befintliga byggnader ca 55-59 dBA. Föreslagen byggnation bedöms klara de nya riktvärdena om mindre lägenheter byggs upp till 35 m² eller genomgående lägenheter i de delar där högsta beräknade ekvivalenta värdet är 63 dBA. Föreslagen bebyggelse minskar bullernivån för befintliga byggnader.



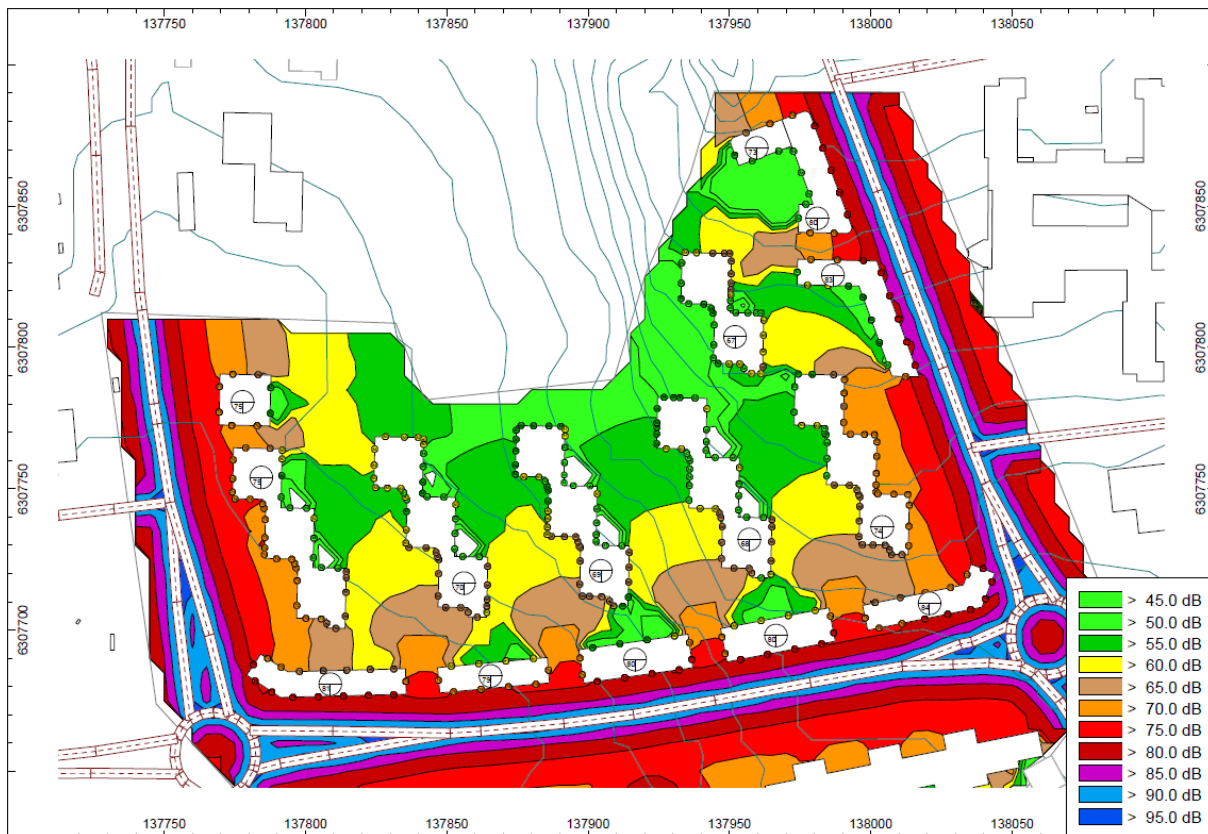
Exempel på planlösning för att klara riktvärden för trafikbuller



Bullerkartering Växjö stad med dagens trafik



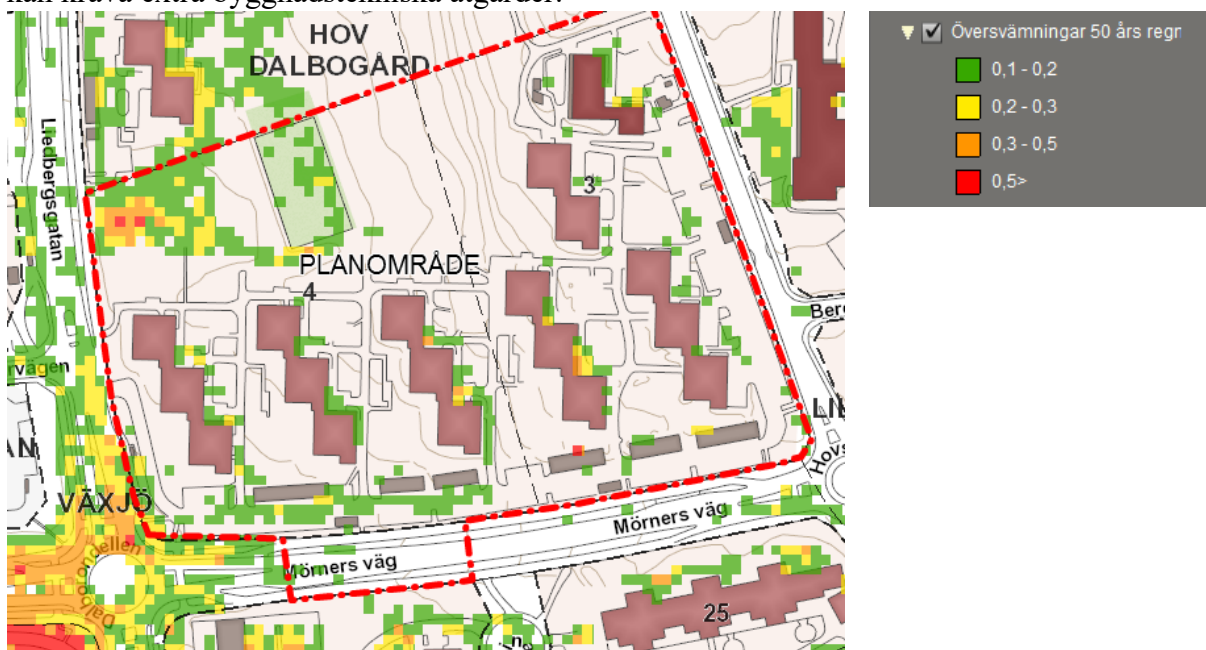
Bullerberäkning ekvivalent ljudnivå, trafikprognos 2030 samt ÅDT



Bullerberäkning maximal ljudnivå, trafikprognos 2030 samt ÅDT

Översvämning

Enligt kommunens översvämningsskarteringar ligger området inom risk för översvämning i sydväst vid 50- och 100-års regn. Bebyggelsen skall utformas så den klarar års regn, vilket kan kräva extra byggnadstekniska åtgärder.

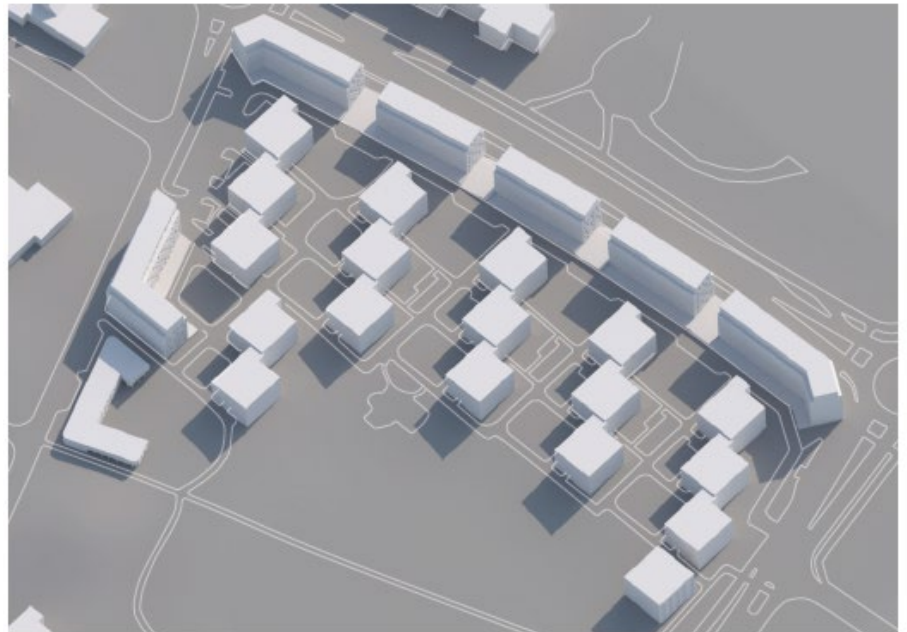


STADSBYGGNADSKONTORET

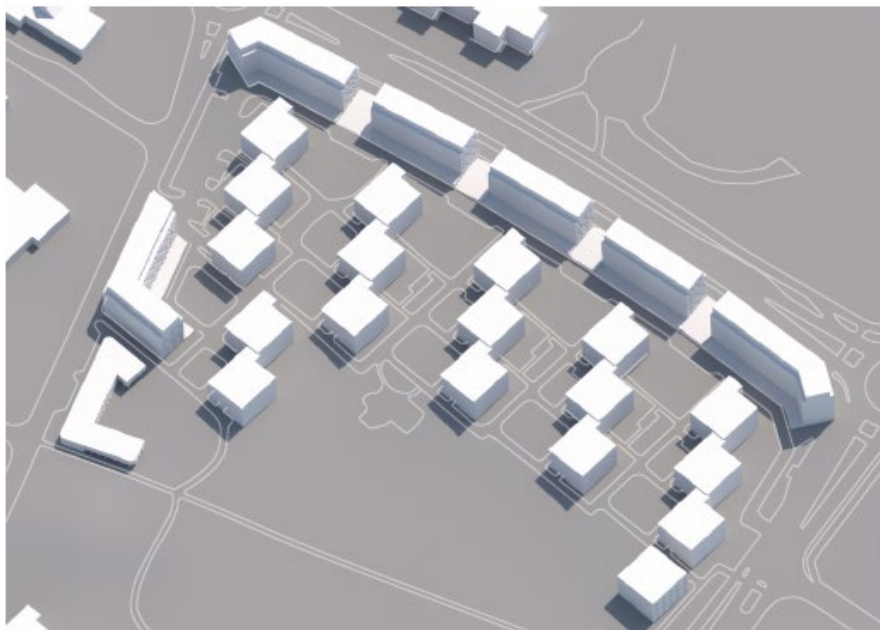
14

Skuggstudie

Då förslagen bebyggelse innebär en förtätning av området har en skuggstudie tagits fram för området. Nedan visas två bilder från utredningen som redovisar att under vårdagjämning i mars månad kommer befintlig bebyggelse i bottenplan med gavel ut med Mörners väg att skuggas. Under sommaren bedöms befintlig bebyggelse klara sig från skuggning av de nya byggnaderna. Se hela skuggstudien som finns som bilaga.



MARS 20
KL 12.00



JUNI 20
KL 12.00

PLANENS GENOMFÖRANDE

Handläggning och tidsplan

Detaljplanen handläggs genom standard planförfarande då planförslaget är i enlighet med gällande översiktsplan och bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Målet är att planen ska antas år 2018.

Genomförande tid

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmänplatsmark.

Fastighetsbildning

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer och styr inte fastighetsindelningen. Möjligheter finns att förändra fastighetsindelningen genom exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering.

Ekonomiska konsekvenser

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Hov-Dalbogård 1 & 2	Nej	Nej	Nej
Utanför planomr.			
Lassaskog 3	Nej	Nej	Nej
Hackan 25	Nej	Nej	Nej
Växjö 6:60	Nej	Nej	I samband med byggnation inom Hov-Dalbogård 3 & 4

Teknisk försörjning

Värme

Planområdet ligger i anslutning till det kommunala fjärrvärmenätet, vilket möjliggör en för en framtida anslutning.

El

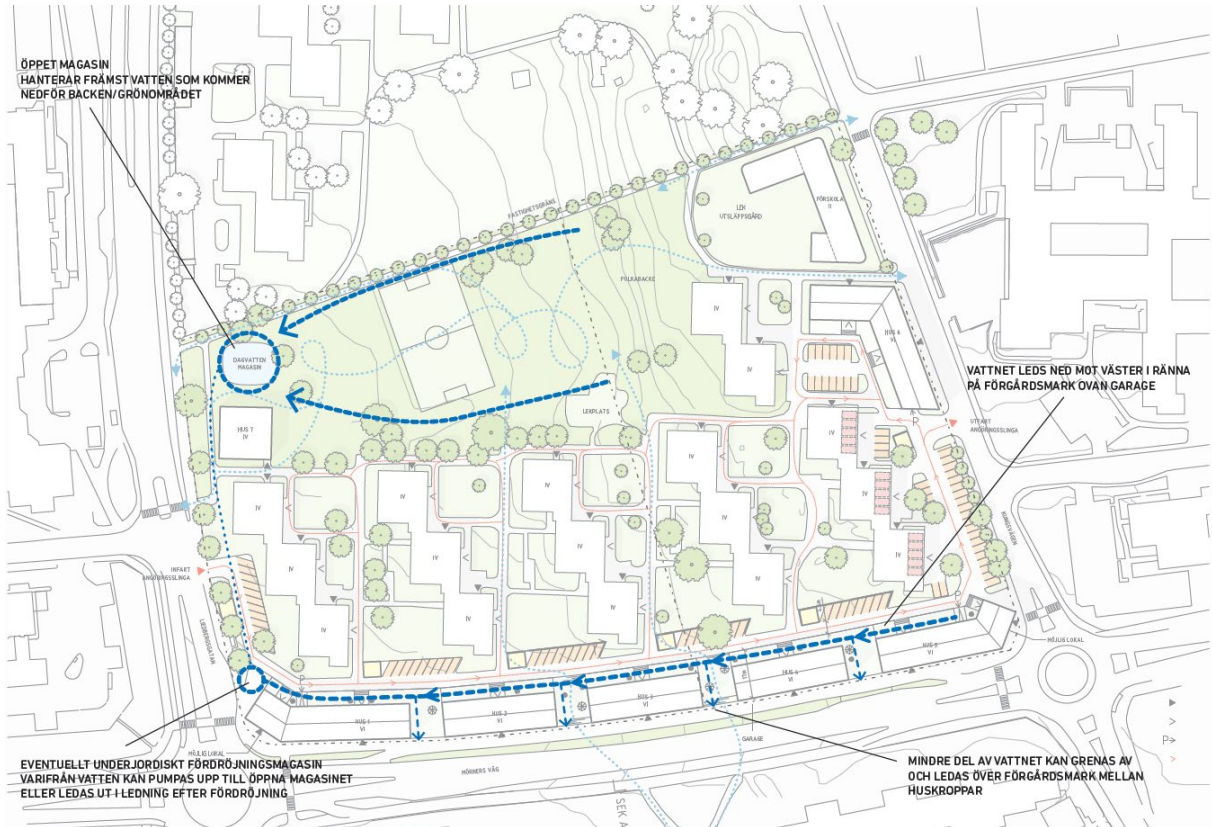
Området skall anslutas till det befintliga elnätet.

Vatten- och avlopp

Kommande verksamheter skall anslutas till det kommunens vatten- och avlopps system

Dagvatten

Dagvattnet skall i första hand tas om hand inom den egna fastigheten genom ett dagvattenmagasin och infiltration på grönytor. Efter en fördröjning leds dagvattnet vidare till det kommunala ledningsnätet där vattnet leds till Växjösjön där det renas i lagunerna vid



Strandbjörket. Dagvattenbelastningen/flödet till ledningsnätet bedöms inte öka i förhållande till dagens belastning.

Avfall

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



Bild över föreslagen placering av sophus

STADSBYGGNADSKONTORET

17

Planekonomi

Kommen kommer ha utgifter ta fram detaljplanen och kommer där med att ta ut planavgift inom området i samband med bygglov.

Genomförandet av planen bekostas av exploitören.

Eventuell flytt av ledningar ska bekostas av exploitören.

Vid flytt alternativt ny plantering av träd inom kommunens grönyta längsmed Mörners väg skall avtal upprättas berörande kostnader och ansvar.

Övrigt

Räddningstjänstens tillgänglighet

Tillgängligheten för räddningstjänsten skall beaktas och behandlas vidare i bygglov.

Posthantering

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

Konsekvenser av planens genomförande

Konsekvenser på befintlig bebyggelsekaraktär

Föreslagen byggnation placeras främst inom ytor för parkering längsmed områdets ytterkontur och bedöms inte påverka det inre parkrummet i området. Befintlig bebyggelse placering och byggnadshöjd är reglerad i detaljplanen där även gårdarna mellan byggnaderna är reglerad för att endast tillåta fristående gårdsbyggnader för att inte förstöra byggnadernas karaktär. Den nya bebyggelsen förändrar dock landskapsbilden utmed Mörners väg då byggnader minskar gaturummet och den öppna karaktären mellan gata och befintlig bebyggelse försvinner. Släpp mellan byggnaderna planeras för att förstärka befintliga gångstråk samt behålla delar av sikten in mot Hov-Dalbogårds gårdar.



GATUVY MÖRNERNS VÄG

Miljömålet God bebyggd miljö

Planförslaget bedöms uppnå gällande miljömål berörande god bebyggd miljö. Planförslaget har en hållbar bebyggelsestruktur med god tillgång till kollektivtrafik, gång och cykel vilket bidrar till en hållbar samhällsplanering. I och med att planförslaget medger en förtätning av befintligt bostadsområde så hushållshålls resurserna med mark i centra lägen samt skapar det en variation i bebyggelsen som ger ett varierat utbud av bostäder men även service som medges i bottenplan. Planen tar också hänsyn till de befintliga byggnaders kulturhistoriska värden då den begränsar möjlighet tillbyggnad. Planen säkerställer att befintligt grönområde inte bebyggs och gällande miljö kvalitetsnormer för vatten och luft bedöms klaras.

Föreslagen bebyggelse klarar också

gällande riktvärden för trafikbuller om genomgående och mindre lägenheter byggs.

Kommande bebyggelse förbättrar också boende miljön för befintliga lägenheter avsevärt då den nya bebyggelsen dämpar trafikbuller. Enligt boverkets byggregler om solljus ska något eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus. Föreslagen bebyggelse bedöms inte skugga befintlig bebyggelse i den mån att det kan anses som en betydande olägenhet då endast ett rum berörs. Lägenheterna har tillgång till fönster i öster eller i väster och klarar därmed boverkets byggregler om solljus. Ovan visas utsatt fasad för skugga med en gul markering på typritning för berörda lägenheter.

Miljökonsekvensbeskrivning

Förslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 § bedöms därför inte vara nödvändig.

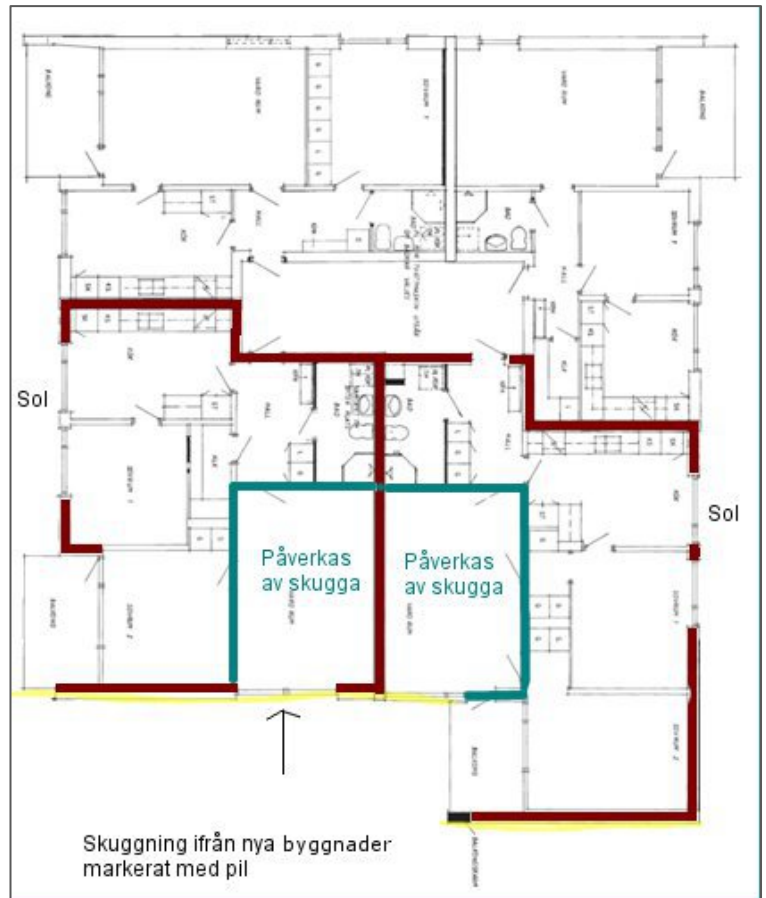
STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Ivansson
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

STADSBYGGNADSKONTORET

19



Bedömning av miljöpåverkan

Plan: Detaljplan för Hov-Dalbogård
Dnr 2015BN1001

Kommentarer

Miljö	
Miljö kvalitetsnormer Miljömål	Bedöms klaras Miljömålet god bebyggd miljö berörs då ett genomförande av detaljplanen medför att en del av befintlig bebyggelse kommer i en mindre del och omfattning påverkas av skuggning från nya byggnader. En skuggstudie är framtagen för området
Hållbar utveckling	Effektivare markutnyttjande
Riksintressen	
Naturvård Rörligt friluftsliv Kulturmiljö	Berörs ej Berörs ej Berörs ej
Kulturmiljö o landskapsbild	
Stads- landskapsbild	Landskapsbilden för Mörnesväg kommer att förändras i samband med genomförande av detaljplanen. I anslutning till planområdet ligger Dalbo centrum som har en nyligen framtagen detaljplan som också medger byggnation utmed Mörnesväg. Så oavsett om förslaget genomförs kommer landskapsbilden för Mörnesväg att förändras. En översyn över hela Mörnesväg har gjorts utifån angränsande planprojekt. Landskapsbilden kommer att förändras men inte negativt.
Fornminnen	Fornminnen finns i anslutning av planområdet. Bedöms inte påverkas negativt.
Kulturmiljöprogram Kulturhistorisk miljö	Finns ej för området Byggnadernas kulturhistoriskavärden har beskrivits i planhandlingen och bedöms ej påverkas negativt av förslag till detaljplan
Naturvårdsintressen	
Naturreservat Natura 2000 Växt och djurliv Biotopskydd	Berörs ej Berörs ej Bedöms påverkas lite. Befintlig Alle kommer att behövas flyttas eller ersättas vid ett plangenomförande. Dipens ska sökas.
Påverkan på vatten	
Strandskydd Dagvatten	Berörs ej Dagvatten situationen förbättras då ett öppet dagvattenmagasin skapas samt ett underjordisk dagvattenmagasin där vattenet som samlas upp pumpas upp till den öppna dagvattenmagasinet. Dagvattenet inom området kommer därmed hanteras bättre än idag då dagvatten endast infiltreras i grönyta eller rinner ner till kommunens ledningssystem. Risken för att vattensamlingar minskar inom området vid ett plangenomförande. Bedöms ej påverkas
Markförhållanden/föroreningar	
Förorenad mark Grundläggning	Inga kända föroreningar finns inom området Kan krävas mer omfattande grundläggning då området har varit ett kärr. Grov projektering har gjorts.
Hushållning med resurser	
Befintlig infrastruktur Vatten	Inga förändringar på den kommunala vägnätet Finns inget vattenområde i anslutning eller inom planområdet.

Mark	Hårdgjord mark som nyttjas för markparkering ersätts med bostadsbyggnader i central del av staden dvs. förtätning och effektivare utnyttjande av marken.
Hälsa	
Buller	Gällande riktvärden för trafikbuller berörande bostadbebyggelse och skola bedöms klaras.
Luftkvalitet	Enligt framtagna beräkningar bedöms luftkvaliteten inom området klara fastställda mål.
Lukt	Föreslaget öppendagvattenmagasin kan eventuellt alstra lite lukt men inte i en avgörande omfattning.
Radon	Berörs ej
Strålning	Berörs ej
Risker och Säkerhet	
Trafik	Trafiksäkerheten bedöms inte förändras och planen bedöms ej bidra till en negativ utveckling då befintliga in- och utfarter används. Ny bebyggelse bedöms inte påverka nuvarande trafiksituation i anslutning till skolan negativt då bostadstrafik hanteras i södra delen av planområdet. Skolans angöring kommer att ses om vid en nybyggnation.
Explosion	Bedöms som liten risk för.
Översvämning	Genom förbättrad dagvattenhantering minskar risken för översvämning.
Ras o skred	Bedöms som liten risk
Farligt gods	Bedöms som liten risk
Transportstrategimål	
Bilresor	Nybyggnation kan bidra till några fler bilar trots att området ligger inom gångavstånd till service och kollektivtrafik samt Växjö stad. Gällande parkeringsnorm för området är 0,5.
Cykeltransporter	Goda förutsättningar
Gångtrafik	Goda förutsättningar
Kollektivtrafik	Goda förutsättningar
Planens influensområde	
ÖP	I enlighet med gällande översiktsplan
Gällande planer	Ersätts för området
Pågående planläggning	Samordnas
Mellankommunala intressen	Ej aktuellt.

Kommunens bedömning		Kerstin Ivansson Datum: 2017-06-16
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan	x	
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan		
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan		
Andra lokaliseringalternativ bör utredas		

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 4 kap PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 §§ bedöms därför inte vara nödvändig.

PLANBESTÄMMELSER

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


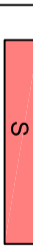
GRÄNSER

-  Planområdesgräns
-  Användningsgräns
-  Egenskapsgräns


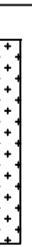
ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

-  GATA
- Trafik mellan områden

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

-  BC
- Bostäder, Centrum
-  S
- Skola

EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK

-  Byggnad får inte uppföras
-  Endast fristående gärdsbyggnader får uppföras

u Marktytan skall vara tillgänglig för allmännyttiga underfordrskalechningar

n 1 Marktytan skall möjliggöra infiltration

dagvatten Dagvattenmagasin skall finnas

ej parkering Körbär förbindelse får inte anordnas

vi Parkering får rite finnas

Högsta tillåtna antal våningar

II-III Lägsta respektive högsta tillåtna antal våningar

e 1.25 Största tillåtna byggnadsarea (BVA) i procent av fastighetsarean

f 1 Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot juddämpad sida om lägenheten är större än 35 m²

Babygelse utmed Mörnens väg ska vara uppdelad i flera byggnader och får ej byggas samman

Minst 4 släpp ska finnas mellan husen. Se illustration

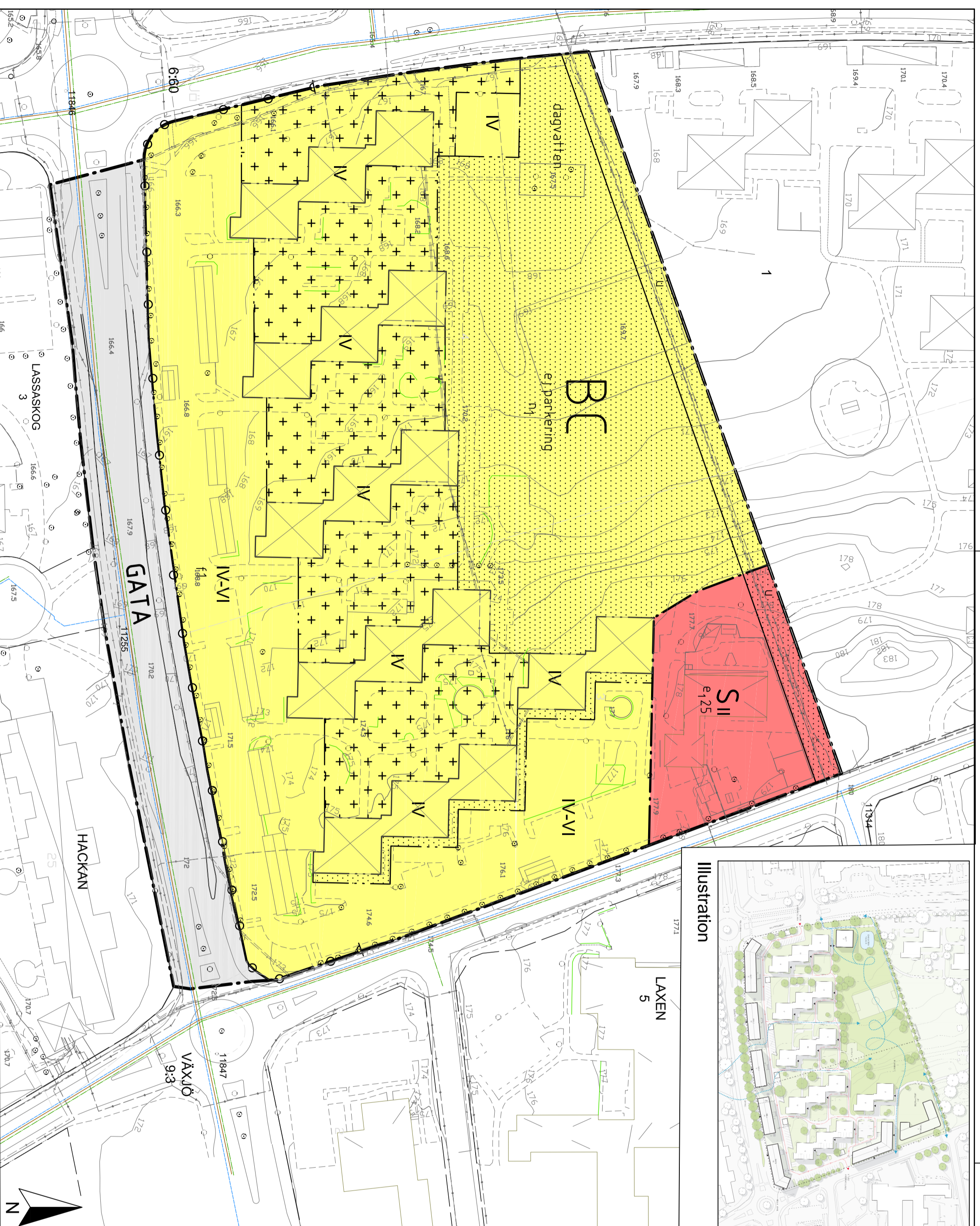
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

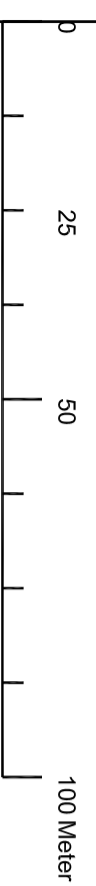
Antagen av Kommunfullmäktige
2019-11-19 § 303
Byggnadsnämndens sekr
Laga kraft
2020-09-17
Byggnadsnämndens sekr







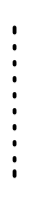
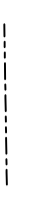

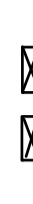
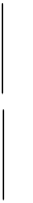



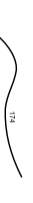
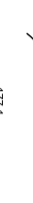
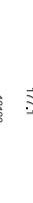

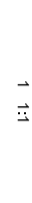
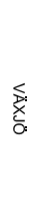
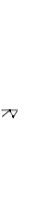






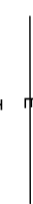
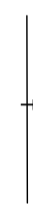


Illustration



A2 skala 1:1000



Beteckningar

-  Gräns för fastighet, samällighet och samfällighetsområde samt gräns för kvarterstråk
-  Traktygräns, alternativt gräns för fastigheter och samällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
-  Servitutsgräns
-  Egenskapsgräns
-  Bostadshus kvarter eller husliv resp, tak
-  Uhus kvarter eller husliv resp, tak
-  Övrig byggnad kvarter eller husliv resp, tak
-  Transformatorbyggnad
-  Häck, stensmur
-  Staket, stönmur
-  Väg
-  Slätt
-  Nivåkurva
-  Avvägd markhöjd
-  Polygonpunkt
-  Registerbeteckning på fastighet
-  1 111
-  VÄXJÖ
-  K
-  Formline
-  Ledning för fjärrvärme
-  K
-  Ledning för fjärrkyla
-  Spillvattenledning
-  Vattenledning
-  Dagvattenledning
-  Mellanspanningsledning i mark
-  Teleledning i mark
-  Oplockabel

Grundkarta över HOV DALBOGÅRD 3 och 4, HOV Växjö kommun

Upprättad 2017-06-20

Matias Borglin, miljösekreterare
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun
Tjänstenr. 794657/2017-06-20

Värme- och väggenkylningar
Kontrollnummer 2017-06-20
Växjö

PROJEKTERAD SVENNERSSON 15.00	IKOSTRUKTUR RINZBOM	REGISTRERAD TORNQVIST
----------------------------------	------------------------	--------------------------

SKALA 1:1 000

0780K-P2020/7 Dnr.2015BN1001

Detailplan för:
Hov-Dalbogård 3 & 4
HOV
Växjö kommun

Stadsbyggnadskontoret 2017-06-20
Kerstin Ivarsson, Planarkitekt