

Detaljplan

LEOPARDEN 14, Centrum Växjö kommun



Samråd

2021-05-24 till
2021-08-16

Samrådshandling
Dnr PLAN.2017.1317
2021-05-17
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun



**Växjö
kommun**

Planbeskrivning Leoparden 14, Centrum i Växjö kommun Detaljplan för bostäder

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse i varierande höjd på fastigheten Leoparden 14.

Avsikten är att ersätta befintlig byggnad där vårdcentral tidigare bedrivits. Istället ska nya flerbostadshus kunna uppföras. Volymerna avses variera i höjd på så vis att de trappas nedåt så att de lägsta byggnadshöjderna placeras i fastighetens norra delar. Parkering avses i huvudsak ordnas under marknivå.

Bakgrund

Fastigheten Leoparden 14 har tidigare inhytt en vårdcentral i ett plan. År 2015 inkom ansökan från dåvarande fastighetsägare om s.k. planbesked för att utveckla både Leoparden 14 och dess grannfastighet Leoparden 12. Avsikten var då att ersätta befintlig bebyggelse med fyra punkthus i åtta våningar med vårdcentral i de två nedre planen. Byggnadsnämnden beslutade att medge planläggning av området enligt planbeskedsansökan, men att ej tillåta fler än sex våningar på platsen.

Därefter har fastigheten Leoparden 14 bytt ägare. De nya ägarnas intention är att uppföra tre byggnader som endast inrymmer bostäder. Vårdcentralverksamhet är därmed inte längre aktuellt.

Utifrån beslutat planbesked och med justerade önskemål har förslag till ny bebyggelse inom Leoparden 14 arbetats fram för detaljplanprövning.

Handlingar

Planförslaget utgörs av denna planbeskrivning med redovisning av planens genomförande, undersökning om betydande miljöpåverkan (tidigare benämnd behovsbedömning) och plankarta med planbestämmelser samt bilagor.

Under planprocessen finns planhandlingarna tillgängliga på Växjö kommuns hemsida.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget i stadsdelen Centrum.

Planområdet utgörs av fastigheten Leoparden 14 i sin helhet och är ca 3 100 kvm stort. Planområdet begränsas i väster och söder av Lärkgatan. Norr och öster om planområdet ligger fastigheter med bostadshus.

Markägoförhållanden

All mark som omfattas av detaljplanen är privatägd.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

För planområdet gäller kommunens fördjupade översiktsplan (FÖP) för Växjö stad, antagen av kommunfullmäktige 2012-02-28. I denna är planområdet utpekade som "stadsbebyggelse -förtätning". Det innebär stadsbebyggelse som i huvudsak används för bostäder, handel, kontor eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder i närheten.

Bl.a. ska följande riktlinjer eftersträvas:

- Vi ska eftersträva blandning av bostäder, handel, service, kontor och andra icke störande verksamheter.
- Vi ska prioritera handel och annan service, kontorslokaler och tät bostadsbebyggelse närmast bytespunkter i kollektivtrafiksystemet och vid stadsdelscentrum.
- Vi bör ståva mot blandade boendeformer i stadsbygden, det vill säga småhus och flerfamiljshus, av olika storlek och ägandeform. Vi kan till exempel behöva komplettera befintliga småhusområden med flerfamiljshus.
- Stadens invånare ska ha tillgång till en stadsdelspark inom 500 meter (ca 8 minuters promenad) och en kvarterspark inom 300 m (ca 5 min promenad) utan att behöva korsa större vägar.
- Vi ska placera och utforma bostäder så att de boende får en god ljudmiljö avseende trafikbuller, god luftkvalité och ingen påverkan från markradon. De av riksdagen angivna riktvärdena för trafikbuller ska normalt följas. Avsteg kan tillåtas i särskilda fall.

Området ligger även inom en zon som illustrerar risk för översvämningar pga överbelastat ledningsnät för dagvatten.

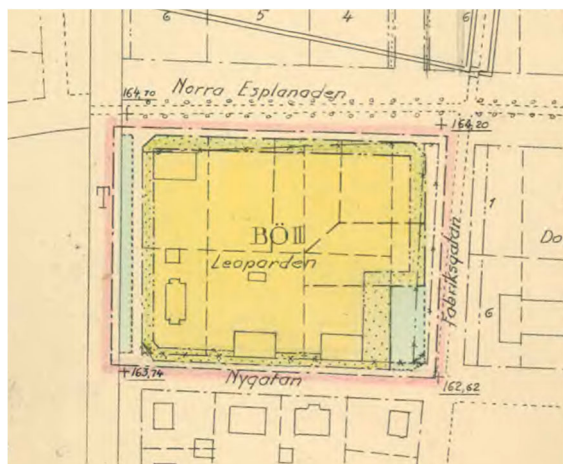
Liedbergsgatan ca 60 meter öster om planområdet utgör gräns för riksintresset för rutnätsstaden i Växjö centrala delar. Planområdet ligger därmed ej inom riksintresset.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner. Detaljplanen innebär ingen utökad blandning av verksamheter, handel eller service. Men planen innebär en omvandling till en tätare bostadsbebyggelse i centralt läge vilket innebär en effektivare markanvändning. Platsen bedöms ha goda möjligheter för bostäder med närhet till allmänna grönområden, kollektivtrafikförbindelser och gång-/cykelstråk.

Detaljplaner/stadsplaner

Nu gällande stadsplan över området "Förslag till jämkning av stadsplanen för kvarteret Leoparden" (0780K-44) från 1946 tillåter bostadshus i max två våningar. 20 % av fastighetsarean får bebyggas.

För ovanstående stadsplan har genomförandetiden gått ut.



Grönstrukturprogrammet

I grönstrukturprogrammet för Växjö stad, antaget av kommunstyrelsen 2013-04-09, anges att området kring Liedbergsgatan är utpekat som område med översvämningsrisk i ledningsnätet med hänvisning till FÖP 2012. Inom områden med översvämningsrisk på ledningsnätet ska bebyggelse på befintliga grönytor undvikas, alternativt att de ytor som bebyggs kompenseras.

Riksintressen

Planområdet ligger utanför riksintressen. Men ca 60 meter öster om planområdet ligger yttre gräns avseende riksintresset för rutnätsstaden.

Växjö centrum's medeltida ursprung, den bevarade rutnätsstrukturen med intakt esplanadsystem, monumentala fondbyggnader, byggnader kopplade till Växjö's roll som stifts- och residensstad och den låga, samlade bebyggelsehöjden utgör de huvudsakliga kriterierna för riksintresseskyddet.

Kommunala beslut i övrigt

Fastigheten Leoparden 14 har tillsammans med grannfastigheten Leoparden 12 tidigare varit föremål för prövning avseende planbesked. Byggnadsnämnden beslutade 2016-02-25 § 38 som planbesked att man är beredd att pröva en ändring av gällande plan i syfte att skapa möjlighet till fler bostäder samt vårdcentral i max 6 våningar inom fastigheterna Leoparden 12 och 14. Därefter har fastighetsägarna valt att gå vidare på varsitt håll med separata ansökningar om detaljplan på respektive fastighet.

Byggnadsnämnden gav 2020-12-10 § 220 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder inom fastigheten Leoparden 14, Centrum i Växjö.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

I dagsläget finns en nedlagd vårdcentral i ett våningsplan inom planområdet. Denna byggnad avses rivas.

Befintlig bebyggelse i kvarteret är flerbostadshus med 2–3 våningar. Omgivande kvarter består till största del av bostadshus. Norr om kvarteret ligger flerbostadshus med tre- och sexvåningshus. Väster om kvarteret ligger bostadshus i företrädesvis två våningar. Söder om kvarteret ligger flerbostadshus i två till fyra våningar. Öster om Liedbergsgatan ligger större offentliga byggnader i form av Stadsbiblioteket och ”Dockanhuset”.

Bostäder

Inom planområdet planeras för ca 55 bostäder i form av lägenheter fördelade på tre flerfamiljshus.

Service

Planområdets relativt centrala läge i staden innebär relativt nära till både offentlig och kommersiell service. Inom 300 meter kan ett stort utbud av både butiker, restauranger, bibliotek, vårdcentral och annan service nås.

Trygghet och tillgänglighet

Utemiljö och byggnader ska uppfylla tillgänglighetskrav för bland annat rörelsehindrade och synskadade. I kommande bygglov hanteras och studeras att rådande krav om tillgänglighet följs.

Mark

Geotekniska förhållanden

Enligt Växjö kommuns översiktliga jordartskartering ligger området inom en zon som klassificerats som kärr. Det innebär att byggnation kan erfordra extraordinära grundläggningsarbeten.

Förorenad mark

Det finns inga uppgifter om förorenad mark inom planområdet.

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 en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Fornlämningar

Inga fornlämningar finns registrerade inom planområdet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § Kulturmiljölagen)

Radon

Området är inte utpekad som högriskområde för radon. Dock bör ny bebyggelse ändå byggas radonsäkert.

Natur och vegetation

Friytor och rekreation

Planområdet innefattar en tomt med en byggnad som tidigare varit vårdcentral. Vårdcentralensbyggnaden står idag tom och kvar på tomten finns en relativt stor parkeringsyta och gräsytor. I nordvästra delen finns en lönn. Inom tomten finns även några mindre träd, bl.a. fruktträd. Närområdet erbjuder allmänna friytor i form av stadsdelsparker mm. Nordväst om området ligger exempelvis Grönadalsparken. Spetsamossen som ligger ca 400 meter nordost om planområdet erbjuder parkmiljö med möjlighet till både vila och aktiviteter (bangolf, skatepark, parkourpark).

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga ledningar för vatten och avlopp kan nyttjas. Ledningsnätet är dock redan idag relativt hårt belastat. Det är därför positivt om dagvatten inom fastigheten Leoparden 14 fördröjs.

Översvämningsrisk

Planområdet berörs ej av höga vattenstånd från sjöar eller vattendrag. Men aktuell plats ligger intill ett område som riskerar översvämningar p.g.a. att ledningsnätet för dagvatten har svårt att hantera de volymer vatten som uppstår vid extrema regn (100-årsregn). Fastigheten bör därför utformas för att klara regnvattennivåer upp till 30 cm ovan gatunivå.

Värme

Fjärrvärme finns framdragat till planområdet.

El

Elförsörjning finns framdragat till planområdet.

Data

Fiber finns framdragat i området.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Befintligt gatunät utnyttjas. Bilväg finns både söder och väster om planområdet. Cykelvägar finns öster om området längs med Liedbergsgatan. Platsen ligger intill det nedlagda smalspåret som numera utgör ett huvudstråk för gång och cykel till Växjö norra stadsdelar.

Kollektivtrafik

Området ligger centralt i Växjö med närhet till kollektivtrafik i form av både bussar och tåg.

Parkering

Parkeringsbehov skall lösas i enlighet med kommunens beslutade styrdokument "Nya P-tal 2019 - för ett grönare och mer tillgängligt Växjö" (antaget av Byggnadsnämnden 2019-06-24). Där anges riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov för cykel och personbil inom Växjö kommun.

Avsikten är att bygga ett underjordiskt garage. Eventuellt kan även det även bli aktuellt med några kompletterande parkeringsplatser i markplan.

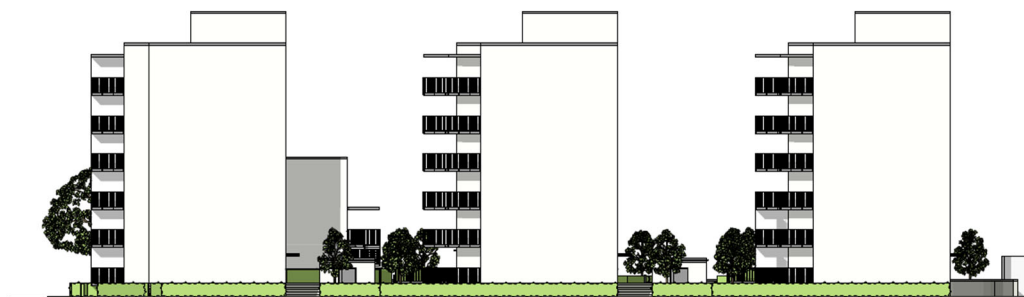
FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

Bebyggelse

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförande av flerbostadshus fördelade på tre huskroppar som placeras i nord-sydlig riktning. Avsikten är att möjliggöra en markeffektiv bostadsbebyggelse som kan erbjuda ett flertal nya bostäder samtidigt som en viss luftighet och anpassning till platsen kan åstadkommas.

Genom att dela upp byggrätten i tre separerade delar så skapas en luftig struktur som släpper in solljus mellan och förbi byggnaderna.

Huvudanvändningen är bostäder. Men även mindre servicefunktioner får komplettera bostäderna, t.ex. frisersalong.

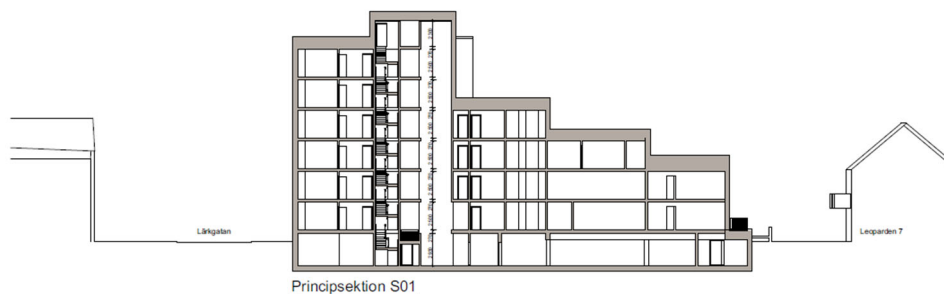
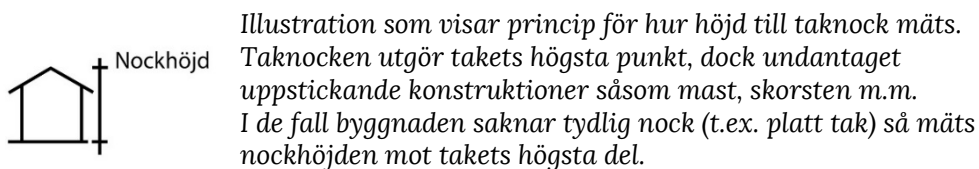


Möjlig bebyggelse sedd söderifrån. Obs! Förenklade volymer/fasader, ej slutgiltig utformning. Illustration Möller Arkitekter.

- Detaljplanen tillåter byggnader som är max 19,0 meter höga från mark till taknock i fastighetens södra del, vilket motsvarar max sex våningar. En begränsad yta om 55 kvadratmeter får sticka upp till en nockhöjd på 21,0 meter för att inrymma hisschakt, fläktrum eller liknande tekniska installationer.
- För att ta hänsyn till dels befintlig bebyggelse norr om planområdet och dels beakta siktlinjer i väst-östlig riktning så trappas byggrätterna ned norrut. Därför tillåts höjder motsvarande max tre våningar (höjd till taknock max 10,5 m) och max fyra våningar (höjd till taknock max 13,0 m) i planområdets mittenparti.

- I planområdet norra del tillåts endast bostadsbyggnader i den västra och östra delen. Dessa bostäder får endast uppföras med en höjd från mark tillnock på max 8 meter, motsvarande max två våningar. På marken sex meter närmast norra fastighetsgränsen tillåts inga bostadshus uppföras.

Över mark som markerats med prickar (byggnad får ej uppföras) eller kors (endast komplementbyggnader får uppföras) tillåts utkragande balkong.



Principsektion, sett österifrån, som visar möjlig byggnadsvolym som trappar sig lägre norrut. Illustration: Möller Arkitekter.

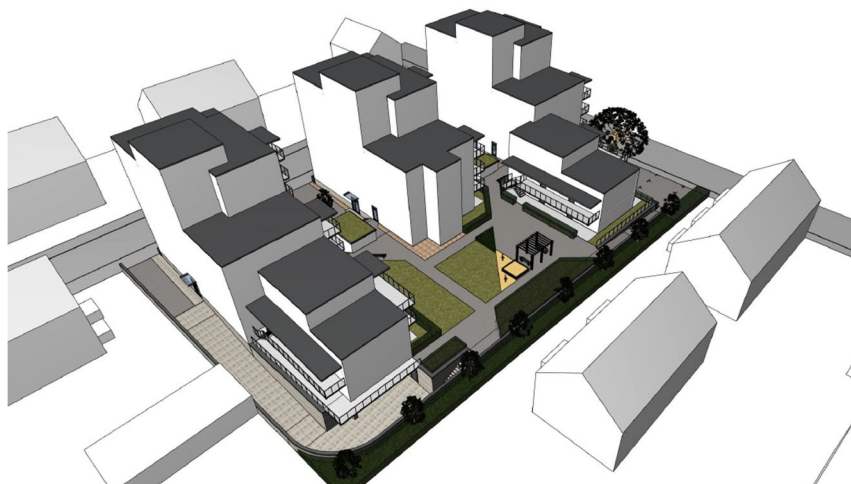
Underjordiskt garage och innegård

Planen tillåter bebyggelse under mark för att kunna skapa underjordiskt garage.

Avsikten är att garaget ska tillhöra bostäderna inom fastigheten. Men det är även möjligt att bilda en egen fastighet för garaget.

Huvuddelen av garagets volym ska placeras under mark. Garaget kan därmed antingen placeras helt under mark eller så att garagets övre del (ca 1 m) skjuter upp ovan mark. Avsikten är att ned-/uppfart kan ske i fastighetens östra kant.

Den mittersta byggrätten innefattar endast den södra halvan av fastigheten. Norr om denna byggrätt avses lämnas fri från bostadshus för att kunna skapa en större sammanhängande innegård, ovanpå garaget, som tillåts vara upphöjd ca 1 meter. På innegården tillåts mindre komplementbyggnader så som förråd m.m.



Flygvy från nordöst

Illustration på möjliga volymer. Obs! Förenklade volymer/fasader, ej slutgiltig utformning. Illustration Möller Arkitekter.



Illustrationsplan
Skala 1:250

Illustration på möjlig principutformning av fastigheten.

Byggrätten i västra delen är utformad för att kunna anpassa byggnation till befintlig lönn. Det är önskvärt att trädet bevaras. Trädet uppfyller dock inte kriterierna för s.k. ”särskilt skyddsvärt träd” och är inte skyddat i plan. Men träd i staden utgör generellt ett viktigt inslag med många funktioner som t.ex. ger skugga/sänker temperaturen, renar luft, utgör livsmiljö för djur m.m. Därför bör man i möjligaste mån bevara och ta tillvara på befintliga träds många funktioner för mikroklimatet.

Anpassning till översvämningsrisk

Aktuell plats ligger intill ett område som riskerar översvämningar p.g.a. att ledningsnätet för dagvatten har svårt att hantera de volymer vatten som uppstår vid exempelvis extrema regn. Därför finns bestämmelse om att färdigt golv i bottenplan ska ligga minst 30 cm över Lärkgatans marknivå i förbindelsepunkten för VA-serviserna. Detta är en höjdsättning som anpassats utifrån beräknade nivåer i samband med s.k. 100-årsregn. 100-årsregn är regnmängder som uppnås eller överträffas i genomsnitt en gång på 100 år. Höjden är satt utifrån teoretiska beräkningar. Utöver höjdsättningen av färdigt golv är det därför viktigt att även på andra sätt beakta och anpassa framtida bebyggelse till beräknat 100-årsregn. Infart till garage ska klara översvämningar på gatan i nivå upp till +163,8 m ö h. Garage ska därmed utformas så att vattenansamlingar undviks och att svallvågor från förbipasserande bilar inte riskerar tränga in i byggnaden m.m. T.ex. kan garaget därmed placeras lägre än gatunivån under förutsättning att dess angoring mot gatan utformas högre och med översvämningssäker konstruktion, likt en vall eller "motlut" som motverkar vatten att rinna in i garaget.

Dagvatten ska kunna hanteras och fördröjas inom fastigheten innan det når det allmänna ledningsnätet. Dagvattenhantering inom fastigheten kan ske på olika sätt. T.ex. kan infiltrerbara grönytor, underjordiskt magasin eller s.k. regnbäddar anläggas samt tak och innergård med sedumväxter. Oavsett vilken dagvattenlösning som väljs inom planområdet så är det viktigt att dagens dagvattensituation inom planområdet ej försämras.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Bebyggelsen kommer att vara lättillgänglig för utryckningsfordon då husen kan nå från flera sidor via gator och granngård.

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.

Bygglov & upplysningar

Detaljplanen sätter ramar och begränsningar för möjlig bebyggelse på platsen. Även om det finns relativt detaljerade skisser och ritningar framtagna inför planarbetet så hanterar inte detaljplanen detaljfrågor avseende utformning och material mm. Dessa frågor studeras vidare i samband med bygglov.

Eftersom området ligger intill utpekat riskområde för översvämning vid skyfall ska hänsyn tas i bygglovskedet så att inga konstruktioner eller markutformningar skapas som kan utgöra problem vid skyfall (100-årsregn).

KONSEKVENSER

Barnperspektivet

Detaljplanen innebär bostadshus med innergård och parkering i underjordiskt garage. Det finns förskola och grundskola på gång- och cykelavstånd från planområdet. I

anslutning till området ligger det nedlagda smalspåret som idag utgör huvudcykelväg från centrum till stadens norra delar.

Utifrån detta bedöms planen inte innebära några direkta negativa konsekvenser för barns säkerhet i området.

MKN för vatten och luft

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljö kvaliteten och är juridiskt bindande, fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara bestämmelserna vid ett genomförande.

Luft

”Frisk luft” är ett av riksdagens uppsatta miljö kvalitetsmål. Miljö kvalitetsmålen uttrycker den kvalitet för Sveriges miljö som riksdagen anser miljö mässigt hållbar på lång sikt. Luften ska vara så ren att människors hälsa samt djur, växter och kulturvärden inte skadas.

Miljö kvalitetsnormer är ett av många styrmedel för att nå miljö målet. Både miljö kvalitetsmålen och miljö kvalitetsnormerna innehåller uppsatta halter för olika luftföroreningar som ska underskridas.

Preliminär bedömningen av luftkvaliteten i Lärkgatans gaturum har gjorts med hjälp av SMHI:s beräkningsprogram ”VOSS – Verktyg för Objektiv Skattning med Spridningsmodellering”. Beräkningen har utgått från trafikprognos för år 2040. Beräkningen visar att både halterna av kvävedioxid (NO₂) och partiklar (PM10) är relativt låga, de underskrider den nedre utvärderingströskeln. Det bedöms därmed inte finnas behov av ytterligare fördjupad kartläggning av halterna.

Vatten

Det finns framtagna miljö kvalitetsnormer för vatten som 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).

Det dagvatten inom planområdet som leds bort via kommunens ledningar, leds genom lagunerna i Strandbjörket innan det når Växjösjön. I lagunerna sker en reducering av dagvattenföroreningarna genom sedimentation.

Sjö	Ekologisk status	Kvalitetskrav
Växjösjön	Otillfredsställande	God ekologisk status 2027
	Kemisk ytvattenstatus	Kvalitetskrav
	Uppnår ej god	Får inte försämrats

Växjösjön är bedömd att inte uppnå god kemisk status avseende kvicksilver och polybromerade difenyletrar (PBDE). Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster: sjöar, vattendrag och kustvatten. Därmed klassas samtliga ytvatten i landet som ”uppnår ej god” status om inte mätdata finns för enskilda vattenförekomster. Källan för dessa utsläpp är atmosfärisk deposition genom att utsläpp av kvicksilver och 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 till 2027.

Växjösjöns ekologiska status är klassad otillfredsställande avseende växtplankton medan måttlig status råder för fisk, morfologiska förändringar och kontinuitet samt näringsämning. Några av påverkanskällorna ligger utanför detaljplanens rådighet, så som förändring av s.k. konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar och förändring av morfologiskt tillstånd. Men planen har rådighet för påverkanskällan *Urban markanvändning* med koppling till kvalitetsfaktorerna växtplankton och näringsämnen. Växjösjön är klassad i Växjö kommuns dagvattenhandbok som mycket känslig recipient gällande näringsämnen, vilket oftast grundar sig på halter av totalfosfor. Planförslaget medför en ökad byggrätt. Men möjligheten att påverka MKN för Växjösjön är begränsad utifrån planområdets lilla storlek. Men Växjö kommun arbetar generellt med att reducera fosfor enligt dagvattenhandboken. Dagvatten ska emellertid i så stor utsträckning som möjligt omhändertas och fördröjas inom kvartersmark.

Utifrån ovanstående dagvattenhantering bedöms det dagvatten som kommer till recipienten Växjösjön ha så god kvalitet att uppsatta miljökvalitetsmål och MKN efterföljs.

Buller

Bullerprognoser ska baseras på beräknade trafikmängder med prognosår 2040. Enligt trafikprognoser för år 2040 bedöms Lärkgatan i framtiden uppnå trafikmängder på 1500 fordon/dygn. Liedbergsgatan beräknas år 2040 trafikeras av ca 10 500 fordon/dygn.

Utifrån dessa trafiksiffror har en översiktlig bedömning av ekvivalenta (genomsnittliga) bullernivåer gjorts med hjälp av beräkningstabeller från broschyren "Hur mycket bullrar vägtrafiken?" framtagen av Boverket och SKR. Variabler så som trafikmängd, hastighet och avstånd från gata har gett nedanstående resultat. Från Lärkgatan bedöms aktuellt planområde i framtiden påverkas av trafikbuller med lägre nivåer än 55 dBA.

Från Liedbergsgatan bedöms aktuellt planområde i framtiden kunna bli påverkat av trafikbuller med nivåer på ca 58 dBA.

Det innebär bullernivåer med viss marginal under riktvärdet 60 dBA vid fasad. Beräkningen har dessutom inte tagit hänsyn till eventuella bullerreducerande förhållanden på platsen så som avskärmande byggnader eller akustiskt mjuk mark (t.ex. gräs). Därmed bedöms aktuell fastighet inte riskera utsättas för oacceptabla trafikbullernivåer från Lärkgatan eller Liedbergsgatan.

Undersökning av betydande miljöpåverkan

För varje detaljplan ska en behovsbedömning göras för att bedöma den påverkan planens genomförande kan ha på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Det ska tydligt framgå om planens genomförande kan innebära en betydande påverkan eller inte. Om planen medför en betydande påverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

Konsekvenserna av planens genomförande bedöms dock ej vara av sådan art att särskild miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas. Se även handlingen "Undersökning om betydande miljöpåverkan".

Nationella miljömål

Planförslaget bedöms inte motverka de nationella miljömålen.

Kommunens hållbarhetsprogram

Hållbarhetsprogrammet *Hållbara Växjö 2030* innehåller fem målbilder för att tydliggöra vad ett hållbart Växjö 2030 innebär. Även nio utmaningar har identifierats där varje utmaning är kopplad till flera målbilder. Utgångspunkten för hållbarhetsprogrammet har varit FN:s globala agenda 2030 för en hållbar utveckling och den svenska Agenda 2030 delegationens rapport om Sveriges utmaningar.

Planförslaget bidrar till att uppnå målbilder och åtgärder kopplade till utmaningarna. Nedan är ett par exempel.

Planförslaget ger goda förutsättningar för ett hållbart resande genom dess centrala placering i Växjö stad med närhet till tåg, buss och utbyggt cykel- och gångvägnät. Det centrala läget innebär även närhet till samhällsservice. Närheten till gång- och cykelstråk, såsom smalspåret och gångstråket runt Växjösjön, skapar goda förutsättningar för god hälsa, rörelse och ett aktivt liv. Platsen har även närhet till flera parkmiljöer i staden såsom Grönadalsparken, Spetsamossen och Ringsberg.

Målbilder:

- *Klimat- och miljösmart*
- *Tryggt och tillitsfullt*
- *Grönt och hälsosamt*

Utmaningar:

- *Transporter och resande – Säkerställa och utveckla infrastruktur för hållbart resande samt verka för närhet till mötesplatser och service.*
- *Samhällsbyggande – Utveckla boende- och livsmiljöer som förebygger segregation och främjar närhet till mötesplatser, natur och kultur*
- *Jämlikhet och jämställdhet – Skapa förutsättningar och möjligheter för fler möten mellan människor*

Påverkan på riksintressen/kulturmiljö

Aktuell fastighet ligger strax utanför riksintresset för Växjö stad.

Området bedöms ingå i en övergångszon mellan stadskärnans rutnätskaraktär och villakaraktären på Väster.

Volymerna skapar kontrast till det som utgör riksintresset. Men förslaget bedöms ej påverka själva riksintresset negativt.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom utökat planförfarande och målet är att den ska antas slutet av 2021.

Genomförandetid

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

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar inte någon allmän platsmark. Kommunen är huvudman för omgivande gator. All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren. Utöver byggandet av husen innebär detta att fastighetsägaren anlägger eventuella ledningssystem, parkeringsplatser mm inom kvartersmark.

GBJ Bygg AB är fastighetsägare inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Kommunen kommer inte att ha några utgifter i samband med detaljplanen. Samtliga kostnader för plangenomförandet belastar exploatören.

Tekniska frågor

Området ansluts till befintligt kommunalt Va-nät. Ledningsnätet är redan idag relativt hårt belastat. Dagvatten skall därför i första hand tas om hand inom kvartersmark. Det är viktigt att kvartersmarkens dagvattensystem utformas för maximal fördröjning och att dagvattensituationen i området ej försämras.

Underjordiskt garage avses anläggas. Markens förhållanden kan därmed behöva utredas vidare inför eventuell exploatering för att säkerställa rätt grundkonstruktion m.m. Med anledning av att det i närområdet finns noterat ett område som riskerar översvämning vid kraftiga skyfall m.m. ska även utformning av nedfart till garage studeras vidare i samband med bygglov för att säkerställa att vattenansamlingar undviks och att svallvågor från förbipasserande bilar inte riskerar tränga in i byggnaden.

Detaljplanen har bestämmelser om att färdigt golv i bottenplan ska ligga minst 30 cm över marknivå i Lärkgatan samt att infart till garage ska klara översvämningar på gatan upp till +163,8 m.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen innefattar fastigheten Leoparden 14 i sin helhet. Inga rättigheter kopplade till fastigheten (servitut, ledningsrätt mm) finns registrerade.

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Leoparden 14	Ökad byggrätt Ändrad användning till bostadsändamål	Möjligt att dela upp i separata fastigheter för bostadsändamål respektive underjordiskt garage.	Nej
Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet			
Leoparden 7, 8, 9, 11, 12	Nej	Nej	Nej
Växjö 10:30	Nej	Nej	Nej

STADSBYGGNADSKONTORET

Markus Hulenvik
Planarkitekt