

# Planprogram

## SVEA 6 MFL, HOV, Växjö kommun (Vision Lineborg)

Växjö  
kommun

*Europas grönaste stad*

2012-11-09 rev. 2013-03-04

Dnr: 2011BN0034

Stadsbyggnadskontoret



**Godkänt av BN 2013-03-27 § 53**

Dnr 2011BN0034 Dpl 214

## PROGRAM

### SVEA 6 M FL, HOV, Växjö kommun

#### Inledning

##### Bakgrund

Dåvarande fastighetsägaren till Svea 6 inkom i maj 2011 till stadsbyggnadskontoret med begäran om planändring för rubricerad fastighet. Fastigheten är belägen vid Lineborgsplan och har varit bebyggd med en bensinstation. I dag finns endast servicebyggnaden kvar.

Ovanstående begäran om planändring av Svea 6 tillsammans med Växjö kommuns utredning angående lämpliga placeringar av parkeringshus vid stadens infarter, har väckt idén om att utveckla hela området kring Lineborgsplan, inte bara med parkeringshus utan även med ny bebyggelse för bostäder, handel och kontor i ett stadsnära läge.

##### Syfte

Syftet med planprogrammet är att skapa ett underlag för kommande detaljplanering inom området.

##### Plandata

###### Läge och avgränsning

Programområdet är beläget längs västra sidan av Sandsbrovägen, ca 500 m norr om Stortorget. Området begränsas i norr av Kungsmadsskolan och i söder av Hovsgatan.

För att skapa en helhet i området omfattar programmet, förutom Svea 6, även Svea 5, del av Svea 19, Växjö 9:36, del av Växjö 9:37, del av Växjö 9:3 samt Göta 1 och 2.





## Fastighetsägare

Svea 4, Svea 5, Svea 6, Svea 8, Svea 19, Göta 2 och Växjö 9:36 ägs och förvaltas av privata fastighetsägare, Göta 1, Växjö 9:3, Växjö 9:4 och Växjö 9:37 ägs och förvaltas av Växjö kommun.



Karta över närområdet

## Förutsättningar

### Tidigare ställningstagande

#### Översiktsplan

I Växjö kommuns fördjupade översiktsplan för staden är området utpekad som stadsbebyggelse där förtätning är möjlig, KF 2012-02-28.

#### Detaljplaner inom och utom programområdet

0780K-P06/20, Svea 4 mm, Laga kraft 2006-09-07 (gf tid utgår 2012-12-31)

0780K-P02/27, Svea 11-14 mfl, Laga kraft 2002-12-05

0780K-P81/15, Del av kv. Svea, Fastställd 1981-08-19

0780K-621, Kungsmaden mm, Fastställd 1974-08-05

0780K-192, Kv Svea, Fastställd 1962-05-16

#### Kommunala beslut

Byggnadsnämnden gav 2011-03-30 § 52 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta planprogram för området.

### Riksintressen

Programområdet gränsar i söder och väster till riksintresse för kulturmiljön, Växjö stad. Länsstyrelsen gjorde 2008 en fördjupad beskrivning av riksintresset, "Växjö - Fördjupad beskrivning av ett riksintresse för kulturmiljön, ISSN 1103-8209, meddelande nr 2009:08"

Riksintressets beskrivning anges till höger. De med rött markerade nyckelorden finns utförligt beskrivna i ovan nämnda fördjupade beskrivning.

### Riksintresse för kulturmiljön

Växjö stad (G 27)

#### Motivering:

**Säfts- och residensstad** av medeltida ursprung med dominerande domkyrkoområdet och **successivt framvuxen rutnätsplan** som speglar stadsutvecklingen under 1600- och 1800-talen. (*Skolstad*).

#### Uttryck för riksintresset:

Kyrkomiljön med den medeltida domkyrkan, Gamla gymnasiet och andra skolbyggnader, biskopsgården Östrabo i avskildhet från och förening med staden samt fd domprostgården. 1600-tals staden med gatunätets grunddrag, tomtstruktur och spår av den tidigare västra infarten. Senempirestadens utvidgningar och **läga, ofta putsade bebyggelse samt det sena 1800-talets esplanadstad** med tillväxt mot söder, väster och norr. **Fondbyggnader** som markerar rutnäts avslutning vid olika tidpunkter, torg och öppna platser, utblickar, parker och grönstråk. Offentliga byggnader och annan bebyggelse som hör samman med förvaltningsstaden. Gamla infartsvägar och **stadens direkta övergång i öppen landsbygd i öster**. Offentliga byggnader, parker och **järnvägsområdet**.

### **Naturförhållanden**

Hovsbergsparken ligger väster om planområdet på en av Växjös högsta punkter och området har gamla anor. I parken ligger Hovsbergs gård, huvudbyggnad till det landeri som Hov en gång hörde till, och en skylt berättar att Linné redan på sin tid fann platsen värd ett besök för sin natur. För den förbipasserande tycks den rika vegetationen idag helt fått ta över runt det gamla vattentornet men den som ger sig in i parken slås av den unika miljön med branter och ädellövträd laddad med mystik.

### Geoteknik

Enligt SGU:s jordartskarta framgår att stora delar av området utgörs av torv samt att den västra delen av området (Svea 19) består av ett tunt jordtäckte med berg i dagen. Grundläggningen kräver extraordinära åtgärder. Omgivande bebyggelse är pålad.

### **Befintlig bebyggelse**

Idag ger området ett spretigt intryck med en blandning av hårdgjorda ytor och utspridda byggnader som rymmer kontor, skola, f.d. bensinmack, kiosk och parkeringsytor. I västra delen av området finns en slänt med vacker lövskog. Skolan har idag en uteplats som gränsar till slänten.



### **Trafik**

#### Bil

Sandsbrovägen sträcker sig från Sandsbrorondellen i norr till Lineborgsrondellen i söder. Söder om rondellen övergår denna i Linnégatan som sträcker sig till Linnérondellen. I mitten av denna del av Sandsbrovägen finns en dagvattenkanal omgiven av två rader av träd samt ytterligare träd på båda sidor av vägen längs med gång och cykelvägarna. Dagvattenkanalen samlar dagvatten från omgivningarna som sedan leds till lagunen i Växjösjön. Från Lineborgsrondellen sträcker sig Norrtullsgatan fram till Fagrabäcks- och Östraborondellen. Sandsbrovägen har cirka 10000 fordon/ådt, Linnégatan har cirka 9500 fordon/ådt och Norrtullsgatan i denna del cirka 5000 fordon/ådt.

### Gång- och cykel

Förutom gång- och cykelvägarna längs Sandsbrovägen finns det idag en gång- och cykelväg längs västra och södra sidan av Kungsmadsskolan.



### Kollektivtrafik

Regiontrafiken samt stadsbuss linje 5 (Sandsbro-Teleborg) stannar vid hållplats Lineborgsplan. Förbindelserna anses goda. Närheten till resecentrum gör att man snabbt når detta till fots eller med cykel.

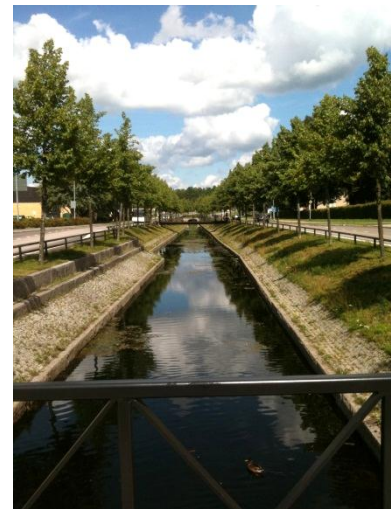
### Parkering

Göta 1 används idag uteslutande som parkering. Här finns idag cirka 40 p-platser. En parkeringsutredning har gjorts för att ta reda på var i staden det finns bra lägen för parkeringshus. Detta eftersom marken i närheten av centrum börjar ta slut och kommunen vill försäkra sig om att inte bebygga all mark med bostäder om det kommer att finnas ett behov av parkeringar i framtiden. Lägena för parkeringshus sammanfaller med de större vägar som leder in i rutnätsstaden. Lineborgsplan är en av platserna som föreslås i utredningen.

### **Teknisk försörjning**

#### Vatten-Avlopp

Området genomkorsas av avlopp-, spill-, dag- och dricksvattenledningar. I områdets östra kant finns en sjövattnledning. Dagvattenledningarna leds idag i ledningar till lagunen innan det når Växjösjön.



#### Fjärrvärme

Fjärrvärmenätet är utbyggt inom området.

#### El

Inom området finns en transformatorstation. Inom området finns ett utbyggt nät av elledningar.

### **Hälsa och säkerhet**

#### Förorenad mark

På platsen för parkeringen inom fastigheten Svea 6 har en bensinmack länge varit i drift. Denna är nu riven. Endast servicebyggnaden finns kvar. Under det vidare arbetet skall utredningar göras beträffande markens saneringsbehov.

#### Radon

Området är utpekade som normalriskområde för radon. Nya hus ska byggas radonsäkert.

#### Buller

Området ligger beläget längs med Sandsbrovägen som är en högtrafikerad led in i staden. Den bullerstörda miljön innebär att särskild omsorg av byggnadernas utformning, användning och placering krävs i området närmast vägen. Detta måste studeras närmare i kommande detaljplaneläggning.

### Miljö kvalitetsnormer för luft och vatten

Miljö kvalitetsnormerna för luft bedöms inte överskridas inom planområdet.

### Växjösjöns status och MKN

Status 2009                      Otillfredsställande ekologisk status

MKN                                God ekologisk status år 2021

Dagvattnet från området leds i dag via dagvattenledningar till lagunen innan det når Växjösjön. I lagunerna sker en reducering av dagvattenföroreningarna genom sedimentation. Belastningen på dagvattenledningarna ner till lagunerna är stor vilket gör att kapaciteten är begränsad vilket gör att det är viktigt att dagvattnet fördröjs inne på fastigheten innan det når ledningsnätet.

## Programförslag

### Mål och utgångspunkter

Då Sandsbrovägen och Lineborgsplan är en av entréerna till rutnätsstaden är det viktigt att ta hänsyn till detta i det kommande planarbetet. Den nya bebyggelsen skall tillsammans med befintlig ge ett gott helhetsintryck när det gäller stadsbilden.

Trafikföringen till/från och inom området är också en viktig helhetsfråga som måste utredas vidare i detaljplanarbetet.

Den kommande planläggningen skall pröva möjligheten att inom området uppföra en entrébyggnad innehållande bland annat p-hus, verksamheter och bostäder för stadens behov.

### Bebyggelse

Inom den i väster angränsande fastigheten Svea 19 planerar HSB för 3 bostadshus i 3-5 våningar. Söder om planområdet inom fastigheten Svea 4 pågår byggnation av ett flerbostadshus i 4 våningar. Även på andra sidan Linnégatan planeras för ny bebyggelse inom kvarteret Lågan.

Beroende på hur marken utnyttjas och området struktureras kan bebyggelsen inom programområdet utformas på olika sätt. Inom området föreslås ny bebyggelse i form av parkeringshus, service, bostäder, verksamheter, handel och kontor. En kombination av dessa funktioner måste till för att kunna skapa goda boendemiljöer framför allt i den östra delen av området närmast Sandsbrovägen, där med fördel ett p-hus kan placeras. Viktigt är att skapa trygga utemiljöer inklusive småbarnslek inom området.

### Grönstruktur

Stråken mellan planområdet och Hovsbergsparken bör tydliggöras genom anläggande av bla gångstråk. Inom närliggande Hovsbergsparken finns utrymme för lek och rekreation.

### Trafik och kommunikationer

Programområdet trafikförsörjs via Lineborgsrandellen. Därifrån nås de olika kvarteren och ett ev. parkeringshus. Ytterligare en anslutning till Sandsbrovägen i norra delen av planområdet finns utpekad i nu gällande detaljplan för området. I det reviderade programförslag föreslås denna plockas bort. Detta skall prövas i kommande detaljplan.

För att möjliggöra parkering, angöring och sophämtning för fastigheten Svea 19 måste samordning ske med Svea 6 rörande dessa frågor.

Området skall anslutas till omgivande gång- och cykelvägar för att skapa trygghet och säkerhet för oskyddade trafikanter.

I de fall parkeringsplatser anläggs på marken skall de utformas så att fördröjning av dagvatten kan ske genom infiltration i marken. För att underlätta dagvattenhantering bör andelen hårdgjorda ytor inom området minimeras.



## **Teknisk försörjning**

### Vatten-Avlopp

Tillkommande bebyggelse ansluts till befintliga vatten- och spillvattenledningar. Eventuell flytt av ledningar bekostas av respektive exploatör.

### Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertagas på tomtmark. Viktigt att bostadsområdet får en naturlig koppling till dagvattenkanalen som finns i mitten av Sandsbrovägen. Infiltration i grus samt genomsläpplighet i gräsytor och trädgropar är viktiga aspekter vid projektering av området.

### Fjärrvärme

Området kan med fördel anslutas till fjärrvärmenätet.

### El

Området ansluts till befintligt elnät. Eventuellt flytt av ledningar bekostas av respektive exploatör.

## **Genomförandefrågor**

### Huvudmannaskap

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

### Avtal

Exploateringsavtal skall tecknas mellan Växjö kommun och respektive exploatör innan exploateringen inom respektive område påbörjas.

### Ekonomi

Exploatörerna står för kostnader i samband med planläggningen, t.ex. utbyggnad och flytt av gator och ledningar, nödvändiga utredningar mm. Detta regleras i ovannämnda exploateringsavtal.

### Etappindelning

Programområdet kan delas in i flera etapper i det fortsatta detaljplanarbetet beroende på vilket alternativ som blir aktuellt för genomförande.

### Tidplan

Samråd program	november/december 2012
Godkännande av program	mars/april 2013
Uppdrag detaljplan1	mars/april 2013

## **Medverkande tjänstemän**

Planförslaget har tagits fram av Stadsbyggnadskontoret genom Stadsarkitekt Henrik Wibroe, Planarkitekt Marielle Almqvist och Planarkitekt Patrik Karlsson.



## Konsekvenser och behovsbedömning

Miljömål och miljö kvalitetsnormer kommenteras nedan. Övriga frågor redovisas översiktligt i bilagd behovsbedömning

### Nationella miljömål

#### God bebyggd miljö, Begränsad klimatpåverkan, Frisk luft och Levande sjöar och vattendrag

Genom att bygga den sammanhållna staden och utnyttja befintliga resurser och befintlig infrastruktur skapas en närhet till viktiga funktioner vilket minskar transportbehovet. Närheten till staden och dess utbud i form av kollektivtrafik för både kortare och längre sträckor ger ett mindre behov att transportera sig med bil. Genom att möjliggöra parkering längs infartsvägarna till Växjö avlastas de centrala delarna från biltrafiken.

Genom att ta om hand dagvattnet på ett rationellt sätt både inom och utanför planområdet minskas risken att våra sjöar påverkas negativt av planläggningen.

### Växjö kommuns miljömål

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

#### Leva livet

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

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

#### Vår natur

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

Genom att ta om hand dagvattnet på ett rationellt sätt både inom och utanför planområdet minskas risken att våra sjöar påverkas negativt av planläggningen. Stråk mot intilliggande park föreslås tydliggöras.

#### Fossilbränslefritt Växjö

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

Fjärrvärme finns framdraget inom planområdet. I samband med bygglovsprövningen kan möjligheten att bygga passivhus eller plusenergihus inom området prövas.

Från och till området finns god tillgång till kollektivtrafik och till säkra gång- och cykelvägar. Området ligger inom gång och cykelavstånd från Växjö centrum och resecentrum.

### **Miljö kvalitetsnormer (MKN)**

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvalitet. Dessa är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. MKN finns för luft och vatten. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara dessa bestämmelser.

### **Behovsbedömning**

En översiktlig behovsbedömning biläggs programhandlingen. Slutsatsen i denna är att en bytande miljö påverkan, i samband med planens genomförande, inte kan uteslutas. Därför skall en MKB upprättas i samband med detaljplaneringen av området.

STADSBYGGNADSKONTORET

2012-11-09

Patrik Karlsson

Planarkitekt

Reviderad

2013-03-04

Patrik Karlsson

Planarkitekt

Bedömning av miljöpåverkan

Plan: Vision Lineborgsplan

Dnr: 2011BN0034

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
<b>Miljö</b>						
Miljö kvalitetsnormer			x			Genom fördröjning och infiltration av dagvatten inom programområdet bedöms inte genomförandet påverka möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna för vatten. MKN för luft bedöms kunna
Miljömål			x			Planläggningen bedöms inte negativt påverka möjligheten att nå uppsatta miljömål.
Hållbar utveckling			x			Genom att bygga den sammahållna staden minskas bla. transportbehovet vilket bidrar till en hållbar utveckling.
<b>Riksintressen</b>						
Naturvård					x	
Rörligt friluftsliv					x	
Kulturmiljö			x			Programområdet gränsar i söder till riksintresse för kulturmiljön, Växjö stad. Planläggningen bedöms inte påverka riksintresset
Annat					x	
<b>Kulturmiljö o landskapsbild</b>						
Stads- landskapsbild		x				Landskapsbilden påverkas genom att det skapas en tydligare entré till staden.
Fornminnen					x	
Kulturmiljöprogram					x	
Kulturhistorisk miljö					x	
Annat					x	
<b>Naturvårdsintressen</b>						
Naturresevat					x	
Natura 2000					x	
Växt och djurliv					x	
Biotopskydd					x	
Annat					x	
<b>Påverkan på vatten</b>						
Strandskydd					x	
Dagvatten			x			Genom att minimera hårdgjorda ytor inom kvartersmark skapas möjlighet till infiltration av dagvatten. Dagvatten som inte kan tas om hand inom området leds till lagunen i Växjösjön.
Grundvatten				x		
Annat					x	
<b>Markförhållanden/föroreningar</b>						
Förorenad mark			x			Vidare undersökningar måste göras inom Svea 6 innan exploatering påbörjas.
Grundläggning		x				Grundläggningen kräver extraordinära åtgärder. Omgivande bebyggelse är pålad.
Annat					x	
<b>Hushållning med resurser</b>						
Befintlig infrastruktur			x			Befintlig infrastruktur utnyttjas i stor grad.
Vatten					x	
Mark			x			Centrumnära mark används till det den bedöms mest lämpad för.



Alstrande av avfall					
Under byggskedet			x		
Avfallssortering			x		Inom området, liksom i övriga kommunen kommer insamling av matavfall att ske för att tillverka biogas. Genom rundkörning ges möjlighet till en effektiv och säker hämtning av både matavfall övrigt avfall.

Hälsa					
Buller		x			Området ligger beläget längs med Sandsbrovägen som är en högtrafikerad led in i staden. Den bullerstörda miljön innebär att särskild omsorg av byggnadernas utformning och placering krävs i området närmast vägen.
Luftkvalitet			x		MKN för luft bedöms kunna innehållas.
Lukt					x
Radon			x		
Strålning					x

Risker och Säkerhet					
Trafik				x	
Explosion					x
Översvämning				x	
Ras o skred					x
Farligt gods					x
Annat					x

Transportstrategimål					
Bilresor			x		Centrumnära bostäder bedöms inte kräva lika många bilresor. Möjlighet att ställa bilen i parkeringshus.
Cykeltransporter			x		Området ligger i direkt anslutning till övergripande gång och cykelnät.
Gångtrafik			x		Närhet till centrum, järnväg och buss.
Kollektivtrafik			x		Närhet till busshållplats och resecentrum.

Planens influensområde					
OP				x	Strider ej mot intentionerna i OP.
Gällande planer			x		Skapar möjlighet till en bättre angöring för Svea 19.
Pågående planläggning					x
Mellankommunala intressen					x

Kommunens bedömning		Handläggare: Patrik Karlsson
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan		Datum: 2012-11-09
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan		Rev: 2013-03-04
Genomförandet kan riskera att medföra betydande miljöpåverkan	x	

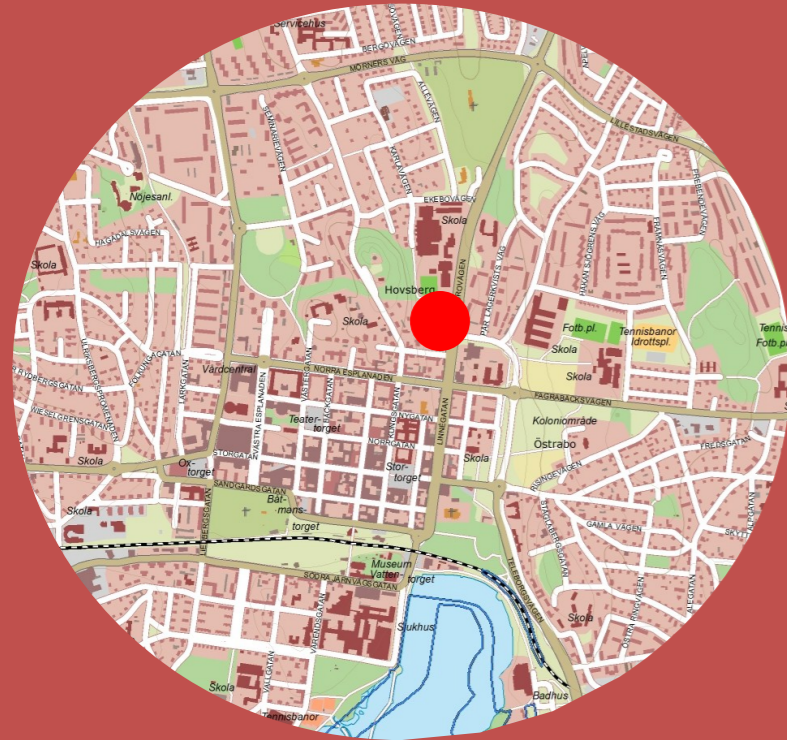
Efter samrådet har, efter påpekande från Länsstyrelsen, kommunens ställningstagande ändrats rörande planens miljöpåverkan. Kommunen bedömer att det inte kan uteslutas att planens genomförande medför betydande miljöpåverkan och kommer därför ta fram en MKB i samband

MKB behövs inte

MKB behövs



## ÖVERSIKT



## BAKGRUND

Dåvarande fastighetsägaren till Svea 6 inkom till stadsbyggnadskontoret med begäran om planändring för rubricerad fastighet. Fastigheten är belägen vid Lineborgsplan och har varit bebyggd med en bensinstation. I dag finns endast servicebyggnaden kvar.

I samband med ovanstående begäran och Växjö kommuns utredning om lämpliga placeringar av parkeringshus vid stadens infarter, har idén framkommit om att utveckla området kring Lineborgsplan, inte bara med parkeringshus utan även med ny bebyggelse för bostäder, handel och kontor i ett stadsnära läge.

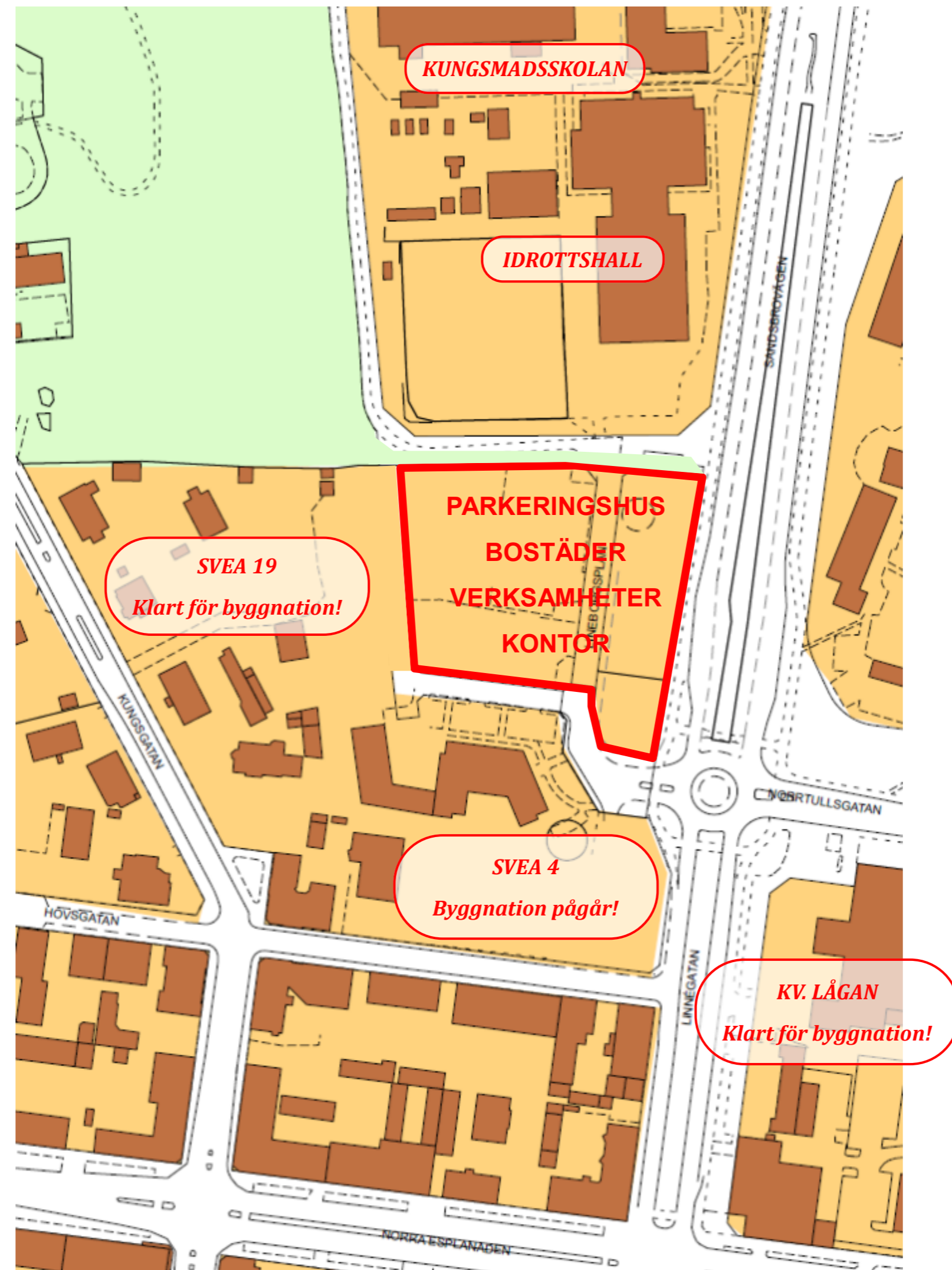
I områdets närhet pågår ombyggnad av Kungsmadsskolan och nybyggnation av bostäder inom Svea 4.

Färdiga detaljplaner klara för byggnation finns dessutom för kvarteret Lågan öster om Linnégatan och för fastigheten Svea 19 väster om planområdet.

## NULÄGESKARTA



# Vision LINEBORGSPLAN



### Vision Lineborgsplan

Stadsbyggnadskontoret 2012-11-09, reviderat 2013-03-04

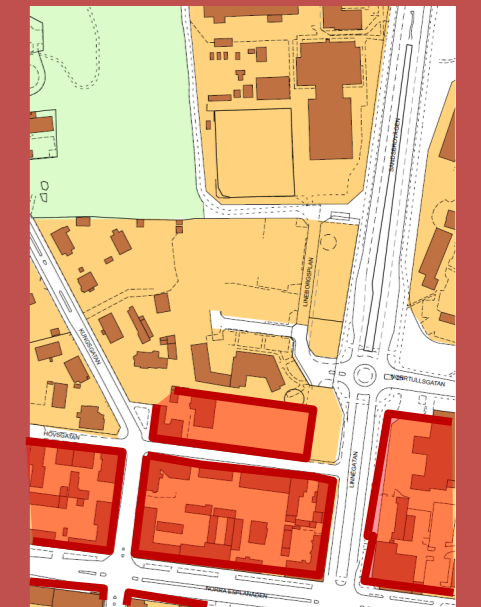
Stadsarkitekt Henrik Wibroe, Planarkitekt Patrik Karlsson,

Planarkitekt Marielle Almqvist

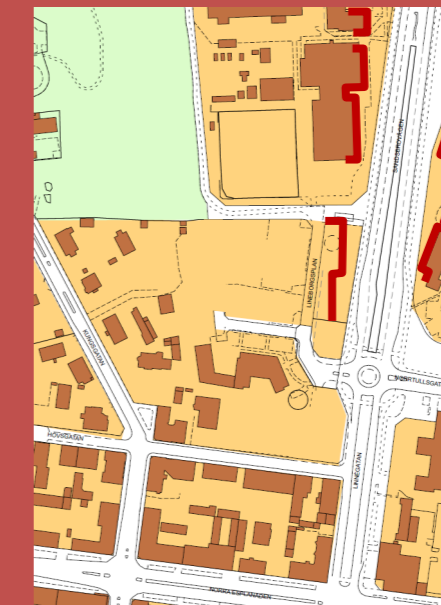


## KARAKTÄRSDRAG

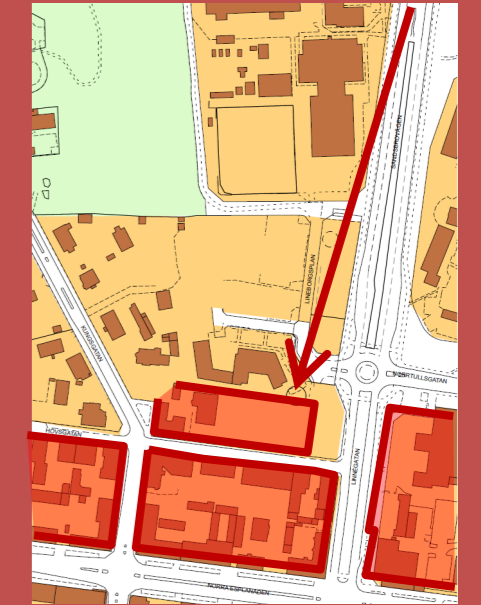
- ÖPPET GATURUM
- RUTNÄTSSTADEN
- GRÖNSKA
- VYN MOT STADEN
- KOMMUNIKATION



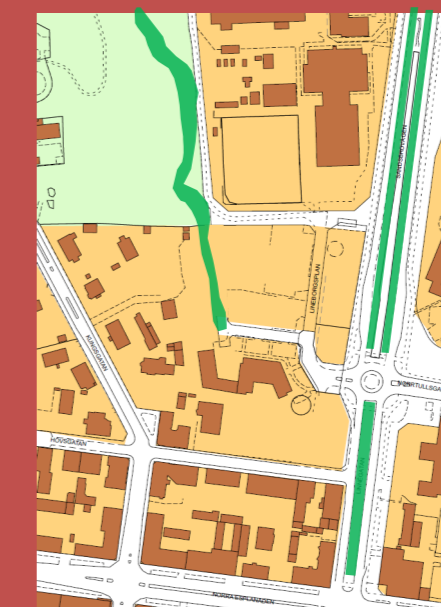
Mötet med rutnätsstaden



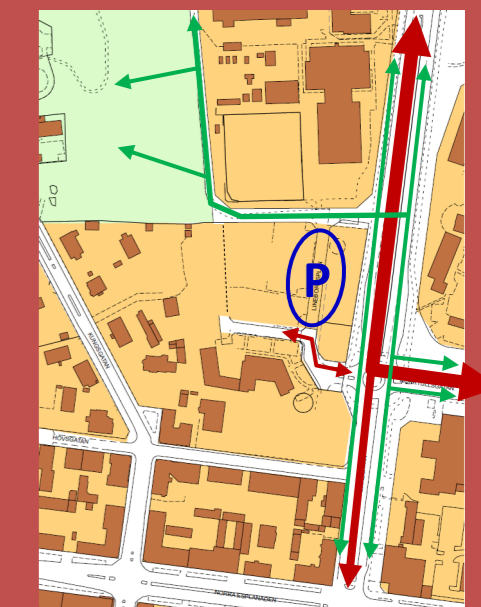
Gaturummet längs Sandsbrovägen



Vyn mot rutnätsstaden



Gröna element i gaturummet och på kanten mot Solberget



Kommunikationer

## VISION OCH MÅL

- Gaturummet kompletteras och förstärks med ny bebyggelse.
- En tydlig kommunikation inom och till/från området.
- Grönskan förstärks och bevaras.
- Vyn mot rutnätsstaden skall finnas kvar.
- Ny bebyggelse skall förstärka höjdnivåerna mot Solberget.
- Pröva parkeringshus för stadens behov.
- Entrébyggnad innehållande verksamheter.
- Goda miljöer avseende buller och luftkvalitet.