

Planprogram Hovshaga Centrum



Kungsgårdsvägen mot norr

Innehåll

Bakgrund

Tidigare ställningstaganden

Arbetsmetod

Planområdet

- Fastigheter/kommunens markinnehav
- Landskap och naturvärden
- Kulturmiljö och arkeologi
- Trafikproblem
- Gång- och cykeltrafik
- Vatten och avlopp

Planförslaget

- Ledstjärnor
- Trafiknät
- Grönstruktur
- Förtättnings- och nybyggnadsområden

Etappindelning

Kostnadsbedömning

Underlag för behovsbedömning

Detta program är upprättat av Växjö kommun, projektledare Erland Ullstad.

Bakgrund

Hovshaga centrum blev aldrig etablerat och utbyggt med den tydlighet och kraft som t.ex. Teleborgs centrum fick. Många Hovshagabor upplever miljön som bristfällig. Kommersen går på halvfart och servicen är dåligt utbyggd. Hovshagas västra bostadsdel är väl planerad och färdigbyggd medan den östra delen saknar ett helhetsgrepp.

Hovshaga har brister men också stora kvalitéer och möjligheter. Läget i staden är mycket attraktivt. Det är nära till stadskärnan, nära till Kronobergshalvöns natur och bad. Det finns ett stort utbud om än lite svåråtkomligt. Bostadsbebyggelsen är attraktiv. Det finns ganska mycket outnyttjad mark som medger både ny bebyggelse, parker och upprustade grönstråk. Smalspåret är en tillgång som kan utvecklas till ett attraktivt stråk mellan stadskärnan och Evedal.

Tidigare ställningstaganden

Kommunstyrelsen har gett byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett planprogram för Hovshaga centrum, dnr 03/0666, dpl 1212.

Hovshaga redovisas i översiktsplanen och man kan säga att detta planprogram följer översiktsplanens principer även om programmet i sin detaljering drar gränserna annorlunda.

Kommunens grönplan har beaktat exploateringsintressena så långt som det funnits någon formell handling att grunda sig på. Däremot har grönplanen inte kunnat hantera de nya intresseavvägningar som görs i detta program.

Arbetsmetod

Det är känsligt att planera förändringar i ett befintligt område. Många är berörda, intressen och värderingar är olika. En förändring ger upphov till oro, man vet hur det är men kan ha svårt att bedöma hur förslaget kommer att falla ut. Därför har detta program arbetats fram med aktivt deltagande av intresserade Hovshagabor.

Arbetet startade med ett offentligt möte kring öppna frågor om Hovshaga: Vad är bra? Vad är dåligt? Vad kan man göra? Ca 100 personer kom till mötet och grupperades runt 8 bord med vars sin stor karta över Hovshaga. 8 planerare var till hands för att hjälpa till. I en och en halv timma fördes livliga diskussioner bordsvis. Alla kom till tals. Varje bord lämnade sedan ifrån sig en lista över de frågor man tagit upp samt uppmanades att utse representanter till en referensgrupp. Ett stort antal frågor kring trafik, miljö, service m.m. noterades och 20 personer utsågs till referensgruppen.

Med utgångspunkt från Hovshagabornas lista och kommunens egna analyser och idéer utarbetades de första idéskisserna kring grönstruktur, trafiknät inklusive gång- och cykelbanor samt tänkbara förtättningsområden. Ett möte i maj ordnades med referensgruppen för att diskutera förslagen. Även planekonomin togs upp med ambitionen att kostnaderna för upprustning av centrum, trafikmiljön och parktytor ska täckas av intäkter från ny exploatering.

Referensgruppens livliga diskussion resulterade i en omarbetning av förslaget. Även tekniska förvaltningens granskning av förslagets tekniska förutsättningar gav upphov till ändringar. Vid ett andra möte blev gruppen ganska överens och förslaget var moget för att presenteras på ett nytt allmänt möte.

Till detta möte kom 120 personer. Åter igen placerades man vid bord med kartor. Efter en gemensam presentation av förslaget diskuterade man vid varje bord för sig. Det gav alla möjlighet att säga sitt. Efter ca en timmes gruppvis diskussion fick varje bord, i tur och ordning, redovisa sina synpunkter. Till stora delar uppfattades förslaget som positivt men framför allt två frågor rymmer konflikter och skilda synsätt. Det gäller dels trafiken dels grönytor. Dessa två konflikter redovisas nedan under rubrikerna "Landskap och naturvärden" samt "Trafikproblem".

Så långt har programarbetet drivits informellt med ett aktivt deltagande av engagerade Hovshagabor. Med det förslag som nu läggs fram övergår processen till PBL:s formella krav med samråd och utställning.

Planområdet

Programmet utgår från det centrala partiet av Hovshaga runt Kungsgårdsvägen. Men ambitionen är att knyta samman Hovshagas delar och skapa samband och kontinuitet med omgivande stadsdelar. Därför är programområdet schematiskt avgränsat av den rektangulära kartbilden. Förslaget i sin helhet ska uppfattas som en analys och strategi för Hovshaga. De delområden som pekats ut för ny bebyggelse kommer att detaljplaneras, se karta 3. För dessa områden är programmet ett led i planarbetet och upprättat enligt PBL:s regler.

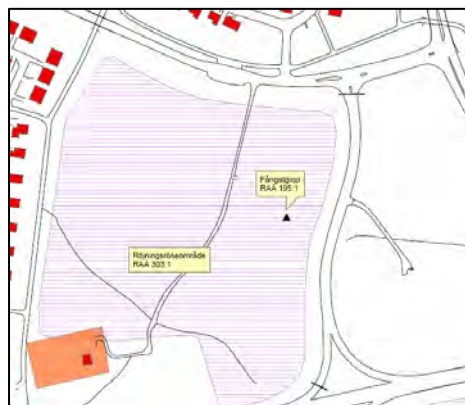
Fastigheter/kommunens markinnehav

Kommunen äger den mark som kan bli aktuell för exploatering.

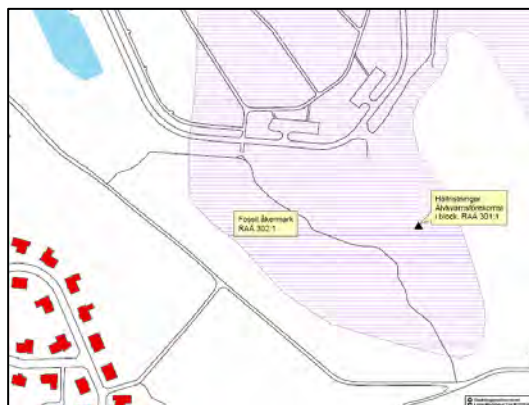
Landskap och naturvärden

Västra Hovshaga har en välplanerad bebyggelse- och grönstruktur även om det är för mycket remsor och för få platsbildningar. Östra Hovshaga är inte lika välplanerat. Stora ytor ligger för fåfot. Närmast centrum finns en stor tomt. Möjligheterna att förtäta, ge struktur och tillföra centrum ett bättre kundunderlag är stora. Men även om det finns förståelse för detta är folk måna om sin närmaste omgivning och vill gärna behålla den friyta de har närmast sin tomt. Lösningen på denna konflikt är dels att hitta en måttfull avvägning mellan exploatering och grönytor, dels att placera och anpassa grönytor så att befintlig bebyggelse och lokala kvalitéer gynnas.

Kulturmiljö och arkeologi



Karta I.



Karta II.

Inom de områden som skrafferats på karta ett och två ovan finns kända fornlämningar som är upptagna i RAÄ:s fornlämningsregister. Det gäller området invid Norrleden - karta 1 – samt

området söder om kyrkogården – karta 2. För att få bebygga dessa områden krävs tillstånd efter kulturminneslagen. Innebörden är att länsstyrelsen beslutar om en förundersökning för att bedöma vidare åtgärder. Det kan inte uteslutas att boplatzlämningar ligger inom och intill dessa områden.

Trafikproblem

Kungsgårdsvägen är områdets enda huvudgatan in mot centrum. Bilarna kör fort och i detta ligger en konflikt: Å ena sidan är Kungsgårdsvägen en snabb och bra väg in mot centrum; en väg som kommer att få allt större betydelse ju mer Hovshaga byggs ut och trafiken ökar. Å andra sidan är Kungsgårdsvägen en barriär mellan östra Hovshaga och västra delen med bl.a. centrum och skolan. Den är svår att komma ut på och farlig för de oskyddade trafikanterna att korsa. Det finns två gångtunnlar men avståndet är stort och i höjd med centrum saknas en trygg övergång. Avvägningen i denna konflikt är att värna om trafikkapaciteten men dämpa farten så att delområdena kan länkas samman på ett tryggt sätt.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelnätet är väl planerat och utbyggt i Hovshaga väster om Kungsgårdsvägen. Öster om Kungsgårdsvägen är nätet ofullständigt och svårorienterat. Kontakten mot omgivande stadsdelar och centrum är dålig. Det gamla smalspåret ger en värdefull möjlighet att koppla östra delen såväl till stadskärnan som till Evedal.

Vatten och avlopp

Det befintliga vatten- och avloppsnätet kan nyttjas för tillkommande exploatering. Dagvattenhanteringen behöver dock kompletteras med öppna fördröjningsmagasin.

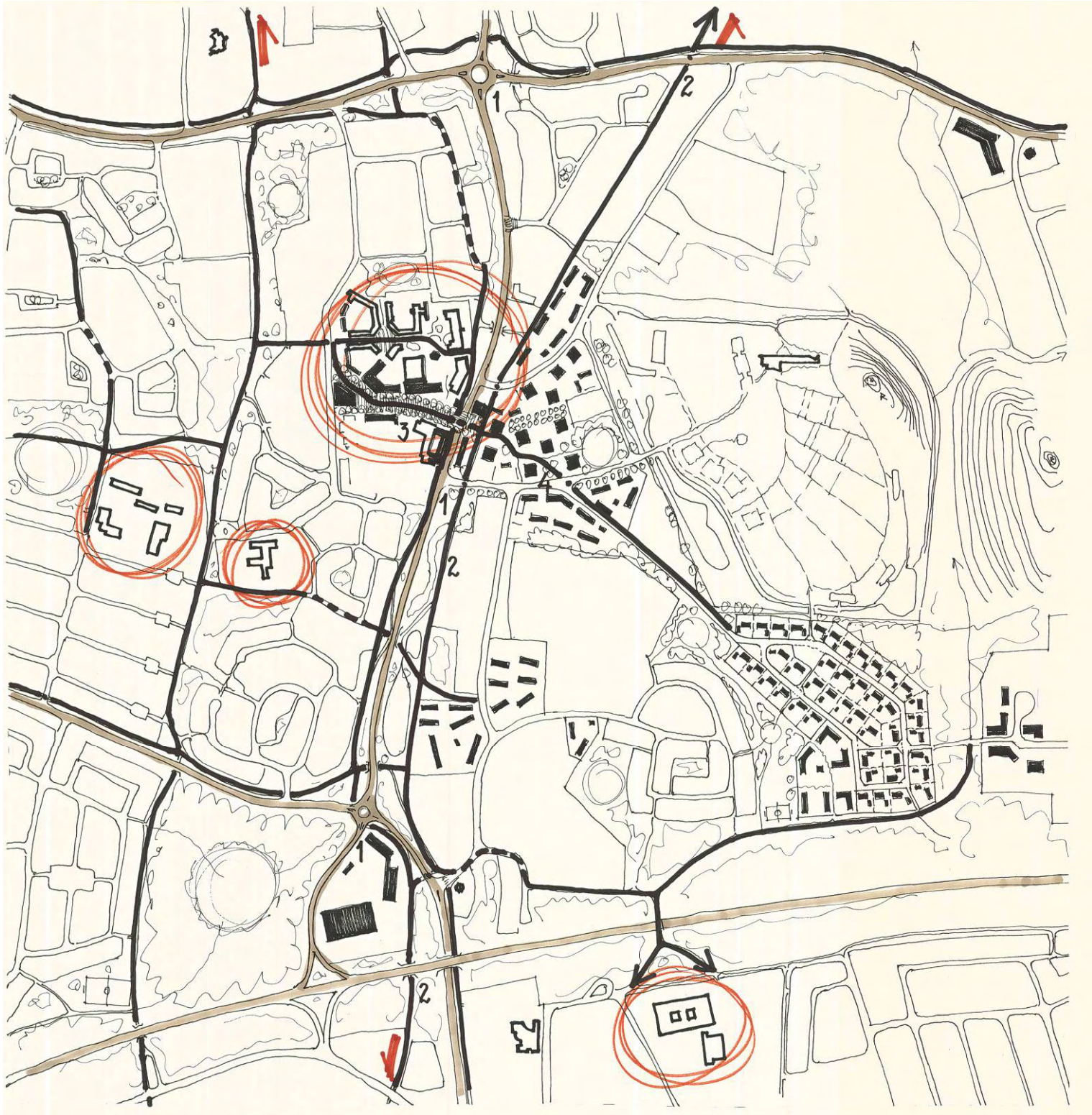
Planförslaget

Hur ska Hovshaga förbättras? Vad är möjligt med hänsyn till ekonomi, miljö och etablerade intressen? Syftet med detta program är att ge en helhetsbild och viljeinriktning för kommande detaljplaner och upprustning av den gemensamma miljön. För att tjäna detta syfte har programmet gjorts tydligt och enkelt utan att tyngas av omfattande detaljstudier.

Ledstjärnor

- Centrum ska göras bättre tillgängligt och synligt för trafikflödet. Kontakten med bebyggelsen öster om Kungsgårdsvägen förbättras framför allt för gående och cyklister
- Fler bostäder och bättre samband ska öka underlaget för centrum och därmed förutsättningarna för utökad service. Nya bostadshus i centrum planeras med lokaler i bottenvåningen
- Kontakten med omgivande stadspartier och mellan östra och västra delen av Hovshaga ska förbättras. Gående och cyklister ska kunna röra sig till och i Hovshaga på ett rimligt finmaskigt och tryggt gång- och cykelnät. Bilarnas hastighet ska anpassas till de boendes behov av trygghet och lugn; dvs. 50 km/t på stadsdelens huvudgator men reducerat till 30 vid planerade övergångsställen.
- Den gemensamma yttre miljön ska ge trygghet och hemkänsla. Gång- och cykelnätet ska samverka med parker, lekplatser, mötesplatser och utbud av olika slag.
- Grönstrukturen ska vara varierad. Det behövs allt från lugna platser till lekparken och naturmark. Gemensamma ytor och anläggningar ska utformas så att de stärker Hovshagas identitet och status.
- Tomma ytor, ytor för fäfat, ska tas i bruk för bebyggelse eller som grönytor. En förtätning ger bättre underlag, överbryggar avstånd och ger ekonomi för Hovshagas förnyelse. Ett ekonomiskt nollsummespel ger vinst åt alla: kommunen får fler bostäder i attraktiv miljö, handeln får ett större underlag och de boende får upprustade miljöer och möjlighet till bättre service.

Karta 1 visar trafiknätet:



Trafiknät

Hovshaga är format av fyra trafikleder: Kungsgårdsvägen, Domfällevägen, Fritidsvägen och Norrleden. De delar upp och bildar barriärer. Gång- och cykelstråken, som snirklar sig vid sidan av trafiklederna, är mycket svåröverskådliga och bildar ett alldeles för osammanhängande och glest nät.

Målsättningen är

- att skapa ett tätare och tryggare gc-nät som knyter samman Hovshaga inbördes och mot angränsande stadsdelar
 - att dämpa bilarnas hastighet till en lugnare och tryggare nivå
 - att skapa en knutpunkt i centrum som där kommers, service och flödet från alla trafikslag möts
1. **Kungsgårdsvägen** ansluts mot Fritidsvägen och Norrleden med en rondell. Den kommer att dämpa hastigheten och tillsammans med rondellen vid Domfällevägen markerar den början och slutet på centrala Hovshaga. Kungsgårdsvägens landsvägskaraktär ändras genom att diken tas bort och sidoområdena görs mer stadsmässiga med träd och gräsytor. De två gc-tunnlarna kompletteras med ett övergångsställe i centrum och övergångsställe eller gångtunnel i höjd med skolan.
 2. **Smalspåret** görs till ett attraktivt och starkt stråk från stadskärnan till Evedal med direkt koppling till Hovshaga centrum
 3. **Pomonavägen** görs till en gårdsgata med parkering. Den sträcker sig mellan en fondbyggnad i väster och till smalspåret i öster och blir den nya ryggraden i Hovshagas centrum. Bussarna får hållplats på Kungsgårdsvägen.
 4. **Gångstråket genom centrum** länkar öster ut samman kyrkogården och den nya bostadsbebyggelsen med centrum.

Karta 2 visar grönstrukturen och de särskilda platser som kan utvecklas:



Grönstruktur

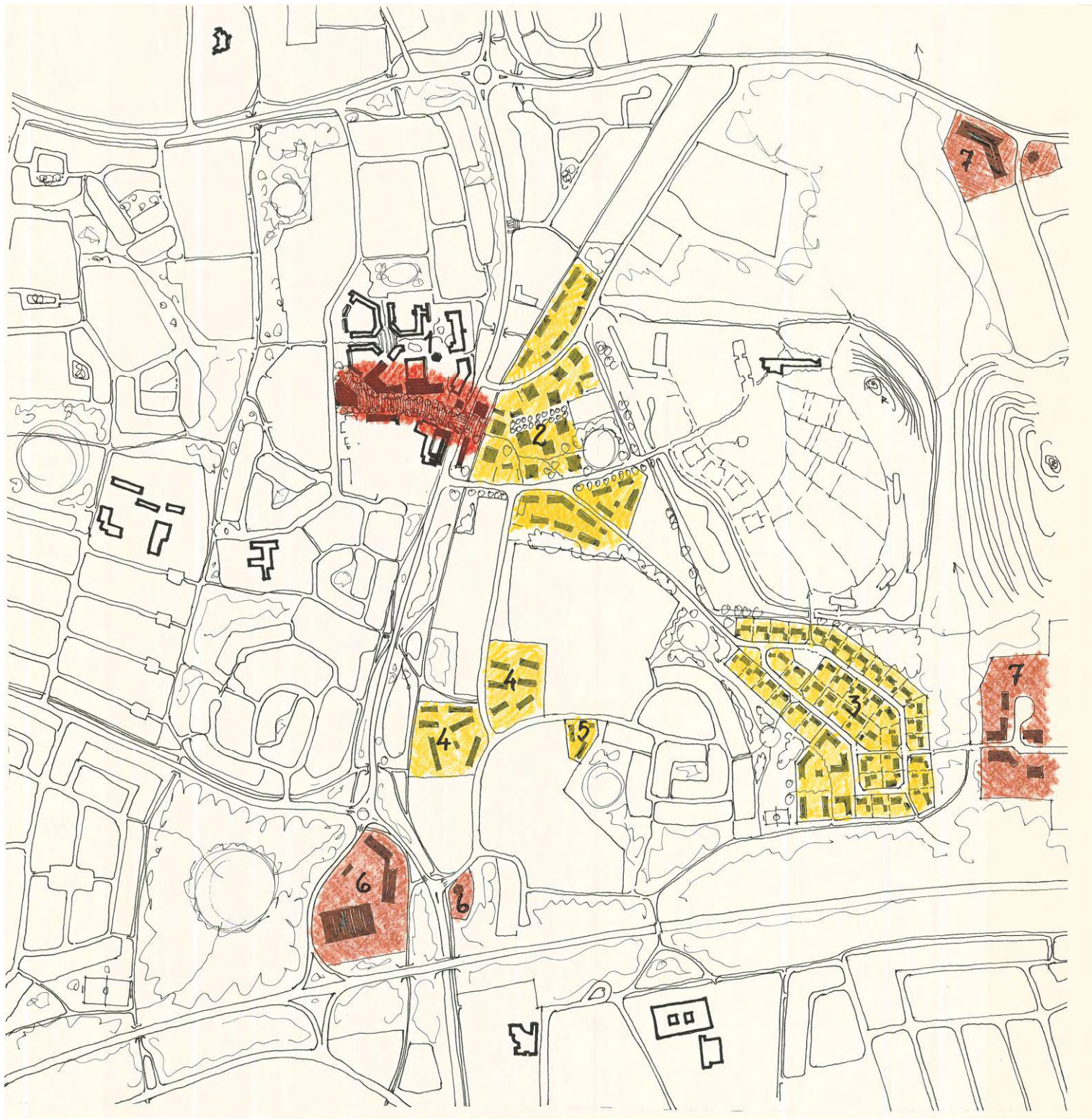
Den västra delen av Hovshaga är välplanerad och har en bra grönstruktur medan den östra delen har stora ytor som blivit liggande utan klara samband och funktioner. Delar av dessa ytor föreslås bli bebyggda.

Målsättningen är

- att skapa en grönstruktur som tar tillvara givna naturvärden
- att med ett gång-/cykelnät förena grönytor inbördes och med bebyggelsen
- att forma ett varierat utbud av gröna rum från stadsparken till skogleken
- att infoga Kungsgårdsvägen i ett parkstråk

1. **Stadsparken.** Hovshagas karaktär och enhet stärks om det anläggs en central finpark. Den ligger i korset av viktiga gångstråk och bör formas som en attraktiv mötesplats.
2. **Skogskyrkogården.** Denna stora och mycket vackra kyrkogård ligger lite avsides. Ambitionen är att ge den en plats i Hovshaga, att knyta den samman med sin omgivning på ett värdigt sätt. Därför föreslår programmet att den trädplanterade tillfarten bevaras. Ett grönt stråk runt muren läggs ut, bredden varierar men ska rymma en gångväg, gräsytor och trädgrupper. Kyrkogården har en grind i sin södra mur, där en gångväg kan passera och koppla samman kyrkogården med bebyggelsen. Bebyggelsen söder om kyrkogården har i sitt nordöstra hörn dragits bort lite längre från kyrkogården för att undvika konflikter med den kompost som kyrkan har i sitt sydöstra hörn.
3. **Närparker.** Befintliga platser som med enkla åtgärder kan göras tydligare och attraktivare. Det behövs ytor för boll, vila, möten.
4. **Skogslek.** Genom gallring/gläntor och skogsstigar skapas äventyrslekplatser för barn. Fornminnen görs synliga.
5. **Bollplaner.** Dessa finns redan i väster. Östra Hovshaga behöver en enkel, fri gräsyta på ca 40x60 meter för bollspel och lek.
6. **Kungsgårdsvägen.** Idag har vägen karaktär av landsväg med diken, täta slyområden och bullervallar. Den inbjuder till för hög fart och ger ingen signal om att man kör rakt genom en stadsdel. Genom att täcka diken, låta de omgivande ytorna få en parkkaraktär, göra gång-/cykelstråken synliga samt markera bebyggelsen i centrum får Kungsgårdsvägen ett bättre samband med Hovshaga.
7. **Gång-/cykelvägen** över Norrleden är en viktig förbindelse som måste göras tryggare; det krävs friare sikt och bättre belysning.

Karta 3 visar nya bebyggelseområden



Förtätnings- och nybyggnadsområden

Målsättningen är

- att ge centrum ett större underlag genom fler arbetsplatser och boende
- att rikta centrum mot flödet
- att utnyttja överbliven mark för bebyggelse och parker i god balans. Nya park- och bebyggelseytor ska knyta samman Hovshagas delar. Anslutningen mot kyrkogården görs med respekt

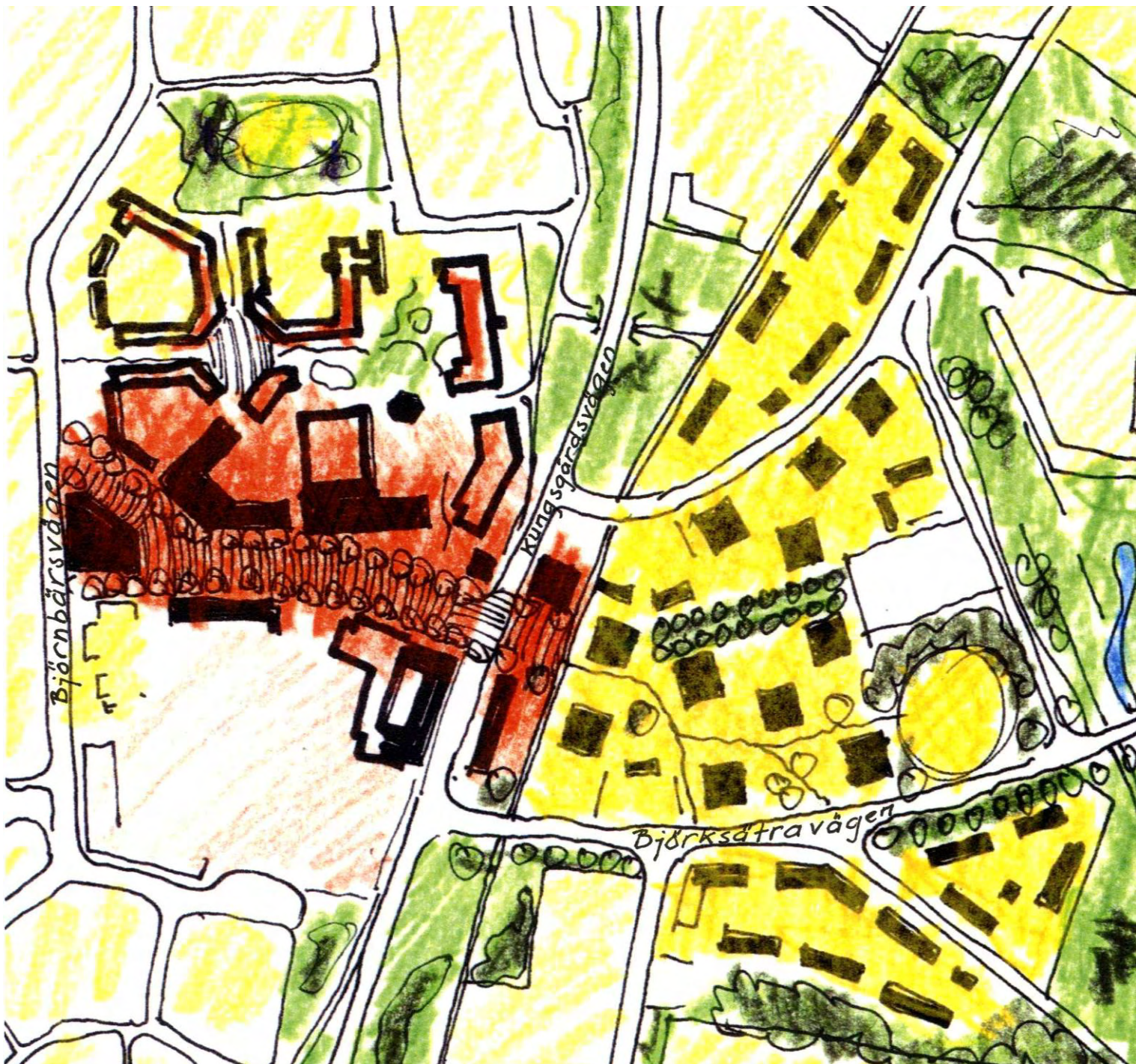
Sammantaget ryms ca 400 lägenheter, 10 000 kvm lokalyta i centrum samt verksamhetsområde på ca 7 ha industrimark.

1. **Centrum** som riktas vinkelrätt mot och över Kungsgårdsvägen. Hovshaga centrum görs tydligt och ges tyngd. De illustrerade byggrätterna motsvarar ca 10 000 kvm och kan användas för en blandning av bostäder, service och arbetsplatser. Något akut behov finns inte utan förslaget är långsiktigt. På nästa uppslag visas en illustration av område 1 och 2 i större skala.
2. **Mellan centrum och kyrkogården** föreslås bostäder. Närmast centrum kan bebyggelsen vara 4 – 6 våningar för att markera tyngd och mot kyrkogården föreslås 2-vånings bebyggelse. Området rymmer ca 200 lägenheter.
3. **Söder om kyrkogården** föreslås en grupp med villor och radhus/lägenheter. Området rymmer ca 100 bostäder.
4. **Bostäder** i 2 våningar med ca 100 lägenheter
5. **En mindre byggmöjlighet** lämplig för gruppboende eller något bostadskomplement
6. **I korset Norrleden – Kungsgårdsvägen**, ett av stadens intressantaste lägen ur kommersiell synpunkt, ligger ca 10 ha skog. Förslaget, som bara omfattar norra sidan visar 1 industri/affärstomt på sammanlagt 2 ha. Den östra delen, som är skogsbevuxet, bör till största delen bevaras som skydd mot trafiken men det finns utrymme och läge för en kiosk.
7. **Småindustri och handel** i kanten av det stora industriområdet i öster, tillsammans är tomtytan ca 4 ha.

Hovshaga centrum

Illustrationen visar hur den kommersiella delen av centrum vänds ut mot Pomonavägen. Huvuddelen av kundparkeringen placeras på Pomonoavägen som får karaktären av en gårdsgata och förlängs över Kungsgårdsvägen till den östra delen av Hovshaga.

Den östra sidan bebyggs med framför allt bostäder men kan också rymma lokaler närmast centrum. Illustrationen visar bostadsbebyggelse mellan 2 och 6 våningar: högst närmast centrum och sedan i 4 och 2 våningar anpassat till befintlig bebyggelse och kyrkogården.



Etappindelning

Planprogrammet ger en långsiktig inriktning. I dagsläget finns inget stort behov av nya ytor för handel eller verksamheter, men det är viktigt att peka på möjligheterna och då efterfrågan uppstår följa en medveten linje. Områdena 1 och 8 på karta 3 detaljplaneras när behov uppstår.

Bostadsbebyggelsen öster om Kungsgårdsvägen bör detaljplaneras i en gemensam plan för område 2, 3 och 4 enligt karta 3. Övriga bostadsområden, 5 och 6, vid behov.

Upprustning av trafikmiljön och parkerna bör samordnas med exploateringen så att kostnaderna balanseras av exploateringsintäkterna. Den föreslagna rondellen i söder är angelägen för att uppnå programmets syften. En sådan ombyggnad bör detaljplaneläggas samordnat med de två stora verksamhetskvarteren i söder.

Kostnadsbedömning

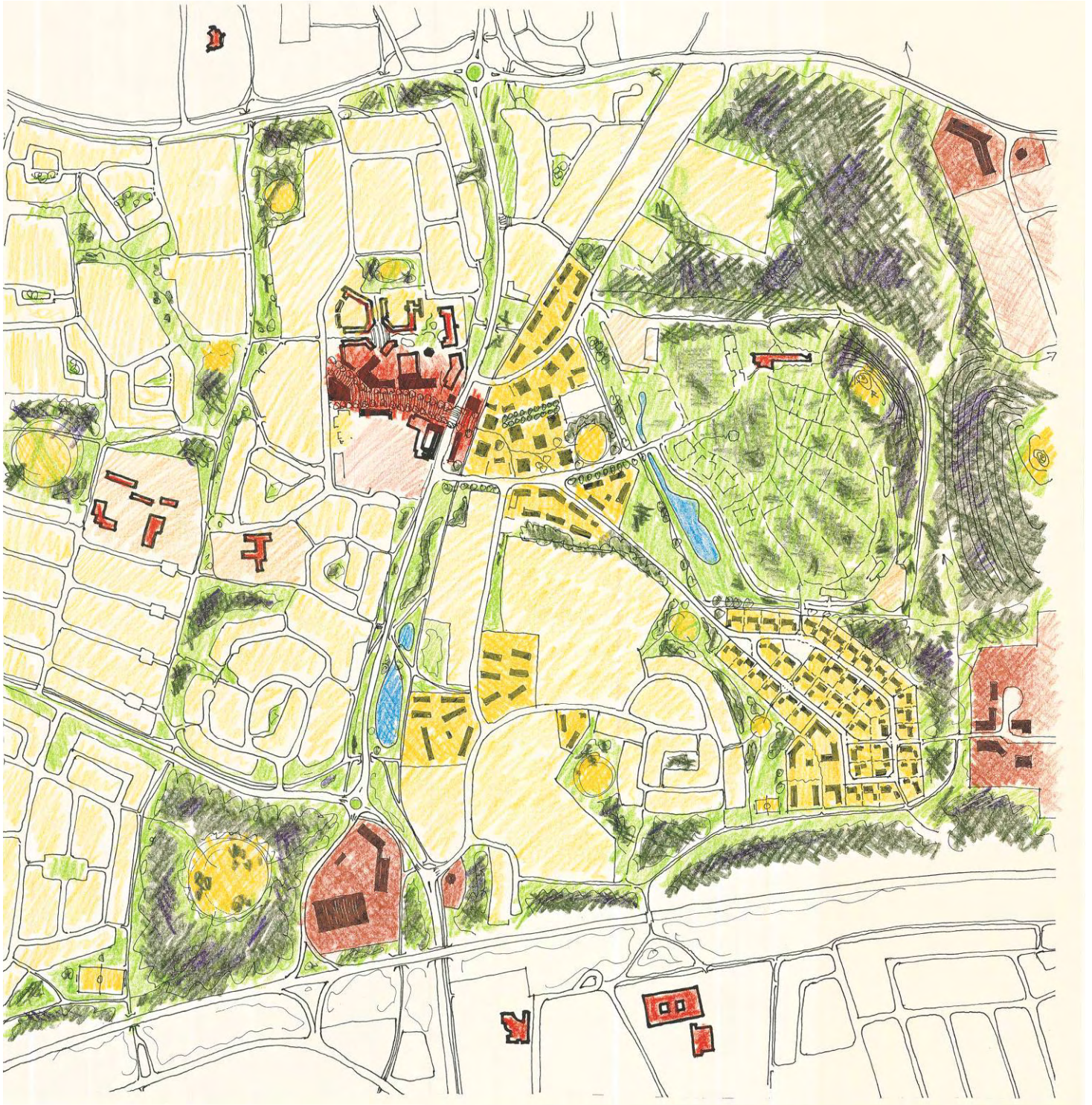
Tekniska kontoret har gjort en översiktlig kostnadsbedömning som biläggs programmet. Den totala exploateringskostnaden är i storleksordningen 40 miljoner och de totala intäkterna är beräknade till drygt 46 miljoner. Programmet har alltså förutsättningar att leda till ett gott ekonomiskt utfall.

Upprustningen av centrum förutsätter en fördelning av kostnaderna mellan kommunen och berörda fastighetsägare.

Underlag för behovsbedömning

Detta program syftar till att höja Hovshagas attraktivitet och att fullfölja en oavslutad utbyggnad. Programmet uttrycker en idé och en vilja att utveckla Hovshaga. Dess utgångspunkt är att hushålla med marken, att utnyttja befintlig service och infrastruktur, att dämpa hastigheten på biltrafiken för att skapa en tryggare och lugnare miljö, att stärka gång- och cykeltrafiken.

Kommunen har uppdragit åt Catharina Hederström, SWECO, att upprätta en checklista för behovsbedömning och avgränsning. Programmets inriktning bedöms av Sweco, att inte ge upphov till några väsentliga miljökonflikter. De exploateringar som föreslås kommer att detaljplaneras. I samband med detta, då detaljutformning, ianspråktagande/bevarande av naturmark, konflikter kring trafiken m.m. är kända mer detaljerat kan behovet av en MKB bedömas.



Förslag till program för Hovshaga Centrum

-  Centrum och viktiga mål
-  Bostäder
-  Verksamheter
-  Ny bebyggelse

