

**Handläggare**  
**Kerstin Ivansson**  
Planarkitekt  
Tel. 0470- 436 67

**Samrådsredogörelse**  
2017-06-20

Dnr2015BN1001

Dpl214

## Detaljplan

### 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.

**UTAN SYNPKUNKTER**  
**Fastighetsbolaget Sydost AB**

**GODKÄNNER MED SYNPKUNKTER**  
**Kommunstyrelsen**  
**Mörnesväg 50 A lgh 1203**  
**Mörnesväg 50 C lgh 1103**  
**Mörnesväg 56 C lgh 1103**  
**Kungsvägen 77 A lgh 1201**  
**Mörnesväg 52 B lgh 1001**  
**Mörnesväg 52 B lgh 1002**  
**Mörnesväg 58 A lgh 1202**  
**HSB brf Dalbo Växjö**

**MED SYNPKUNKTER**  
**Länsstyrelsen**

*Sammanfattande synpunkter:* Länsstyrelsen är positiv till att kommunen förtätar i centrumnära område. Länsstyrelsen har synpunkter på överprövningsgrundandefrågor som rör miljö kvalitetsnorm för vatten samt hälsa och säkerhet. Länsstyrelsen anser att kommunen bör beskriva sin bedömning om varför planens genomförande inte bidrar till att miljö kvalitetsnorm för vatten ej försämras. Länsstyrelsen anser även att det behövs göras en särskild bullerutredning för planområdet.

Vidare ger Länsstyrelsen råd i frågor som berör bebyggelse, kulturhistoriska värden, tillgång till friytor, dagvatten, avfallshantering och barnperspektivet. Barnperspektivet i samband med trafikflöden och buller bör i synnerhet beaktas enligt den vägledning som Boverket ger i *Gör plats för barn och unga!* Länsstyrelsen rekommenderar även kommunen att se över sin behovsbedömning vad gäller trafik, buller, landskapsbild, barnperspektiv, hälsa och luftkvalité.

*Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap miljöbalken*

Länsstyrelsen anser att planbeskrivningen ska kompletteras med hänsyn till beskrivningen av miljö kvalitetsnorm för vatten. Kommunen ska tydligare beskriva varför genomförandet av detaljplanen inte bedöms medföra att miljö kvalitetsnorm för vatten inte försämras.

*Hälsa och säkerhet - Buller*

STADSBYGGNADSKONTORET

Mörners väg och Kungsvägen utsätter planområdet för höga bullervärden. Planbeskrivningen redovisar endast ekvivalent ljudnivå. Både maximal och ekvivalent ljudnivå ska framgå i planbeskrivningen. Ur Förordning (2015:21 6) om trafikbuller vid bostadsbyggnader:

- “1. 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, och  
2. 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

Om riktvärdet överskrids måste det av detaljplanen framgå att

1. minst hälften av bostadsrummen i en bostad kan vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden, och att
2. minst hälften av bostadsrummen kan vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.”

Länsstyrelsen anser att det behöver göras en särskild trafikbullerutredning för planområdet. Bullerutredningen och planbeskrivningen behöver redovisa vilka uppgifter bullerberäkningar baseras på. Beräknade ljudnivåer vid bostadsbyggnaders fasad och uteplats ska redovisas. Bullerutredningen ska visa dagens och den prognostiserade trafikmängden. Bullernivåerna, både ekvivalenta och maximala, vid fasad för samtliga lägenheter samt vid eventuell uteplats ska redovisas. Detta gäller även förskoletomtens ytor för pedagogisk verksamhet och lek. Förskolan och barnperspektivet tas även upp vidare i detta yttrande.

Vid behov av åtgärder som förebygger bullerstörningar bör dessa omfattas av planbestämmelser. Enligt 4 kap 14 punkterna 4 och 5 kan en planbestämmelse ange att bygglov inte får ske förrän skydd- eller säkerhetsåtgärd har vidtagits på tomten eller att åtgärder som förebygger olägenheter från omgivningsbuller har vidtagits.

## RÅDGIVANDE OM ALLMÄNNA INTRESSEN

### *Bebyggelse*

Länsstyrelsen vill påminna om det nationella miljömålet God bebyggd miljö som behandlar God vardagsmiljö: “den bebyggda miljön utgår från och stöder människans behov, ger skönhetsupplevelser och trevnad samt har ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur.” Detaljplanen möjliggör förtätning i syd och ost med nära anslutning till befintlig bebyggelse. Förtätningen kan innebära att de befintliga bostadshusen påverkas genom att solljus har svårare för att nå samtliga lägenheter, se BBR avsnitt 6:323 Solljus.

### *Kulturhistoriska värden*

Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på det kulturella, historiska och arkitektoniska arvet i form av värdefulla byggnader och bebyggelsemiljöer samt platser och landskap och att dessa bör bevaras, användas och utvecklas på ett bra sätt. Detta är en del av miljömålet för God bebyggd miljö. Inom planområdet finns det sjutton flerbostadshus som är sammanbyggda i grupp om tre. Enligt planprogrammet är byggnadernas utformning och placering mycket tidstypiska för sin period och det är önskvärt att behålla karaktären i området. Länsstyrelsen ser positivt på att marken mellan befintliga hus kryssmarkerats på plankartan. Underlag i form av inventering och värdering av områdets kulturhistoriska värden kan läggas till planbeskrivningen för att ytterligare förklara detaljplanens förutsättningar. Ett sådant underlag kan beskriva områdets karaktär och ge riktlinjer för hur denna karaktär kan bevaras och utvecklas. I planprogrammet bedöms miljöpåverkan på stadsbilden som stor, men det saknas en analys med konsekvenser kring miljöpåverkan.

### *Tillgång till friytor*

Kvartersmark som redovisas som skola på plankartan omfattar det som idag är en gångbana söder, väster och norr om förskolan. Även entrén till ett av de befintliga

STADSBYGGNADSKONTORET

bostadshuset ligger inom området för skola, liksom nuvarande infart till förskolan och bostadsområdet från Kungsvägen. Länsstyrelsen vill uppmärksamma kommunen på Plan- och bygglagen 8 kap 9 som anger att friytor ska prioriteras framför parkering. Enligt Boverkets vägledning *Gör plats för barn och unga!* (2015) kan markens disposition klargöras med mer detaljerade bestämmelser, till exempel byggnadens placering eller var det är förbjudet eller tillåtet med parkering, lastning och lossning och var det ska vara friytor. Även högsta bruttoarea kan anges för att säkerställa en tillräckligt stor friyta.

#### *VA, Dagvattenhantering*

En stor del av exploateringen som möjliggörs enligt detaljplan sker på mark som redan i dag är hårdgjord. Dagvattenmagasinet ligger i områdets nordvästra del. Planbeskrivningen bör förtydliga hur dagvattnet inom detaljplan ska nå det planerade magasinet.

#### *Avfallshantering*

Detaljplanen möjliggör förtätning i planområdets södra del längs med Mörners väg. I förtätningsområdet finns idag byggnader för avfallshantering som kan påverkas vid byggnation av området. Med tanke på befintlig och tillkommande bebyggelse kan kommunen med fördel redovisa var miljöhus för avfallshantering kan uppföras så att onödiga transporter undviks. Länsstyrelsen är positiv till att planbeskrivningen har kopplats till dokumentet Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar (2003).

#### *Barn perspektivet*

Ur Boverkets vägledning *“Gör plats för barn och unga!”* (2015):

“Jämfört med vuxna är barn på grund av sin kroppsstorlek mer exponerade för kemiska miljöföroreningar. Under barns tillväxtår kan miljöföroreningar försämra den fysiska utvecklingen, exempelvis immunförsvaret. Barn med astma och allergisjukdomar är en särskilt känslig grupp för luftföroreningar (Region Skåne 2014). Beräkningar visar att exponering för luftföroreningar medför att ca 600 unga per årskull växer upp med påtagligt sänkt lungfunktion (Institutet för miljömedicin 2013). Det är därför angeläget att luftkvaliteten vid barns och ungas inomhus- och utomhusmiljöer är så god som möjligt.

Skola, förskola och fritidshem har anmälningsplikt enligt miljöbalken och ska därför leva upp till kraven i förordningen om verksamhetsutövers egenkontroll. En anmälan för verksamheten görs oftast till miljöförvaltningen eller motsvarande och anmälan ska innehålla information om buller både inom- och utomhus samt luftkvalitet.

Det är önskvärt att lokalisera skolor och förskolor nära parker och naturmark som kan komplettera dem med kvaliteter som inte behöver eller ryms på den egna gården. Vid lokaliseringen är det också viktigt att planera för goda och säkra färdvägar för gång och cykel så att barnen på ett enkelt och självständigt sätt kan ta sig mellan bostaden och skolan. Både buller och luft bör ha så goda värden som möjligt och det är viktigt att tidigt planeringen beakta trafikmängder samt avstånd till vägar och industrier.

På skolgårdar eller förskolegårdar är det önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagsvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. En målsättning kan vara att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA.

Buller från vägar kan minskas genom att man begränsar trafiken och hastigheten samt genom tystare vägbeläggningar. För höga bullernivåer kan till viss del styras genom gestaltning av den fysiska miljön (Region Skåne, 2014). Vegetation har begränsad inverkan på ljudnivån, men skolbyggnaden kan användas som bullerskärm.”

STADSBYGGNADSKONTORET

Detaljplan anger att in- och utfart ej får ske längs Mörners väg, vilket kan innebära att biltrafik till och från planområdet även efter detaljplanens genomförande koncentreras på infarten vid skolan. En ökning av boende inom detaljplaneområdet innebär en ökning av trafik på denna infart. Denna framtida trafik påverkar bullervärden, trafiksäkerhet samt luftkvaliteten kring skolmiljön. Länsstyrelsen rekommenderar kommunen att särskilt beskriva hur skolmiljön påverkas av detaljplanens genomförande med ovanstående vägledning i åtanke. Se även de nationella preciseringarna för miljömålet Frisk luft.

#### KRAV/ANSPRÅK ENLIGT ANNAN LAGSTIFTNING

##### *Betydande miljöpåverkan enligt 6 kap 11 § miljöbalken*

I Planbeskrivningen framgår att förslaget ger en stor påverkan på stads- och landskapsbild och buller, men liten påverkan på trafik, Inom kvartersmark för bostadsändamål finns i dagsläget parkeringsytor som i samband med detaljplanens genomförande kan försvinna. Samtidigt påverkas trafikflödet inom detaljplan av den begränsade möjligheten för in- och utfart, något som kan få konsekvenser för skolmiljön. I planbeskrivningen uppskattas inte det potentiella antalet nya bostäder som ryms i planen vilket försvårar bedömningen av det framtida trafikflödet. Länsstyrelsen anser därför att kommunens bedömning om trafikens låga påverkan kan behöva ses över. Även bedömningen angående barnperspektiv och luftkvalité bör ses över med bakgrund i tidigare synpunkter i yttrandet. Kommunen bör kommentera stads- och landskapsbild samt buller i sin behovsbedömning för att göra bedömningen mer förståelig.

##### *Fornminnen enligt 2 kap kulturmiljölagen*

Nordost om planområdet förekommer två fornlämningar i form av stensättningar. Däremot finns inga kända fornlämningar inom planområdet enligt fornminnesregistret (FMIS). Särskild arkeologisk utredning (KML 2 kap 11) erfordras inte men om fornlämningar påträffas i samband med schaktningar skall arbetet avbrytas omedelbart och Länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

*Kommentar: Planbeskrivningen har kompletteras och förtydligats med text efter framtagna utredningar för buller, luftkvalité, skuggning, kulturhistoriskvärden, tillgång till friytor, avfallshantering. Förtydligande har även gjorts av påverkan av MKN för vatten. Berörande miljömålet god bebyggd miljö bedöms detaljplanen klara gällande miljömål. Planbeskrivningen redovisar planens påverkan utifrån de tio preciseringarna av miljömålet.*

**Tekniska nämnden:** Träden i trädraderna är äldre än 30 år och omfattas av miljöbalkens biotopskyddsregler. Utöver att miljöbalken skyddar träden från avverkning så får inte heller åtgärder som kan skada träden (t.ex. grävning) vidtas i dess närhet. Träden är inte så gamla att de hyser naturvårdsintressanta arter, men du utgör en viktig spridningskorridor. Detaljplanen bör utformas så att träden kan bevaras och skyddas från skada. Vad gäller dessa träd finns inga alternativa lägen för återplantering eftersom nya träd inte får växa ut i gatan/cykelbanan och inte kan planteras på ledningar. Som det ser ut nu finns framför fastigheterna Hov-Dalbogård 3 & 4. Det ligger en teleledning, i delar av sträckan en lågspänningsledning och gatubelysningsledningar i grönremsan. Dessutom är grönremsan endast 3 meter bred vilket är i det minsta laget för att ha möjlighet att etablera kraftfulla träd. I grönremsan på den södra sidan av Mörnersväg, framför Hackan och Lassaskog, ligger fler ledningar vilket innebär en omöjlighet att plantera träd där. Samma problematik finns längre väster ut mellan Kråkan och Dalbo centrum. Det finns ett behov av att se över hela

STADSBYGGNADSKONTORET

Mörners väg, dess karaktär och målbild för dess framtida karaktär. Mörners väg kommer förbli en viktig genomfartsgata och en viktig och karaktärsfull del i stadsstrukturen. Det är viktigt att vi inte bygger bort möjligheten att skapa en attraktiv, tät, urban gata som gynnas av förtätning. Den föreslagna detaljplanen förstärker känslan av "förort". Man knyter inte an till traditionell stadsbyggnad. Området vänder sig in mot en "gård" inte ut mot stadsrummet-gatan/vägen. Entréernas placering och dess relevans för hur denna förtätning kan bidra till att skapa en mer attraktiv, tät stadsstruktur bör styras i detaljplanen. Entréer borde riktas mot Mörners väg för att inte göra vägen än mer till en baksida och upplevd barriär. Med entréer mot Mörners väg måste man också studera entrézoner, förgårdsmark och angöringsplatser. Någon kapacitetsberäkning av spill eller vatten är inte gjord. Det är bra med fördröjning av dagvatten eftersom ledningsnätet är hårt belastat redan idag. Utformning av dagvattenhanteringen skall stämmas av med tekniska förvaltningen. Liedbergsgatan kommer byggas om med separat busskörfält vilket gör att anpassning kan behöva göras i anslutning till Dalborondellen för att säkerställa sikt och framkomlighet. Innan detaljplanen fastställs så bör en kontroll av gränserna göras mot detaljprojekteringen. Parkering skall lösas inom fastigheten. En utredning ska redovisas som beskriver behovet av parkeringsplatser där det framgår hur många lägenheter som är planerade att byggas och var det är tänkt att de p-platser som dessa lägenheter genererar ska placeras. P-normen på 0,5 kan inte appliceras, då det i närområdet inte finns tillgängliga platser för uppställning av fordon. Utöver detta finns kraven på HKP-parkering och besöksparkering. Besökande ska också kunna parkera inom fastighet över en natt inom fastighet, utan att behöva bli hänvisade till kommunal gata eller parkering. Utemiljön och gröna gårdar ska inte ställas mot behovet av plats för parkering. Finns inte platsen inom fastighet får antalet lägenheter anpassas till behovet eller alternativa lösningar redovisas. Viktigt att parkeringsbehovet är löst innan bygglov ges.

*Kommentar: Sedan samrådet har en studie gjorts över Mörnesväg som beskriver befintlig karaktär och hur träd kan hanteras i samband med kommande bebyggelse. Grönområdet mellan bil- och cykelväg har också studerats där slutsatsen är att befintliga ledningar går att flyttas för att kunna flytta befintliga träd dit eller planera ersättningsträd. Avtal för kostnader och genomförande kommer att tecknas med exploatören/fastighetsägaren. En parkeringsutredning har tagits fram för att säkerställa att parkeringsbehovet går att lösa inom den egna fastigheten utan att grönområde tas anspråk. Dagvattenhanteringen och ombyggnad av Liedbergsgatan har stämts av med Tekniska förvaltningen.*

### **Miljö- och hälsoskyddsnämnden**

Miljö- och hälsoskyddsnämnden avstyrker förslaget till ny detaljplan i dess nuvarande utformning. Nämnden anser att förtätning kan vara positivt ur flera synvinklar men att det är viktigt att förtätningen sker på ett hållbarhet sätt så att goda och trivsamma boendemiljöer skapas, Följande synpunkter bör därför beaktas innan planen kan tillstyrkas:

Planbestämmelserna avseende trafikbuller bör ange att i lägen dir bullernivån riskerar att överstiga 55 dBA ekvivalent nivå ska minst hälften av bostadsrummen vara vända mot ljuddämpad sida. Det bör också fastställas i planbestämmelserna att ljudnivån på uteplats ska klara 50 dBA ekvivalent nivå samt 70 dBA maximal nivå och att enkelsidiga lägenheter inte får uppföras mot sida dör de ekvivalenta ljudnivåerna överstiger 60 dBA. Att hänvisa till gällande riktvärden är inte tillräckligt preciserat eftersom förordningen om trafikbuller bara innehåller just riktvärden som inte är tvingande. Planen bör också kompletteras med beräkningar av maximala ljudnivåer.

STADSBYGGNADSKONTORET

Träd utgör viktiga inslag i boendemiljön bl.a, från klimatsynpunkt, och bidrar med viktiga ekosystemtjänster. Byggrätten utmed Mörnerns väg bör därför inskränkas så att den befintliga allén och de stora träden i sydvästra hörnet av planområdet kan bevaras

Det bör sälerställas att behovet av parkeringsplatser inte tillgodoses genom att ta befintliga grönytor i anspråk.

Eftersom byggrätten i förslaget sträcker sig ända fram till de befintliga husen både i söder och i öster är det av yttersta vikt att utreda om befintliga bostäder kan utsättas för olägenhet i form av störande skuggning. Alternativt bör byggrätten inskränkas så att risken för skugga för befintliga hus undviks.

Luftkvaliteten bör kommenteras ytterligare. Ambitionsnivån för luftkvaliteten i områden där nya bostäder planeras bör vara högre än att enbart klara miljö kvalitetsnormerna. Planbeskrivningen bör kompletteras med en bedömning om uppsatta miljömål för luftkvalitet kan klaras. Bedömningen bör innefatta även kommunens eget miljömål för kvävedioxid.

*Kommentar:* Enligt nya beslutade riktvärden för trafikbuller av regeringen som börja gälla den 1 juli 2017 och som får tillämpas på detaljplaner som är påbörjade efter den 2 januari 2015 får det vid en bostadsbyggnadsfasad från spårtrafik och vägar uppgå till 60 dBA samt 65dBA ekvivalent ljudnivå för bostäder upp till 35 kvm. Enligt fram tagen bullerberäkning uppgår högsta ekvivalenta bullervärdet vid fasad till 63 dBA där ljudnivå mot innergård uppgår till 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Planen bedöms därmed klara kommande riktvärden. Planbeskrivning har också kompletterats med beräkningar av maximal ljudnivå. Gällande parkering, skugga och luftkvalité har beräkningar och utredningar tagits fram och planbeskrivningen kompletterats med den nya informationen. Befintlig trädallé är skyddad av biotopskydd och dispens för att flytta eller ersätta träden med nya vid en byggnation kommer att sökas. Avsikten är att ersätta de inom grönområdet mellan bil- och cykelväg.

**Kultur- och fritidsnämnden:** Av samrådshandlingen framgår att befintliga byggnaders utformning och placering är mycket tidstypiska och att det är önskvärt att behålla karaktären området. En eventuell ny bebyggelse och andra förändringar i området måste ske varsamt. Av planbeskrivningen framgår att ett syfte med en ändring av detaljplanen är att skapa möjligheter till en förskola. Vid ny-, till och ombyggnad av lokal för kommunal verksamhet gäller kommunstyrelsens beslut § 40/2014 om riktlinjer för konstnärlig utsmyckning. 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. Eftersom detaljplanen ger byggrätt till många bostäder vill nämnden betona vikten av att en helhetsbild skapas vad gäller behoven av mötesplatser och service i denna del av Växjö. 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.

*Kommentar:* Förskolan ägs av fastighetsägarna till Hov-Dalbogård 3&4 dvs. ej i kommunal ägo.

**Lantmäterimyndigheten:** Avstyckning från Hov-Dalbogård 4 av fastighet för skoländamål. Dagvattenanläggning kan inrättas som gemensamhetsanläggning för de

STADSBYGGNADSKONTORET

båda fastigheterna i planområdet. Utrymme för allmänna underjordiska ledningar bör markeras med u-område.

*Kommentar: Plankartan kommer att kompletteras med ett u-område för fjärrvärmeledning.*

**Räddningstjänsten:** Räddningstjänsten framkomlighet i området behöver beaktas vid nybyggnation. Detta för att säkerställa att räddningstjänsten har säkerställt framkomlighet till befintlig bebyggelse men även planerad ny bebyggelse. I synnerhet behöver eventuell framkomlighet med och uppställning av räddningstjänstens höjdfordon beaktas. Räddningstjänsten anser att det bör anläggas nya brandposter i området. Befintliga brandposter bedöms inte erbjuda tillräcklig tillgång till brandposter i aktuellt planområde med hänsyn till avstånd från planområdets centrala delar till närmsta brandposter. Idag finns brandposter utmed Liedbergsgatan, Kungsvägen och på Seminarievägen. Räddningstjänsten anser att det bör anläggas brandpost i nära anslutning till planområdets centrala delar utmed Mörnesväg. Räddningstjänstens brandvattenbehov är 1200l/min per brandpost för hur högre än tre våningar. Vattentrycket bör ligga på 1,5-7 bar. Underlaget om brandposternas kapacitet bör finnas inför bygglov.

*Kommentar: Planförslaget bedöms har tillräcklig yta för att möjliggöra uppställning av höjdfordon. Framkomligheten kommer att studeras i detalj i bygglovsskedet. Information om brandposter är framförda till Tekniska förvaltningen.*

**Växjö Energi AB:** I den norra delen av planområdet finns befintliga fjärrvärmeledningar. Vi avser att trygga dessa med ledningsrätt. Inom planområdet finns befintliga ledningar som försörjer befintliga fastigheter med kraft, se bifogad karta. Utöver kraftkarlar finns även en signalkabel som används för driftkommunikation tillsammans med fjärrvärmeledningen i norra delen av planområdet. I den västra delen av området ligger en mellanspänningsledning väldigt nära fastighetsgräns. Vi kommer att trygga signalledningen och mellanspänningsledningen med servitut eller ledningsrätt. Befintliga ledningar för kraft till befintliga byggnader kan behövas flyttas och förstärkas i samband med planens genomförande. Vi ser därför att exploitören tar en tidig kontakt med oss för att planera placeringen av ledningar. Eventuell flytt av befintliga ledningar bekostas av byggherren.

*Kommentar: Befintlig fjärrvärmeledning kommer även att säkerställas med ett u-område på plankartan.*

**Hyresgästföreningen:** Hyresgästföreningen anser att det redan idag är ont om parkeringsplatser i området. Därför bör det tydliggöras hur parkeringsbehovet skall lösas när nya bostäder byggs på befintliga parkeringsplatser.

*Kommentar: En parkeringsutredning har tagits fram.*

**BOENDE MED SYNPUNKTER (sammanställt)**  
*Synpunkterna redovisas även i sin helhet i en bilaga till Byggnadsnämnden*

Mörnesväg 50 A lgh 1302  
Mörnesväg 50 A lgh 1304  
Mörnesväg 50 B lgh 1302  
Mörnesväg 50 B lgh 1303  
Mörnesväg 50 C lgh 1303

Mörnesväg 56 B lgh 1101  
Mörnesväg 56 B lgh 1102  
Mörnesväg 56 B lgh 1104  
Mörnesväg 56 B lgh 1301  
Mörnesväg 56 C lgh 1202

STADSBYGGNADSKONTORET

Mörnesväg 52 A lgh 1104  
Mörnesväg 52 A lgh 1201  
Mörnesväg 52 A lgh 1302  
Mörnesväg 52 B lgh 1201  
Mörnesväg 54 A lgh 1103  
Mörnesväg 54 A lgh 1204  
Mörnesväg 54 B lgh 1201  
Mörnesväg 54 B lgh 1204  
Mörnesväg 54 B lgh 1001  
Mörnesväg 54 B lgh 1202  
Mörnesväg 54 C lgh 1102  
Mörnesväg 56 A lgh 1102  
Mörnesväg 56 A lgh 1304  
Mörnesväg 56 B lgh 1002

Mörnesväg 58 A lgh 1002  
Mörnesväg 58 A lgh 1104  
Mörnesväg 58 A lgh 1303  
Mörnesväg 58 B lgh 1002  
Mörnesväg 58 B lgh 1102  
Kungsvägen 77 A lgh 1102  
Kungsvägen 77 A lgh 1302  
Kungsvägen 77 A lgh 1304  
Kungsvägen 77 B lgh 1203  
Kungsvägen 77 B lgh 1204  
Hovslund 4  
Boende i HSB brf Dalbo

### **Byggnadshöjd, placering och utformning**

*Trygghet i området, kan man bygga bort problem? Ett nytt Araby? Förslaget medför ökad kriminalitet i området.*

*För många bostäder på en för liten yta och för nära, det blir trångt och vi kommer se in i våra grannars vardagsrum. Utsikten över Mörnesväg försvinner. Inte hållbar boendeutveckling!*

*En förtätning borde ske varsamt så att områdets charm inte försvinner*

*Var skall sophusen ligga?*

*Är det sunt att trycka in så många människor på en liten yta? Det är redan idag trångt och stökigt med stora barnfamiljer.*

*För höga hus i förhållande till de redan befintliga husen och dagsljus och solljus kommer inte nå oss i samma utsträckning som nu.*

*Säkerhet, hur kommer brandkår och ambulans till fastigheterna innanför?*

*Bygg ej platta tak då det blir häckningsplats för fiskmåsar!*

*Ljus och rymd och trygghet på kvällen då området beräknas bli mörkt, Vi blir omringade av en mur!*

*Tycker att det är ett mycket dåligt förslag att förtäta på Hov-Dalbogård, ingen vill ju bo kvar efter byggnation.*

*Ingen ny berlinmur!*

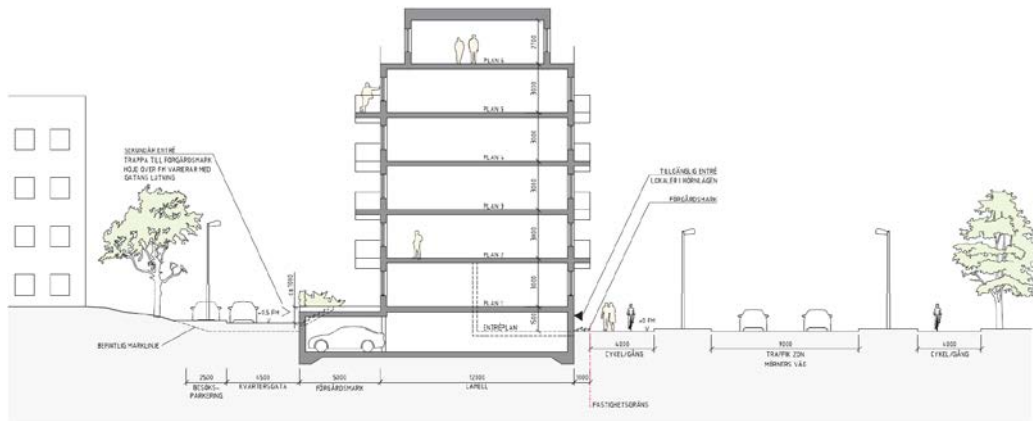
*Bevara Hov-dalbogård som det är, det finns andra områden i stan att bygga på. Alla behöver inte bo i stan. Det måste finnas andra platser att bygga på?*

Behovet av bostäder är stort inom Växjö stad och inom våra tätorter som vi även förtätar och bygger ut. För att kunna bemöta behovet av bostäder behöver vi använda marken så effektivt och bra som möjligt både inom bebyggda områden som obebyggda. Området Hov-Dalbogård är markerat i översiktsplanen för Växjö stad som *befintlig stadsbygd – förtätning* med riktlinjen att stadsbebyggelsen ska i huvudsak ska användas för bostäder, handel, kontor eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder i närheten. Handel, kontorslokaler och tät bostadsbebyggelse närmast bytespunkter i kollektivtrafiksystemet och vid stadsdelscentrum ska prioriteras. Hov-Dalbogård ligger i direkt anslutning till Dalbo Centrum samt i anslutning till kollektivtrafik. Växjö resecentrum ligger också inom ett kort avstånd. För att uppnå en god boende miljö har bullerberäkningar och solstudie tagits fram. Boende med utsikt mot Mörnesväg kommer att få en minskad utsikt och lägenheterna i de första våningarna mindre sol än idag. Kommande bebyggelse kommer inte all ligga närmare befintliga byggnader än vad dagens garage gör idag. Befintlig grönyta bevaras samt skall kvartersgata, gästparkering samt förgårdsmark till nybebyggelsen inrymmas inom det område som idag som

STADSBYGGNADSKONTORET



används till markparkering och garagebyggnader. Släpp planeras även mellan byggnaderna för att möjliggöra för ljusinsläpp, gångstråk och utsikt mot Mörnesväg. Upplevelsen av den nya bebyggelsen och dess utformning i form av placering av fönster med mera hanteras i kommande bygglovskede då detaljerna studeras. Räddningstjänsten är en av samrådsparterna under planprocessen för att säkerställa att de behov de har som kan regleras i detaljplan framförs.



Sektion över gaturum och nybebyggelse utmed Mörnesväg.

### Parkering och trafik

*Var skall vi parkera under byggperioden?*

*Trafiksäkerheten försämras!*

*Vad händer med våra garage?*

*Var skall alla boende parkera? Det är redan ont om parkeringar.*

En parkeringsutredning har tagits fram som redovisar hur parkeringen skall lösas vid en nybyggnation. Hur parkeringen hanteras under byggnationen och hur parkeringsgaragen ersätts regleras inte i detaljplanen. Synpunkterna är framförda till fastighetsägaren. Föreslagen bebyggelse bedöms inte bidra till att trafiksäkerheten försämras då befintliga in- och utfarer nyttjas.

### Grönområde och träd

*Rör ej vårt grönområde!*

*Alla träd ut med Mörnesväg kommer att försvinna, är det lagligt?*

Detaljplanen medger endast en mindre byggrätt i västra delen av grönområdet i samma storlek och höjd som befintlig bebyggelse. Föreslagen bebyggelse bedöms inte påverka befintligt grönområde väsentligt. Träden längsmed Mörnesväg omfattas av biotopskydd enligt 7 kap Miljöbalken och enligt bilaga 1 till förordningen (1998:1252) om områdesskydd. För att kunna genomföra byggnationen behövs dispens för att flytta eller ersätta befintliga träd med nya. Dispens kommer att sökas under granskningen tiden.

### Handläggning av detaljplanen

*Har planförslaget skickats ut på fler språk?*

Planförslaget har inte skickats ut på flera språk utan endast på svenska.

Planbeskrivningen har kompletterats med en hänvisningstext i flera språk som anger var hjälp finns för att tyda planhandlingen.

### Genomförande av detaljplanen

*Var skall vi bo under byggtiden, det går ju inte att bo på en byggarbetsplats?*

Regleras inte i detaljplanen utan hanteras av fastighetsägaren.

STADSBYGGNADSKONTORET

## NAMNINSAMLING

En namninsamling har inkommit till stadsbyggnadskontoret daterad 2016-08-19 med 93 underskrifter emot planförslaget. Denna redovisas som en bilaga till Byggnadsnämnden.

## PLANFÖRFARANDE

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 2017.

## FÖRÄNDRINGAR AV FÖRSLAGET EFTER SAMRÅDET

### Planbeskrivningen:

- infotext om hjälp med översättning
- Kompletterande parkeringsutredning
- Kompletterande luftberäkning
- Kompletterande skuggstudie
- Förtydligande om dagvatten hantering och påverkan av MKN för vatten
- Kompletterande bullerberäkning
- Text kring kulturhistoriska värden
- Barnens friyta och skolans och beräkning av buller vid skola samt angöring.
- Karta med föreslagen placering av sophus.

### Plankartan:

- Området för GATA har utökats
- Våningsantalet för skola har sänkts till två våningar

## FÖRSLAG TILL BESLUT

Byggnadsnämnden ställer ut detaljplaneförslaget för granskning enligt 5 kapitlet plan- och bygglagen. Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

## STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Ivansson  
Planarkitekt

STADSBYGGNADSKONTORET