

Planprogram Välle Broar

Växjö stad



Planeringsenheten 2006
Antaget KS 2006-10-12

 arkitekt Bolaget

Växjö 
kommun

Innehåll

Mål	2
Tidigare ställningstaganden	2
Planområdet	2
Fastigheter	2
Landskap och naturvärden	2
Kulturmiljö och arkeologi	3
Infrastruktur	4
Den Moderna Trästaden	5
Planförslag	5
Kvarter	6
Strandzonen	6
Näset	7
Södra Skogsägarna	7
Teleborgsvägen	7
Dagvattenhantering	9
Etappindelning	9
Behovsbedömning	9
Bilaga 1: Behovsbedömning för planprogram, Välle Broar, SWECO 2005-10-12	

Planprogrammet har utarbetats av planeringsenheten Växjö kommun genom:

Erland Ullstad
Projektledare
Tel. 0470-410 03
@: erland.ullstad@kommun.vaxjo.se

Kristina Thorvaldsson
Bitr. planeringschef
Tel. 0470-415 94
@: kristina.thorvaldsson@kommun.vaxjo.se

Samarbete har skett med Arkitektbolaget genom:

Olof Thedin SAR/MSA
Tel. 0470-135 10

@: olof.thedin@arkitekbolaget.se

Mål

Området som ligger på näset mellan Trummen och Växjösjön har ett mycket strategiskt läge i staden mellan stadscentrum och universitetet. Då Teleborg planlades som en utpräglad förort på avstånd från den befintliga staden hamnade Välle Broar utanför planeringens fokus. Området utmärks därför av en blandning av både stora, medvetna anläggningar, som Södras anläggning och promenadstråket runt Växjösjön och av udda bebyggelse och extensiv markanvändning. Teleborgsvägen är en svår barriär såväl mellan sjöarna som mellan Teleborg och Campus. Syftet med kommande planering är därför:

- att ta tillvara på långsiktigt värdefulla kultur- och naturmiljöer och foga in dessa i ett stadsmässigt sammanhang. "Stadsmässigt" innebär framför allt att med gator, torg, bebyggelsekvarter och parker ordna hela ytan, att skapa kontinuitet och sammanhang mellan de olika ytorna och med omgivande stadspartier och sjöar samt att forma vackra stadsrum.
- att utnyttja byggbara ytor effektivt med hänsyn till det centrala läget,
- att återupprätta sambandet mellan de bägge sjöarna så att det blir synlig och möjligt att röra sig mellan sjöarna längs vattnet,
- att göra Teleborgsvägen till en sammanlänkande gata i staden så att barriäreffekten hävs och tillgängligheten mellan Teleborg och Campus blir naturlig för alla trafikanter, dvs. även för fotgängare och cyklister,
- att ge området en sammansatt bebyggelse där olika funktioner, som bostäder, kommers och arbetsplatser blandas. Olika bebyggelse typer och upplåtelseformer ska bidra till en integrerad och socialt god miljö

Tidigare ställningstaganden

I Översiktsplan för Växjö kommun 2005, antagen av KF §206/2005, är Välle Broar utpekade som ett förtätningsområde i befintlig stadsbebyggelse där flerbostadshusbebyggelse, radhus, handel och lokaler för universitetsändamål kan prövas.

Dokumentet "Mer trä i byggandet", KF §25/2005, redogör för kommunens ambition kring träbyggnation med direkt koppling till Välle Broar.

Kommunstyrelsen antog §140/2005, i samband med uppdraget om planprogram, planeringsförutsättningar för området. Dessa har legat till grund för planprogram för Välle Broar.

Campusvision IV, som regelbundet förnyas i samarbete med bl. a Växjö universitet, antogs av KF §80/2005 och ger riktlinjer för kvalitéer och struktur på den del av programområdet som ligger öster om Teleborgsvägen.

Planområdet

Fastigheter

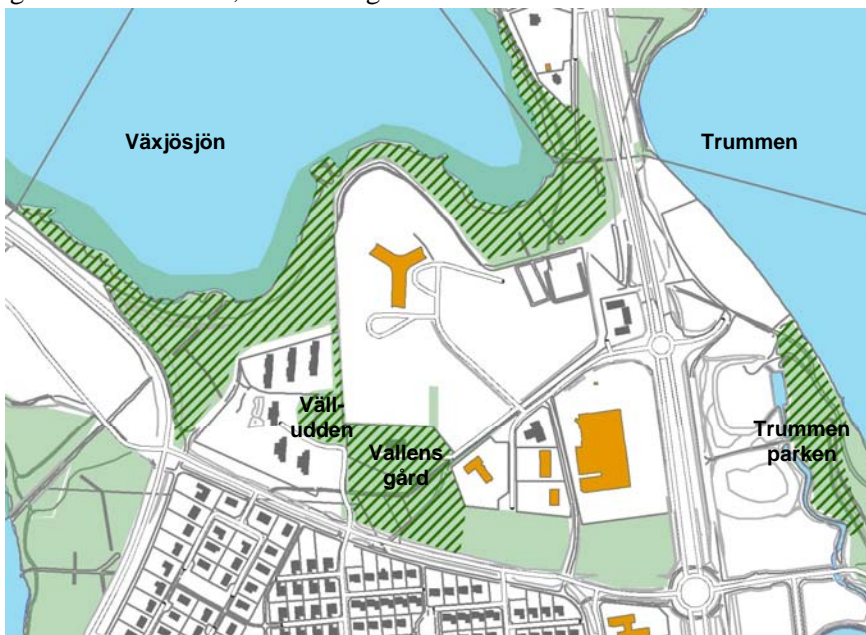
Följande fastigheter ingår i området Välle Broar; Välle Broar 1, Växjö S:17, Limnologen 1, Växjö 12:11, Vallhagen 1-7, Pålaträdan 1, Vallabiten 1-3, Nyadal 1, Välludden 1-4 och Växjö 12:3.

Landskap och naturvärden

Inom och runt Välle Broar finns större gröna ytor med olika funktion och innehåll. Runt Vallens gård finns spår av den trädgård som anlades i slutet av 1800-talet med ett antal äldre ståtliga lindar och bokar. I anslutning till gården ligger röjningsrösen som vittnar om områdets historiska användning. En äldre allé leder ner till en gammal båthamn vid Växjösjöns södra strand. Längs med Vallviksvägen finns ett yngre lövskogsparti med mycket sly. Strandzonens vegetation är zonerad med varierande lövskog och enskilda värdefulla solitärträd. Här bildas på sina ställen gluggar där befintligt gångstråk har fin vattenkontakt. På andra ställen är vegetationen mer tät och strandzonen närmst vattnet fuktig. Området runt Välludden har en gles lövskog med vegetation in

på bebyggelsen. Stenmurar och röjningsrösen vittnar om områdets historia. Mitten av området kännetecknas av ett öppet landskap där gräsyterna runt Södra Skogsägarnas dominerar. Strandvallen runt Trummen är fortfarande synlig där den söderut övergår i Trummenparken. Parken har en viktig roll i campusområdets kontakt med Trummens vatten.

Under sommaren 2005 genomfördes en naturinventering av Välle Broar med syfte att bedöma området naturvärden och dokumentera förekomsten av intressanta arter. Området bedöms i en skala från ringa naturvärden (1) till mycket höga naturvärden (9). Högst naturvärde finns utmed Växjösjöns södra strand med en klubbaskog och rikt fågelliv (naturvärde 8). Området runt Vallens gård med många grova ädellövträd har också höga naturvärden (naturvärde 8). Vid Välludden, inne bland befintlig bebyggelse finns en fin bokskog (naturvärde 8). Denna är delvis skyddad i detaljplan genom att träden inte får avverkas utan lov. I Trummenparkens norra del, invid den gamla strandvallen, finns fina grova ekar av stort värde.



Värdefulla grönytor (skrafferad yta) inom och runt Välle Broar.

Kulturmiljö och arkeologi

Området kännetecknas av ett ganska öppet landskap där ängarna runt Södra Skogsägarnas byggnad och Trummens strandängar dominerar. Här finns på båda sidor Teleborgsvägen vackra parklandskap som kan utvecklas och tillföra Välle Broar ytterligare attraktivitet. Strandvallen runt Trummen är fortfarande synlig där den söderut övergår i Trummenparken. Parken har en viktig roll i campusområdets kontakt med Trummens vatten. Vid Välluddeområdet finns stenmurar och glesa lövskogsdungar som är en tillgång för boende i området. Runt Vallens gård finns spår av den trädgård som anlades i slutet av 1800-talet. Ståliga bokar ger en fin inramning. Gården är tillsammans med sin trädgård en stor potential. Vallens gård är dock i stort behov av renovering. Skogsuddevägen övergår till en vacker allé som leder upp till Vallens gård.



Som underlag för områdets utveckling togs 2003 ett kulturhistoriskt planeringsunderlag fram av Arkeologiceentrum. Utredningen pekar ut tre områden (A, D och E) inom Välle Broar som bör bevaras eller som kräver en arkeologisk förundersökning innan en förändrad markanvändning kan bli aktuell. För mer information se *Skogsudden, Kulturhistoriskt planeringsunderlag*, Arkeologiceentrum 2003.

Områden som kräver en arkeologisk förundersökning enligt det kulturhistoriska planeringsutredningen.

Infrastruktur

När Teleborgsvägen byggdes ut i slutet av 1960 utformades den som en bred motorled med dubbla körfält, bred mittremsa och stora skyddszoner. Man byggde för den expansion som planerades på Teleborg. Längs med Teleborgsvägen har flera huvudledningar för vatten och fjärrvärme placerats vilket påverkar på vilket sätt bebyggelse placerats utmed vägen.



Befintliga gång- och cykelvägar



Linjetrafik i och runt Välle Broar

Genom området går flera asfalterade och upplysta cykelvägar. Därutöver finns upplysta asfalterade cykelvägar samt grusvägar vilka nyttjas av både cyklister och gångtrafikanter. Kopplingen för GC-trafiken över Teleborgsvägen är bristfällig och problem uppstår då både gående och cyklande fritt tar sig över vägen för handel på Willys.

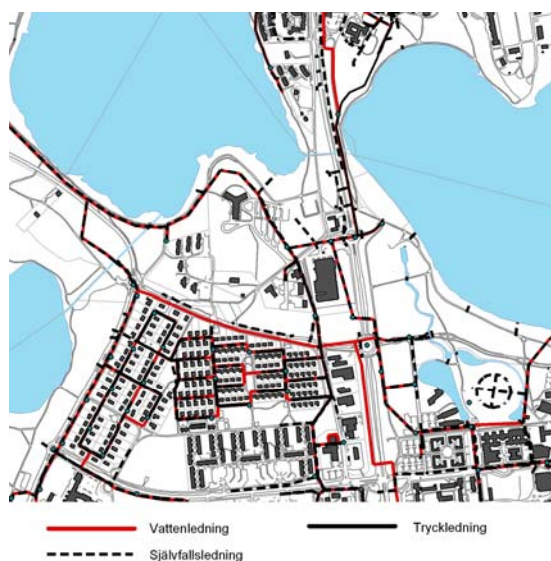
Teleborgsvägen trafikeras av linje 1, 5, och 7. Linje 7 viker av på Skogsuddevägen in mot campus medan linje 1 och 5 fortsätter fram till Furutåvägen. En ombyggnad av Teleborgsvägen innebär att kollektivtrafiken kan få ett separat körfält i varje riktning.



Befintligt huvudgatunät och cirkulationsplatser.

Teleborgsvägen har i dagsläget mellan 11 700-13 300 fordon/årsmedeldygn, antalet ökar närmare centrum. Denna siffra beräknas öka till ca 17 000 fordon när områden söder om Teleborg byggs ut. Kapaciteten beräknas till ca 25 000 fordon/dygn. Det viktiga är att inte bygga bort den kapacitet som Teleborgsvägen har. För en långsiktigt hållbarhet av infrastrukturen måste möjlighet finnas att vid behov göra Teleborgsvägen fyrfilig. Bebyggelse bedöms kunna prövas närmare vägen. Bullernivåer hanteras i detaljplan och bygglov.

Längs med Teleborgsvägen finns flera stora viktiga ledningar, bl a för stadens fjärrvärme-försörjning samt vatten- och avloppsnet. Bilder nedan visar vatten- och avloppsledningsnät respektive fjärrvärmenät.



Befintligt ledningsnät VA



Befintligt ledningsnät fjärrvärme

Den Moderna Trästaden

För Välle Broar, den moderna trästaden, gäller tre grundläggande ambitioner:

- 1) att utveckla träbyggandet så att kunskapen om och intresset för att bygga i trä ökar,
- 2) att bygga miljövänligt och energisnålt med trä som en naturlig komponent,
- 3) att med ett konsumentperspektiv utnyttja träs affektionsvärden och estetiska kvalitéer.

Välle Broar är ett projektområde av nationellt intresse. Kommunen avser att samverka med de aktörer som är besjälade av att utveckla träbyggandet och medverka till ett ökat intresse för träbyggandet. Det är kommunens erfarenhet att detta måste ske i nära samverkan mellan berörda parter där var och en i en successiv process bidrar med sina kunskaper, erfarenheter och idéer. Program, planer och exploateringsavtal ger ramar för alla parter men det är den engagerade kompetensen och viljan att utveckla träbyggandet som utgör den gemensamma värdegrunden.

Ny bebyggelse inom Välle Broar ska:

- utveckla kunskapen om träbyggande, vidga dess användningsområden och bidra till ett ökat intresse för träbyggande. I det enskilda projektet kan detta avse vitt skilda inriktningar: trä i stomme (som är en gemensam utgångspunkt för alla projekt), fasad eller inredning, trä i samverkan med andra material, träs estetiska möjligheter, träs möjligheter i ett industriellt byggande, i transporter eller montering, träs möjligheter ur miljösynpunkt, etc. Varje projekt ska i ett inledande programskede ange inriktning och ambitioner.
- utföras miljöanpassat och energisnålt.
- utnyttja träs unika, omätbara, kvalitéer som färg, ådring, mjukhet, värme etc. kan ge
- vara tillgängligt för forskning, undervisning och marknadsföring av träbyggandet
- ha hög arkitektonisk kvalité med en modern profil anpassat till den stadsmässiga miljön i Välle Broar andra komponenter i projektet som t.ex. installationer, andra byggmaterial etc. ska samverka med trät på ett genomtänkt sätt

Planförslag

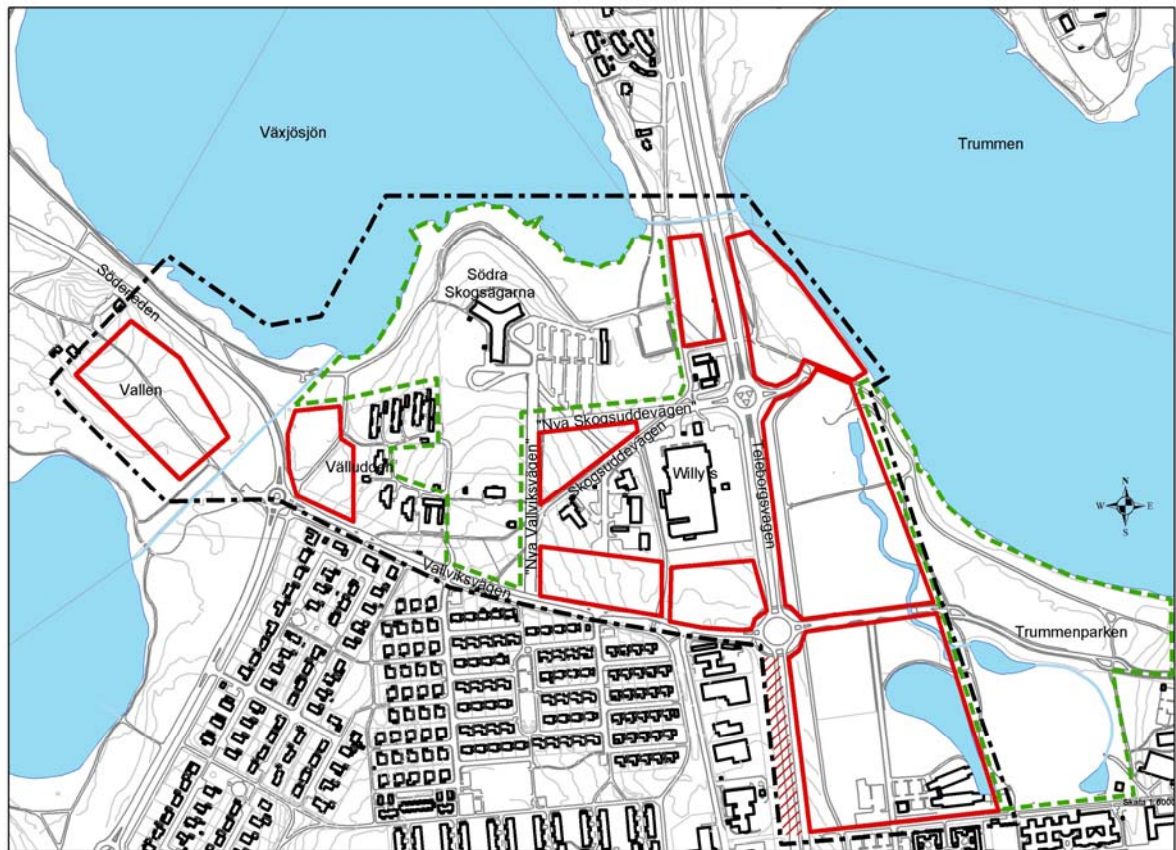
Syftet med kvartersindelningen är att skapa förutsättningar för en tät stadsstruktur där centrum och campus successivt byggs samman, utan att siktstråk och höga naturvärden riskeras. Teleborgsvägens storskalighet ska begränsas genom att ny bebyggelse tillåts att närma sig vägen.

Avvägningen mellan inventerade naturvärden och behovet av stadsbebyggelse har gett att de högst värderade naturvärdena sparas. Klubbalskogen längs med Växjösjöns södra strand, ädellövsbeståndet vid Välludden samt strandvallen och de grova ekarna vid Trummens västra strand är exempel på detta.

Kvarter

Området mellan Teleborgsvägen och Trummen disponeras för universitets och Videum Science Parks behov men bör kompletteras med bostäder där så är lämpligt. Väster om Teleborgsvägen ska detaljplanerna medge bostäder, handel och icke störande verksamheter. Kvarteret närmast kanalen mellan Växjösjön och Trummen är en viktig front mot staden. Där kan ett högre bostadshus med utsikt mot de bägge sjöarna prövas. För kvartersbebyggelsen kan en våningshöjd på 2-6 våningar prövas i detaljplan samt med möjlighet att i vissa lägen pröva högre bebyggelse.

Möjligheterna att bebygga de två sydligaste kvarteren på ömse sidor om Teleborgsvägen är begränsade på grund av stora ledningar som skär sönder ytorna. I ett scenario där byggrätterna inom Välle Broar och Campus är förbrukade finns en teoretisk möjlighet att flytta Teleborgsvägen i sidled mot väster för att på så sätt skapa nya byggrätter (se skrafferad yta på kartbild). Ingreppet är betydande och kostsamt men kan täckas genom intäkter från nya byggrätter om bebyggelsetrycket blir stort.



Föreslagen ny kvartersstruktur

Strandzonen

Sjöstranderna med sina promenadstråk är en stor tillgång i stadsbygget. För dessa gäller:

- Strandvallen söder om kv. Limnologen och dess stora ekar ska bevaras. Denna del ingår därför som en del av Trummenparken.
- Området väster om Välludden, avgränsas så att strandskyddet inte berörs. Detta innebär att byggytan koncentreras och hushöjden ökas.

- Stranden med sina gångstråk planeras som parkmiljö med god tillgänglighet till vattnet och fria utsikter. Klibbalskogen norr om Södra Skogsägarnas tennisbanor sparas.

Näset

Näset mellan de bägge sjöarna är navet mellan staden och universitetet. Teleborgsvägen på sin höga bank har effektivt skurit av kontakten mellan sjöarna. Den smala kanalen med sin långa kulvert under Teleborgsvägen tar inte tillvara de naturvärden som ett vattenflöde över ett smalt näs kan ge. För detta nyckelområde gäller:

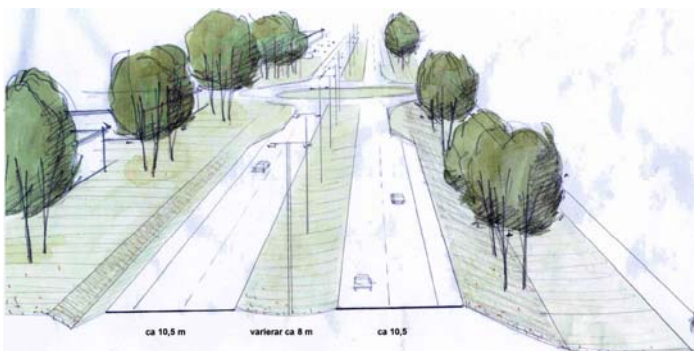
- Infarten till området norrifrån markeras genom en portal skapad av bebyggelsekvarter på båda sidor Teleborgsvägen.
- Teleborgsvägen ställs på två parallella broar med sådan spännvidd att man får ljus och fri sikt mellan sjöarna och tillräckligt utrymme för vattendraget och en kaj som kopplar gångstråken olika riktningar.
- Platsen gestaltas på ett stadsmässigt sätt med en stensatt kaj på den norra sidan och ett vattenstråk så brett att det blir väl synligt i marknivå. På den södra sidan möter platsen de portalkvarter som beskrivits ovan.

Södra Skogsägarna

Södra Skogsägarna markerar Välle Broar med sin kraftfulla huvudbyggnad. Byggnadens placering och dess omgivande parkrum bör utvecklas som en central del i Välle Broar.

- Ett sammanhängande parkstråk från Växjösjön via Södras kontor och Vallens gård till Vallviksvägen skapas. På så sätt får Teleborg en grön förbindelse fram till Växjösjön och Södras monumentala kontorsbyggnad får en värdig omgivning.
- Den vackra trädgården runt Vallens gård inordnas i parken. Byggnaden bevaras och används för något publikt ändamål som inte förstör trädgården.
- Södra Skogsägarna får en ny huvudinfart från Vallviksvägen. Den gamla infarten via Skogsuddevägen rätas upp så att ett lämpligt kvarter skapas söder om gatan.

Teleborgsvägen



Teleborgsvägen är en av stadens viktigaste huvudgator men har med sin motorvägsliknande profil skapat en kraftig barriär mellan Teleborg och universitetet. Den behöver ha god kapacitet men också bra anslutningar mot angränsande kvarter och medge rimligt täta tvärgående rörelse för alla trafikantgrupper.

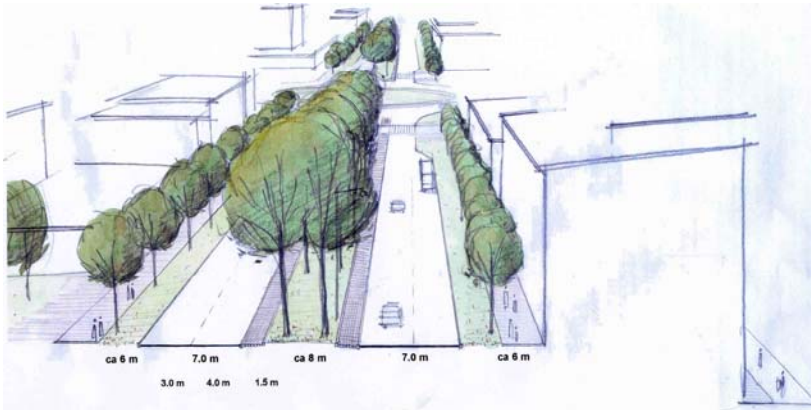
Teleborgsvägen, befintlig sektion

Planförslaget innebär att Teleborgsvägens sektion ändras utan att dess kapacitet minskar.

En omDisposition av Teleborgsvägen från trafikljusen vid simhallen till P G Vejdes väg måste följa vissa huvudprinciper, men kan genomföras successivt och anpassas till de speciella förutsättningar som olika avsnitt ger. Följande huvudprinciper bör gälla mellan PG Vejdes väg och näset mellan Trummen och Växjösjön;

- Teleborgsvägen anpassas för 50 km/t
- Befintlig total bredd behålls men utformas enligt ny sektion.
- In- och utfarter ordnas i begränsad omfattning och endast för medlöpare trafik.
- Bebyggelsen läggs nära gatan och där så är lämpligt i fastighetsgräns.

- Över kanalen byggs vägen på två broar dock ej bredare än nödvändigt, dvs. vardera ca 6 meter för körbana + 2.5 meter gc-bana. Trädplanteringarna och avvaxlingen mellan sektionerna måste arrangeras på ett vackert sätt vid brofästena.



Teleborgsvägen, förslag på ny sektion

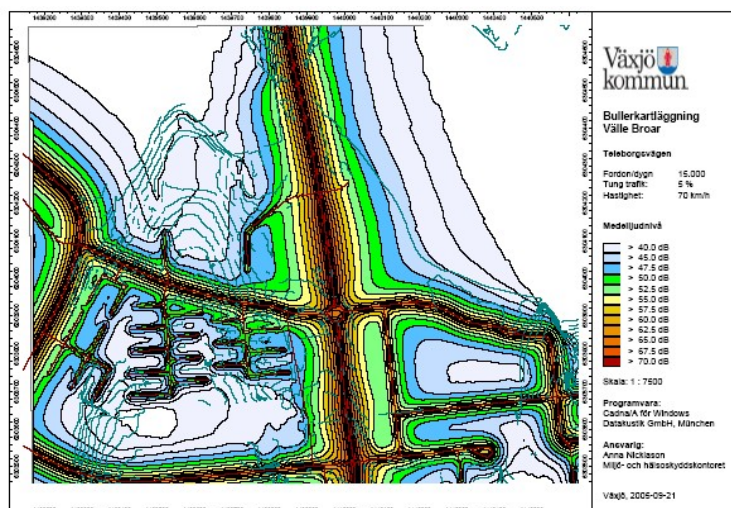
- Framför kv Pålaträdan (Willys m.fl.), kan gatan och de stora parkeringsytorna samordnas till ett gemensamt stadsrum; dvs. här bör trädaxlarna brytas och bara utföras som trädgrupper där de har stöd av bebyggelse i fastighetsgränsen enligt figuren nedan. Den typen av gestaltungsfrågor utvecklas och prövas i detaljplarna.



Kv. Pålaträdan, Arkitektbolaget 2004

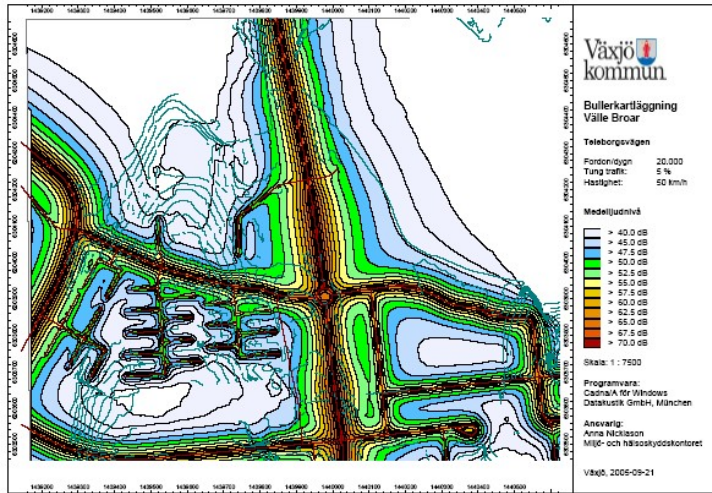
Teleborgsvägen söder om P G Veijdes väg är beroende av möjlighet till och behov av nya byggrätter enligt beskrivning ovan. Vid korsningen med P G Veijdes väg, huvudinfarten till universitetet, kommer tekniska förvaltningen under 2007 att bygga en cirkulationsplats.

Ur stadsbyggnadssynpunkt är det angeläget att bebyggelse kan läggas nära eller i kvartersgräns mot Teleborgsvägen. Denna ambition måste avvägas mot bullerproblemen och genomföras så att goda boendemiljöer skapas. Den beräknade bullernivån idag samt med 20 000 fordon/dygn redovisas nedan



När Teleborgsvägen trafikeras med 15000/dygn i en hastighet av 70 km/h uppnås nivån 55 dBA ca 75 m från Teleborgsvägens mitt.

15 000 fordon/dygn med 70 km/h
(Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen,
Växjö kommun sept. 2005)



När Teleborgsvägen trafikeras av 20 000/fordon i en hastighet av 50 km/h uppnås nivån 55 dB(A) ca 60 m från Teleborgsvägen. Trafikens hastighet påverkar alltså bullernivåerna mer än antalet fordon.

20 000 fordon/dygn med 50 km/h
(Miljö- och hälsoskyddsförvaltningen,
Växjö kommun sept. 2005)

För att hantera bostadsbebyggelsen intill Teleborgsvägen gäller följande:

- Bullret måste dämpas vid källan genom lägre hastigheter och i samband med underhåll och ombyggnader byts beläggning på Teleborgsvägen till mer ljuddämpande utförande.
- Fasader mot Teleborgsvägen utförs med tillräcklig dämpning.
- Inga bostäder tillåts mot Teleborgsvägen i gatuplanet.
- Inga enkelsidiga lägenheter mot Teleborgsvägen; sovrum planeras mot den skyddade sidan.
- För varje bostadsgrupp planeras minst en skyddad uteplats.

Dagvattenhantering

Dagvattnet ska tas om hand lokalt. Öster om Teleborgsvägen finns stora friytor och dammar. Där kan lokalt omhändertagande på tomtmarken kombineras med att gemensamma ytor och dammar utnyttjas. Väster om Teleborgsvägen är friytorna mer begränsade. Det innebär större krav på lokalt omhändertagande inom tomten: dvs. att gröna tak, genomsläppliga parkeringsytor och planteringsytor utförs i en sådan kombination att varje kvarter hanterar sitt dagvatten. Det är först i detaljplaneringen där bebyggelsens omfattning och utformning regleras som dagvattenhanteringen kan läggas fast mer detaljerat.

Ettappindelning

Välle Broar ska byggas ut i lugn takt, så att området över en 10 – 15 års period blir en arena för nytänkande inom träbyggandet. Byggherrar, konsulter, entreprenörer och forskare ges en möjlighet att uthålligt utveckla, pröva och lansera ny kunskap. För universitet blir Välle Broar ett givande praktikfall. Välle Broar är alltså en process med en serie successiva projekt. Huvudansvaret för de enskilda projekten ligger hos byggherren; tanken är att allt ska byggas med sunda förutsättningar och ekonomi.

Behovsbedömning

Alla planer skall redovisa ett ställningstagande till om planen innebär betydande miljöpåverkan. Detta avgörs i varje enskilt fall genom en *behovsbedömning*. För de ändamål som räknas upp i PBL kap 5 §18 ska ställningstagandet till betydande miljöpåverkan göras med stöd av bilaga 2 och 4 i MKB-förordningen. Därefter formuleras ett samlat ställningstagande till om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Anses planen medföra betydande miljöpåverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap §7 samt 12 § upprättas.

Ett planprogram är ett självständigt dokument men är samtidigt en del av detaljplaneprocessen. Ett planprogram kan innehålla en behovsbedömning och i vissa fall ange avgränsningen för en miljökonsekvensbeskrivning. Miljökonsekvensbeskrivningen arbetas sedan fram parallellt med detaljplanen. Däremot ska ett planprogram aldrig ha en separat miljökonsekvensbeskrivning.

Ett genomförande av Välle Broar är enligt kommunens bedömning förenligt med PBL 5 kap § 18. Därmed ska ett ställningstagande till betydande miljöpåverkan göras enligt bilaga 2 och 4 i MKB-förordningen.

Planprogrammets syfte är att fungera som planmässig grund för en mängd detaljplaner under de kommande ca 10 åren, detaljplaner för vilka kommunen inte vet det exakta innehållet idag. En konsekvens av detta är att det i dagsläget är svårt att ta ställning till om kommande detaljplaner kan anses vara av betydande miljöpåverkan vilka då kräver att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap § 7 samt 12 § miljöbalken upprättas. Syftet med behovsbedömningen är istället att ge underlag för kommande detaljplaner och avgränsningen av respektive miljöbedömning. Behovsbedömningen tar därför inte ställning till om planprogrammet kan antas innebära betydande miljöpåverkan. Denna prövning görs av respektive detaljplaneprocess

Kommunen har låtit SWECO göra en behovsbedömning av planprogrammet, se bilaga.

Växjö september 2005

Erland Ullstad
Projektledare

Kristina Thorvaldsson
Bitr. planeringschef