

Handläggare
Patrik Karlsson
Planarkitekt
0470 - 436 21

Laga kraftbevis

Datum 2013-02-28 Dnr 2001BN1403 Dpl 214

Byggnadsnämnden antog 2013-01-30 § 5 detaljplan för
DEL AV EKESÅS 1:1, Sandsbro, VÄXJÖ KOMMUN
Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft 2013-02-26

Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

För kännedom till:
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten
Prästlönetillgångar i Växjö Stift

UTLÅTANDE

Dnr 2001BN1403 Dpl 214

DETALJPLAN

DEL AV EKESÅS 1:1 VID LÅNGARÖR, SANDSBRO, VÄXJÖ KOMMUN

Växjö har de senaste åren expanderat kraftigt och har då främst vuxit norrut. Planläggning sker för närvarande även söder- och västerut. Genom att möjliggöra även utbyggnad mot nordost kan staden få ett komplement och en mer balanserad tillväxt som även stärker utvecklingen av landsbygden.

Avsikten är att planlägga området för småhusbebyggelse dels i form av fristående enbostadshus, dels med en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer inom den centrala delen av området.

Inom en mindre del av planområdet kommer strandskyddet att upphävas. Planförslagets genomförande medför inte betydande miljöpåverkan.

Planen har varit utställd under tiden 2011 04 18 – 2011 05 20.

YTTRANDE UTAN SYNPUNKTER

Skanova

Polisen

Kommunstyrelsen

YTTRANDE MED SYNPUNKTER

Länsstyrelsen

"Länsstyrelsen har 2011-01-13 lämnat samrådsyttrande i ärendet.

Länsstyrelsen finner att kommunen i utställningshandlingen har tillgodosett synpunkterna i samrådsyttrandet avseende planbestämmelsen B, tillåten byggnadshöjd och dagvattenhanteringen.

*Prövningsgrunder enligt 12 kap 1 § PBL Strandskyddsupphävande enligt 7 kap Miljöbalken
Kommunen har i detaljplanen för de delar av kvartersmarken som omfattas av strandskyddsbestämmelserna beslutat om upphävande. En planbestämmelse a anges för berörda delar i plankartan. Som särskilt skäl uppges att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett mycket angeläget intresse. Då upphävandet endast berör en mindre del av området och det*

finns en tillräckligt stor zon mellan planområdet och stranden anses strandskyddets syften inte påverkas negativt.

Länsstyrelsen har inget att erinra mot kommunens ställningstagande.”

Sandsbro norra Samfällighetsförening

”I utställningshandlingen anges att “De mindre vägarna lämpar sig väl för gång- och cykeltrafik”

Samfälligheten har redan i samrådet påpekat ökande kostnader på grund av slitage, nedskräpning, cykelfällor och ökat ansvar för vinterväghållning inte minst i Långarörsbacken. Vidare finns ingen gatubelysning på dessa vägar.

Vi anser att denna fråga skall klaras ut före 2011-05-20 för att undvika att planen försenas och styrelsen ställer upp för möte och emotser förslag på lämplig tid.”

Kommentar: Detta är ingen fråga som regleras i detaljplanen eftersom vägarna i gällande detaljplan redan är planlagda som allmän platsmark med enskilt huvudmannaskap. Föreningen har via e-post uppmanats att kontakta tekniska chefen i denna fråga.

Dragonörten 3

”Vi emotsätter oss det stora antalet villor samt bebyggelse av annat slag som är planerad i denna detaljplan. Skall man bygga hus så skall det vara färre enfamiljshus med större tomter och inga flerfamiljshus/lägenheter.

Grovt räknat med den plan som ligger kan invånarantalet i området öka med 100%. Detta är inte i enlighet med områdets karaktär och vi förstår inte hur området skall kunna ta hand om all denna nya befolkning. Från att ha varit ett ganska lugnt område kommer antal människor i omlopp i hela området att öka markant.

Växjö kommun profilerar sig som Europas Grönaste stad men istället gör man precis tvärtom och bygger bort de grönområden som finns och som folk uppskattar att vistas i. Vi har förståelse för att fler vill bo nära Växjö, men ändå naturnära och en del av de inspirations bilder som ni har med i presentationen ser riktigt trevliga ut, men när samtidigt den natur som finns förstörs kommer det snart inte finnas några naturnära områden att bo i.

Det har de senaste åren funnits och finns fortfarande många tillfällen för intresserade att bösätta sig inom området utan att exploatera sönder det ytterligare.

Det finns osålda tomter inom Element 5 område samt hus som är till salu.

I går tog jag och min 6-årige son en promenad runt det aktuella skogsområdet. Jag tog en del kort som minne för att senare kunna visa hur det såg ut när skogen var kvar. Sonen frågade varför jag tog kort och jag sade att det var för att skogen skall bort.

Sonen undrade då vart alla djuren skulle bo. Jag svarade att jag inte visste, men att de fick bo någon annanstans. Han svarade då med att säga att -så kan man väl inte göra! Det är väl inget förnuftigt sätt att ta bort en skog på? Och den lilla stigen, blir den kvar? (den utmed stora vägen) Jag svarade att: -Ja, det blir den nog, men det kommer att vara hus där så det kommer att se annorlunda ut. Då utbrister han: -men då blir ju inte promenaden lika fin!!!!

Och precis så är det. I Växjö Kommun bygger man sönder alla naturnära områden och struntar helt och hållet i de boendes åsikter. Det är inte bara vi som bor i området som uppskattar naturen. Många från Sandsbro promenerar i området.

Vi har bott här i 10 år och flyttade hit pga områdets karaktär. Skall ni nu ta bort en stor del av den skog som finns och nästan dubbla boendeantalet förstör ni huvudorsaken till varför många valt att flytta hit.

Ibland står jag i mörkret och väntar på bussen mitt emot det planerade området. Charmen med mörkret är att man kan blicka ut över stjärnhimlen och faktiskt se stjärnorna. Det är inte många bostadsområden inom Växjö man kan göra detta. En exploatering av skogen kommer att

ta bort den möjligheten från många håll inom området då lysen kommer att förstöra den möjligheten.

Ni skriver att detta ”. . .även stärker utvecklingen av landsbygden.”

Jag håller inte med. Vill ni stärka utvecklingen av landsbygden skall ni utveckla landsbygden och inte exploatera och bygga sönder befintliga stadsdelar.

Det enda positiva med detta bygge är att det kanske sätts upp en busskur vid busshållplatsen så man slipper stå i regnet men är det priset för att få en busskur står jag hellre i regnet än ser naturen förstörd.

Protester mot samt krav på nuvarande byggplaner:

- Mindre exploateringsområde
- Stor reducering av antal hus
- Större tomter
- Inga flerfamiljshus/lägenheter
- Enbart enfamiljvillor
- Mer skog lämnas kvar runt området åt alla håll
- Gångstigen längs Rottne vägen finns kvar med skogsområde mellan stig och det nya området.”

Kommentar: Byggnadsnämnden har ambitionen att i nya bostadsområden skall det finnas möjlighet till en blandning såväl när det gäller bebyggelse typer som upplåtelseformer. Området är utpekade som utbyggnadsområde i både gällande och kommande översiktsplan. Genom att förtäta staden och att hushålla med marken kan fler människor bo i staden och dess närhet.

Kardemumman 5

”Bebyggelsen på nya området:

Tomtstorlek skall vara minst 1200 m².

Högsta våningsantal skall vara 2 våningar och med en byggnadshöjd lika gällande planer inom vår samfällighet.

Hela planområdet skall ha villatomter med fristående hus, inga radhus eller flerbostadshus på detta området!

Detta kommer annars att skapa ett ”det där andra området, vi/dom mentalitet” och får inget positivt gemensamt med detta, utan det ger en avig inställning till hela området och dess invånare.

• Dagvatten:

Avskärande dike och bortledning av dränerings- och ytvatten mot norr erfordras längs hela den befintliga bebyggelsen norr om Sjötorpavägen, För närvarande leds vårt regnvatten ner i det område som nu ska bebyggas! (se tidigare medsända bygglovshandlingar)

• Hastigheten på Rottnevägen vid infarten till Långarörsvägen Norra bör sänkas till 70 km i timmen. Avfarten från Rottnevägen bör vara ett vänstersvängfält istället för en vänstersväng-ögla då trafiken vid vissa tidpunkter in på området kommer att bli ganska stor. Belysning i korsning pga. busshållplatser och därmed korsande gångtrafik över huvudvägen måste tillgodoses.

PS.

Punkten om radhus/flerbostadshus på det mittersta området kommer att överklagas ända upp till regeringsrätten.

DS.”

Kommentar: En detaljplan kan inte styra upplåtelseformen inom området. Det som planen istället styr är exempelvis hur stor del av fastigheten som får bebyggas eller hur stora fastigheterna minst skall vara. Byggnadsnämnden har ambitionen att i nya bostadsområden skall det finnas

möjlighet till en blandning av både bebyggelse typer och upplåtelseformer. Utformningen av avfarten från Rottnevägen kommer att göras i samråd mellan Trafikverket och exploitören. Principerna för dagvattenhanteringen inom området finns redovisade i planhandlingarna. En grönremsa har lämnats mellan den aktuella fastigheten Kardemumman 5 och det nya området.

Lantmäterimyndigheten

”Markägoförhållanden i beskrivningen

Ändra till: Ekesås 1:1 ägs av Prästlönetillgångar i Växjö stift, Egendomsnämnden och Ekesås 1:212 ägs av Sandsbro Norra samfällighetsförening.

Fastighetsrättsliga frågor i genomförandebeskrivningen

Ändra till: Bostadsfastigheterna bildas genom avstyckning från Ekesås 1:1. Mark vilken i detaljplanen är redovisad som allmän platsmark förs till fastighet tillhörande Växjö kommun.

Gemensamhetsanläggning skall vid behov bildas inom de centrala kvarteren.

Utfarten till Rottnevägen utgör idag en gemensamhetsanläggning, Ekesås ga: 5, vilken måste omprövas genom anläggningsförrättning. Samtidigt skall del av fastigheten Ekesås 1:1 som ovannämnda del av gemensamhetsanläggning är beläggen på regleras till kommunal fastighet. Förrättningskostnader betalas av exploitör eller Växjö kommun.

Mark för transformatorstation skall upplåtas med ledningsrätt. Ledningsförrättning söks av och bekostas av exploitör eller ledningshavare. Fastighetsbildningskostnader betalas av fastighetsägare/exploitör om inget annat avtalats.”

Kommentar: Beskrivning och genomförandebeskrivning justeras enligt lantmäterimyndighetens önskemål.

Dragonörten 1

”Undertecknade bor i Långarörsområdet, på Höjdvägen 12, och är medlem i Sandsbro Norra Samfällighetsförening. Vi vill lämna nedanstående synpunkter på detaljplanen Ekesås 1:1, Långarör i Sandsbro, Växjö kommun.

Redan 2007-03-19 lämnade vi synpunkter på den då utställda detaljplanen. Vi har noterat att en hel del av våra förslag nu ingår i den nya planen, dock inte infarten från Rottnevägen. Våra synpunkter berör alltså infarterna till hela vårt område, benämnda Långarör norra och Långarör södra, den senare ej med i detaljplanen. Det är av allra största vikt att vi från Rottnevägen får trafiksäkra och smidiga infarter till vårt område. Idag är bägge infarterna mycket trafikfarliga där många incidenter inträffat. Senast igår, den 18/5, var det en trafikolycka med plåtskador vid den södra infarten. Det är mycket smalt vid omkörning och det finns ingen belysning. Inklusivt det nya området blir det långt över 100 fastigheter som har sin infart via dessa två infarter. Här måste ett samarbete ske med Trafikverket.

I planförslaget ingår en s k vänstersvängsögla vid den norra infarten. Detta är vad vi förstår vanligt när vägen har mitträcke, t ex vid 2+1 väg, är förenat med förbjuden vänstersväng från huvudvägen och stopplikt innan huvudvägen passeras.

Vårt förslag för att få bättre trafikrytm och trafiksäkerhet är att på Rottnevägen göra en rejäl vänstersvängsfil samt sätta upp belysning vid bägge infarterna. Fördelen är bl a mycket smidigare trafikrytm när man inte har något möte på Rottnevägen och minska risken för stort antal lagbrott (när många tycker det blir för besvärligt och tidsödande att ta till höger till vänstersvängsögla och stanna vid stopplikt).

Som andra alternativ skulle vi föredra en rondell. Vad vi förstår på svaren från Trafikverket och Polismyndigheten är de positiva även till ett vänstersvängsfält enligt vårt förslag.”

Kommentar: Utformningen av avfarten från Rottnevägen kommer att göras i samråd mellan Trafikverket och exploitören.

Familjen Nyström

”Familjen Nyström har sedan mer än 80 år ett arrendeavtal med stiftet gällande del av Ekesås 1:1 (omfattar område i norr vid lilla ”Gula stugan”) Numera har detta område sålts till Sandsbro Norra Vägsamfällighet och något annat än en fortsättning av nuvarande arrendeavtal har ej framförts. Även i framtiden vill vi vara garanterade möjligheten för fordons- transport fram till ”Gula stugan”, vilket sker genom att använda grusvägen i det tänkta bostadsområdets norra del.”

Kommentar: Det kommer att finns någon form av bom etc för att förhindra utfart på Rottnevägen från grusvägen. Dock kommer det vara möjligt att använda Sjötorpavägen som utfart. Detta är något som bör regleras i arrendeavtalet mellan samfälligheten och arrendatorn.

Grönpepparn 3

”Området är föreslaget att planläggas för 22 st villor och 16 parhus = 54 st boenden = många individer. Obegripligt kan regionförbundet inte tänka sig att förlänga stadstrafiken från Sandsbro för att betjäna det nya området. Detta betyder i praktiken att varje familj kommer att skaffa 2 st fordon för att klara det dagliga transportbehovet.

Då inställer sig genast nästa fråga:

Har myndigheten planerat för parkeringsytor för alla dessa bilar? Förutom de boendes, kundbilar (eftersom där skall vara verksamhet) personalbilar, andra besökande(goda vänner o.s.v.) hantverkare m.fl. m.fl.

Tänk noga igenom transportbehoven och minska antalet hus som skall få byggas INNAN BESLUT TAGES OM DETALJPLANEN.”

Kommentar: Parkering skall lösas inom egen fastighet precis som i alla andra nya bostadsområden i Växjö. Dock är det möjligt med kortvarig besöksparkering på lokalgatan som har tillräcklig bredd för detta.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Kvarstående synpunkter från programsamråd, samråd och utställning finns från följande fastighetsägare:

Program

Sandsbro Norra Vägsamfällighet

Grönpepparn 3

Ingefäran 1

Ingefäran 2

Ingefäran 3

Kanelen 2

Kardemumman 5

Kryddpepparn 8

Kurryn 2

Svartpepparn 3

Samråd

Sandsbro Norra Vägsamfällighet

Grönpepparn 3

Grönpepparn 4

Grönpepparn 6

Grönpepparn 7

Grönpepparn 8

Kardemumman 1

Kardemumman 2
Kardemumman 6
Kryddnejlika 1
Kryddpepparn 2
Kryddpepparn 6
Kryddpepparn 7
Svartpepparn 1

Utställning

Sandsbro Norra Samfällighetsförening
Basilikan 1
Dragonörten 3
Kardemumman 5
Familjen Nyström

JUSTERING AV PLANFÖRSLAGET

Beskrivningen har justerats gällande markägförhållanden. Genomförandebeskrivningen har justerats gällande fastighetsrättsliga frågor.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Detaljplaneförslaget upprättat 2011-03-28 med ovanstående justeringar antas enligt 5 kap 29 § PBL.

Exploateringsavtal mellan kommunen och Svenska Kyrkan skall vara undertecknat av båda parter innan planen antas av byggnadsnämnden.

STADSBYGGNADSKONTORET

2011-07-08

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Patrik Karlsson
Planarkitekt

Antagen av byggnadsnämnden
2013-01-30 § 5
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr 2001BN1403 Dpl 214

DETALJPLAN / Beskrivning

DEL AV EKESÅS 1:1 VID LÅNGARÖR, SANDBRO, VÄXJÖ KOMMUN

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Växjö har de senaste åren expanderat kraftigt och har då främst vuxit norrut. Planläggning sker för närvarande även söder- och västerut. Genom att möjliggöra även utbyggnad mot nordost kan staden få ett komplement och en mer balanserad tillväxt som även stärker utvecklingen av landsbygden.

Avsikten är att planlägga området för småhusbebyggelse dels i form av fristående enbostadshus, dels med en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer inom den centrala delen av området.

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av planbeskrivning, genomförandebeskrivning, behovsbedömning, illustration samt plankarta.

PLANDATA

Läge och areal

Området är beläget vid Långarör, ca 2 km norr om Sandbro.

Markägoförhållanden

Ekesås 1:1 ägs av Prästlönetillgångar i Växjö stift, Egendomsnämnden och Ekesås 1:212 ägs av Sandbro Norra samfällighetsförening.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I Växjö kommuns översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-10-20 är området utpekad som bebyggelseområde där nybyggnadsprojekt är möjliga. Planläggningen strider inte mot intentionerna i ÖP.

Planprogram

Stadsbyggnadskontoret har upprättat planprogram för området, godkänt av BN 2010-08-25 § 151.

I planprogrammet anges utgångspunkter och förutsättningar för planen i syfte att ge berörda möjlighet till insyn och påverkan tidigt i processen innan kommunens ställningstaganden är låsta. Detaljplanen följer planprogrammets intentioner.

Detaljplaner

Inga detaljplaner finns inom området. Invid planområdet gäller följande detaljplaner:

0780K-P02/23Ä	Ändring av detaljplan för del av Ekesås 1:1 m.fl. i Gårdsby socken, 2002-10-09
0780K-P95/9Ä	Ändring av detaljplan (tillägg) för del av Ekesås 1:1 m.fl., 1995-04-02
0780K-P88/25	Detaljplan för Ekesås 1:1 m.fl., 1988-06-14

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur

Mark och vegetation

Södra delen av planområdet har varit bevuxet med barrskog men utgörs idag av en för-ynggringsyta. Övrig del är till största delen skogsbevuxen. Inom område markerat med "NATUR" får tekniska anläggningar för VA och dagvattenhantering anläggas.

Geotekniska förhållanden

En geoteknisk undersökning har genomförts under juli 2005 av SWECO VBB AB i Växjö.

Undersökningen visar att under ett 0,3 m mäktigt vegetationslager förekommer nästan bara moränjord. Moränen är relativt stenig och sten och block förekommer även i markytan. Enligt SWECO är området, ur geoteknisk synvinkel, lämpligt för föreslagen bebyggelse. Grundläggning kan ske på befintlig morän efter att det ytliga vegetationslagret tagits bort.

Radon

Området är inte utpekad som högriskområde i Växjö kommuns översiktliga radonkartläggning.

Fornlämningar

På höjden väster om planområdet finns registrerad fornlämning i form av en hällkista (RAÄ 156:1). Dolda fornlämningar kan enligt Smålands museum finnas i anslutning till denna och i två områden, norr och söder om planområdet.

Strandskydd

Beskrivning/Motivering

Runt Helgasjön gäller ett utökat strandskydd på 200 meter på land och 100 meter i vattnet. I gällande planer för närliggande områden är strandskyddet upphävt inom bebyggelseområdena. Ett mindre område berörs inom norra delen av aktuellt planområde. Ett upphävande av strandskyddet föreslås inom denna del, vilken redovisas på plankartan med bestämmelsen "a". Strandskyddets syften uppfylls genom att allmänhetens tillträde till strandskyddat området påverkas i ytterst liten omfattning. Växt- och djurlivet bedöms att påverkas marginellt av upphävandet. Den mindre grusvägen i norra delen av området utgör en naturlig avgränsning i landskapet. I det aktuella fallet bedöms det som ett större angeläget intresse att avgränsa bebyggelseområdet på ett naturligt sätt än att

denna mindre markremsa längs grusvägen lämnas obebyggd. Genom att det är det utökade strandskyddet som berörs är påverkan mindre än där normalt strandskydd gäller.

Särskilt skäl

Som särskilt skäl för upphävande av strandskyddet inom aktuellt område anger kommunen att området behöver tas i anspråk för att tillgodose ett mycket angeläget intresse, bebyggelseutveckling. Området är även delvis avskilt från strandlinjen västerut genom befintlig bebyggelse.

Intresseavvägning

Intresset att ta området i anspråk för bebyggelse och att anpassa denna till befintliga element i landskapet bedöms väga tyngre än strandskyddsintresset.

Hänsyn till växt-, djur- och friluftsliv

Planområdet har avgränsats för att minimera påverkan på växt- och djurliv. Zonen på ca 180 mellan den nya bebyggelsen och Helgasjön bedöms vara tillräcklig för att skapa trygga miljöer för djurlivet. Det rörliga friluftslivets påverkas minimalt genom zonen på 180 m samt att grusvägen lämnas orörd.

Fri passage

Kravet på fri passage anses vara med råge uppfyllt genom att ca 180 meter mellan Helgasjön och det aktuella området lämnas obebyggt. Dessutom finns en tydlig avgränsning av vad som är allmänrättsligt tillgängligt och vad som är kvartersmark genom befintlig grusväg. Fri passage lämnas dessutom mellan planområdet och befintlig bebyggelse.

Bebyggelseområden

Bostäder

Planområdet är idag obebyggt. Längs Sjötorpavägen, söder och väster om planområdet, finns en tidigare fritidshusbebyggelse vilken successivt omvandlats till eller ersatts av permanentboende.

Inom planområdet beräknas rymmas ca 20 villatomter och ca 20-30 bostäder av annat slag. Storlek och utformning av tomter och byggnader regleras genom planbestämmelser på plankartan. Bebyggelsen föreslås få uppföras i högst 2 våningar inom hela området. Inom hela området skall det vara möjligt att som komplement till bostaden ha mindre verksamheter såsom hantverk, kontor, frisör etc. Verksamhetens lämplighet bedöms i bygglovskedet.

Yttre området

Inom området föreslås småhusbebyggelse i upp till 2 våningar. Inom området föreslås en maximal byggnadsarea (BYA) på 250 m² och en bruttoarea på max 400 m² (BTA). Högsta nockhöjd föreslås till 7,5 m för dessa hus. Minsta tomtstorlek har satts till 1000 m².

Centrala området

För att möjliggöra en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer föreslås centralt i området ett kvarter för grupphusbebyggelse eller flerbostadshus. Inom detta centrala område föreslås en något tätare bebyggelse.

Service

Kommunal och kommersiell service finns i Sandsbro och Norremark, ca 2-4 km söder om planområdet.

Tillgänglighet

”Råd och riktlinjer -bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet” framtagna av stadsbyggnadskontoret skall tillämpas. Räddningstjänstens tillgänglighet skall beaktas i samband med bygglovgivningen.

Friytor

Lek och rekreation

Närheten till Helgasjön och omgivande naturområden ger stora rekreationsmöjligheter. Friluftsanläggningar finns i Evedal och Fylleryd. Idrottsanläggningar finns i Sandsbro. Intilliggande naturområden inbjuder till spontanlek för såväl mindre som stora barn.

Gator och trafik

Gatunät, gång – och cykeltrafik

Befintligt bebyggelse område angörs idag i två lägen via Långarörsvägen från Rottnevägen. Planområdet begränsas i norr av en mindre grusväg vilken även denna är ansluten till Rottnevägen. Vägen används i begränsad omfattning av boende i norra delen av befintligt område.

Trafikmängden på Rottnevägen uppgår till ca 4000 fordon/dygn. De mindre vägarna inom området lämpar sig väl för gång- och cykeltrafik. Cykelväg finns mellan Sandsbro och Växjö centrum.

Området föreslås att anslutas via befintlig infart från Rottnevägen. För att få en trafiksäker anslutning föreslås en ombyggd korsning i anslutning till Rottnevägen. Detta genom en ”vänstersvängsögla” som planläggs som ”LOKALGATA”.

Den lilla ”smitvägen” i norr föreslås att i framtiden endast användas för gång- och cykeltrafik. Inom området föreslås en gata av normal kommunal standard, belyst och asfalterad med en bredd på 7,0 meter.

Kollektivtrafik

För regionaltrafiken linje 340 och 350 till Rottne finns busshållplats på Rottnevägen i direkt anslutning till planområdet och dessa busslinjer har en god turtäthet, ungefär 14 – 20 avgångar per vardagsdygn. Stadsbussarnas linje 5 har i dagsläget närmaste hållplats i Sandsbro ca två km söder om planområdet. För stadsbussarna gäller halvtimmestrafik och resan till centrum tar ca 15 minuter.

Parkering

Parkering skall rymmas inom respektive fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Området ansluts till befintligt kommunalt vatten- och avloppsnät. Vatten- och avloppsledningar finns i Sjötorpavägen söder om planområdet. En ny pumpstation för avlopp behövs i anslutning till området. Tekniska anläggningar får placeras inom område markerat med ”NATUR”.

Dagvatten skall i första hand tas om hand inom egen fastighet, i andra hand skall dagvattnet ledas till område markerat med ”NATUR” där det fördröjs innan det leds vidare via befintligt dike norrut mot Helgasjön. Se karta.

Fjärrvärme

Ekesåsområdet är inte anslutet till det kommunala fjärrvärmenätet.

EI

Transformatorstation finns vid Sjötorpavägen söder om planområdet. I samband med genomförandet av detaljplanen måste en ny byggas i anslutning till befintlig transformatorstation.

Avfall

Avfallshantering skall ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Utrymmen sortering av avfall etc skall följa ”*Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar*”, tekniska förvaltningen 2003-05-06.

Konsekvenser av planens genomförande

Miljökvalitetsnormer (MKN)

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

Buller

Riksdagen antog i mars 1997 riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder. Området har planerats så att ingen bostadsfastighet berörs av värden överstigande gällande normer.

Behovsbedömning har upprättats. Med denna som underlag bedöms genomförandet av planförslaget ej ge upphov till betydande miljöpåverkan. En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) bedöms därför inte vara nödvändig.

STADSBYGGNADSKONTORET

2011-03-28

Patrik Karlsson
Planarkitekt

Antagen av byggnadsnämnden
2013-01-30 § 5
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr 2001BN1403 Dpl 214

DETALJPLAN / Genomförandebeskrivning

DEL AV EKESÅS 1:1 VID LÅNGARÖR, SANDSBRO, VÄXJÖ KOMMUN

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande och målet är att den skall antas av byggnadsnämnden under sommaren/hösten 2011.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla, men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Kommunen skall vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet. All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren.

Avtal

Exploateringsavtal rörande utbyggnaden av aktuellt område skall tecknas mellan exploatören och Växjö kommun innan detaljplanen antas av byggnadsnämnden.

FASTIGHETSÄTTLIGA FRÅGOR

Bostadsfastigheterna bildas genom avstyckning från Ekesås 1:1. Mark vilken i detaljplanen är redovisad som allmän platsmark förs till fastighet tillhörande Växjö kommun. Gemensamhetsanläggning skall vid behov bildas inom de centrala kvarteren.

Utfarten till Rottnevägen utgör idag en gemensamhetsanläggning, Ekesås ga: 5, vilken måste omprövas genom anläggningsförrättning. Samtidigt skall del av fastigheten Ekesås 1:1 som ovan nämnda del av gemensamhetsanläggning är belägen på regleras till kommunal fastighet. Förrättningskostnader betalas av exploatör. Mark för transformatorstation skall upplåtas med ledningsrätt. Ledningsförrättning söks av och bekostas av exploatör eller ledningshavare. Fastighetsbildningskostnader betalas av fastighetsägare/exploatör om inget annat avtalats.

EKONOMISKA FRÅGOR

Exploatören står för kostnader i samband med planläggningen, t.ex. utbyggnad av gator och ledningar, erforderliga utredningar mm. Detta regleras i ovan nämnda exploateringsavtal.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska anläggningar, såsom pumpstation, dagvattenanläggningar etc, får placeras inom område markerat med "NATUR". En ny transformatorstation måste uppföras intill befintlig för att klara områdets behov. Den norra infarten skall stängas i samband med exploateringen.

STADSBYGGNADSKONTORET

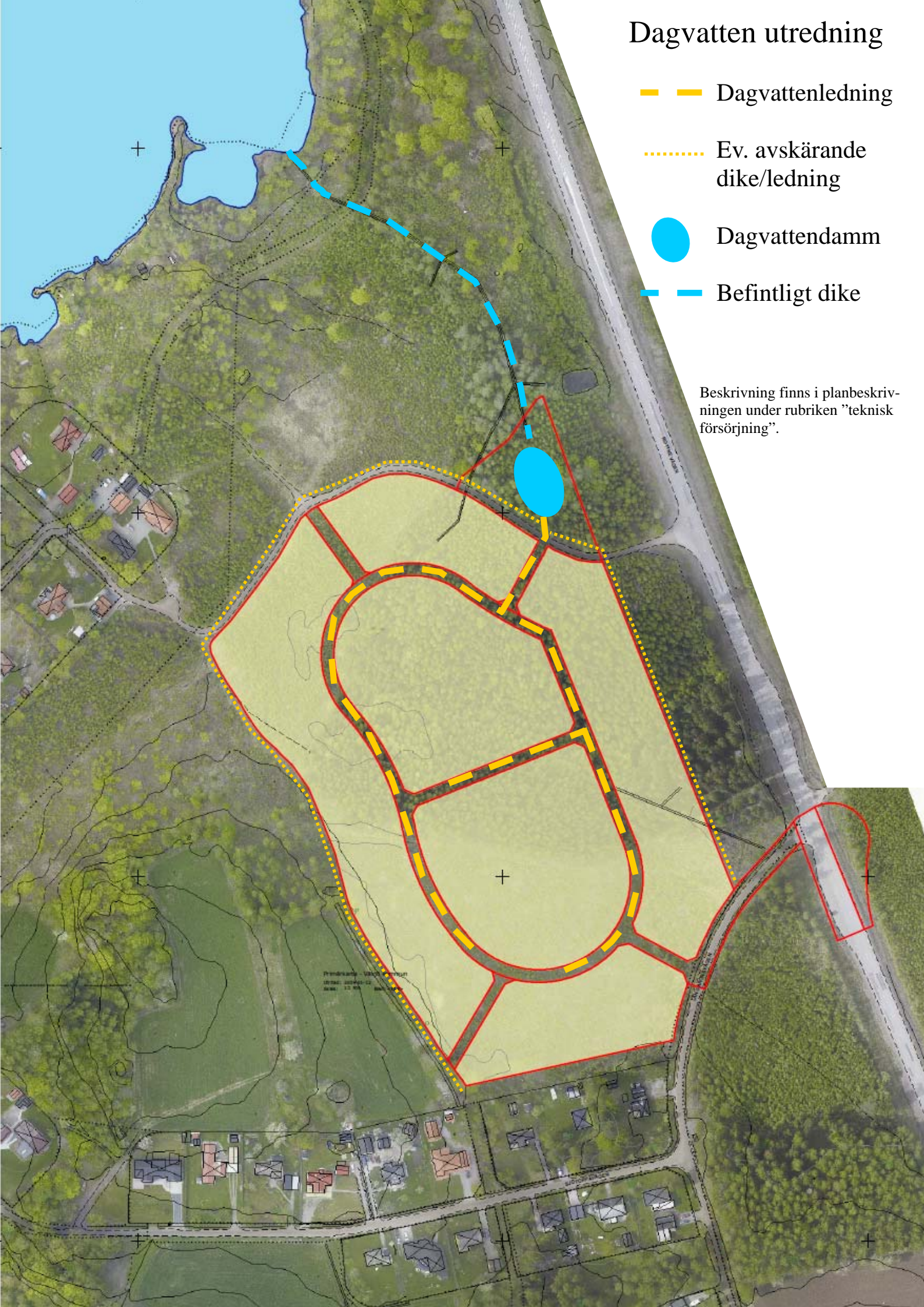
2011-03-28

Patrik Karlsson
Planarkitekt

Dagvatten utredning

-  Dagvattenledning
-  Ev. avskärande dike/ledning
-  Dagvattendamm
-  Befintligt dike

Beskrivning finns i planbeskrivningen under rubriken "teknisk försörjning".



	Negativ påverkan.			Positiv påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten	Liten	Måttlig	Stor			
Miljö									
Miljö kvalitetsnormer			X						Miljö kvalitetsnormerna (MKN) för buller och luftkvalitet bedöms inte överskridas i samband med utbyggnaden av området. Genom fördröjning och infiltration bedöms planläggningen inte negativt påverka MKN för vatten.
Miljömål							X		Utbyggnaden av området bedöms inte försvåra kommunens arbete med att uppnå de uppsatta miljömålen.
Hållbar utveckling							X		
Riksintressen									
Naturvård								X	
Rörligt friluftsliv								X	
Kulturmiljö								X	
Annat								X	
Kulturmiljö o landskapsbild									
Stads- landskapsbild			X						Skogsmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse.
Fornminnen				X					Planområdets avgränsning har anpassats till känd fornlämning.
Kulturmiljöprogram								X	
Kulturhistorisk miljö								X	
Annat								X	
Naturvårdsintressen									
Naturresevat								X	
Natura 2000								X	
Växt och djurliv			X						Skogsmark tas i anspråk för bostadsbebyggelse.
Biotopskydd								X	
Annat								X	
Påverkan på vatten									
Strandskydd			X						En mindre del strandskydd berörs av planområdet. Del som avses att upphävas har markererats på plankartan med "a". Se planbeskrivning.
Dagvatten			X						Genom fördröjning och infiltration av dagvattnet innan detta når Helgasjön bedöms inte detta påverka sjöns status. En översiktlig dagvattenutredning har gjorts.
Grundvatten							X		
Annat								X	
Markförhållanden/föreningar									
Företradad mark							X		Inga kända föreningar finns inom området.
Grundläggning				X					Goda grundläggningsförhållanden enligt undersökning.
Annat								X	
Hushållning									
Befintlig infrastruktur								X	
Markförhållanden/föreningar								X	
Vatten								X	
Andra resurser								X	
Alstrande av avfall									
Under byggskedet							X		
Avfallssortering							X		

Hälsa										
Buller								X		Planområdet har placerats så att inga bostäder riskerar att utsättas för mer än 55 dBA.
Luftkvalitet								X		
Lukt								X		
Radon								X		Området är inte utpekade som högriskområde i kommunens översiktliga kartläggning.
Strålning								X		

Säkerhet										
Trafik				X						En ombyggnad av på- och avfart från Rottnevägen ger en säkrare trafiksituation.
Explosion									X	
Översvämning									X	Beräkningar visar att det är låg risk för översvämningar i området.
Ras o skred									X	
Farligt gods									X	
Annat									X	

Planens influensområde										
ÖP				X						Strider inte mot intentionerna i ÖP.
Gällande planer									X	
Pågående planläggning									X	
Mellankommunala intressen									X	

Kommunens bedömning										
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan										Handläggare: Patrik Karlsson
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan									X	
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan										Datum: 2011-03-28
Andra lokaliseringalternativ bör utredas										

MKB behövs inte

MKB behövs

Övrigt: Förslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 18 § PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 §§ bedöms därför inte vara nödvändig.

Ekesås 1:1

-Illustration

Patrik Karlsson
Stadsbyggnadskontoret
2011-03-28



Inspiration Sandsbrohöjden



Inspiration Villabebyggelse på söder



Inspiration trähus Segersång



Inspiration Biskopshagen



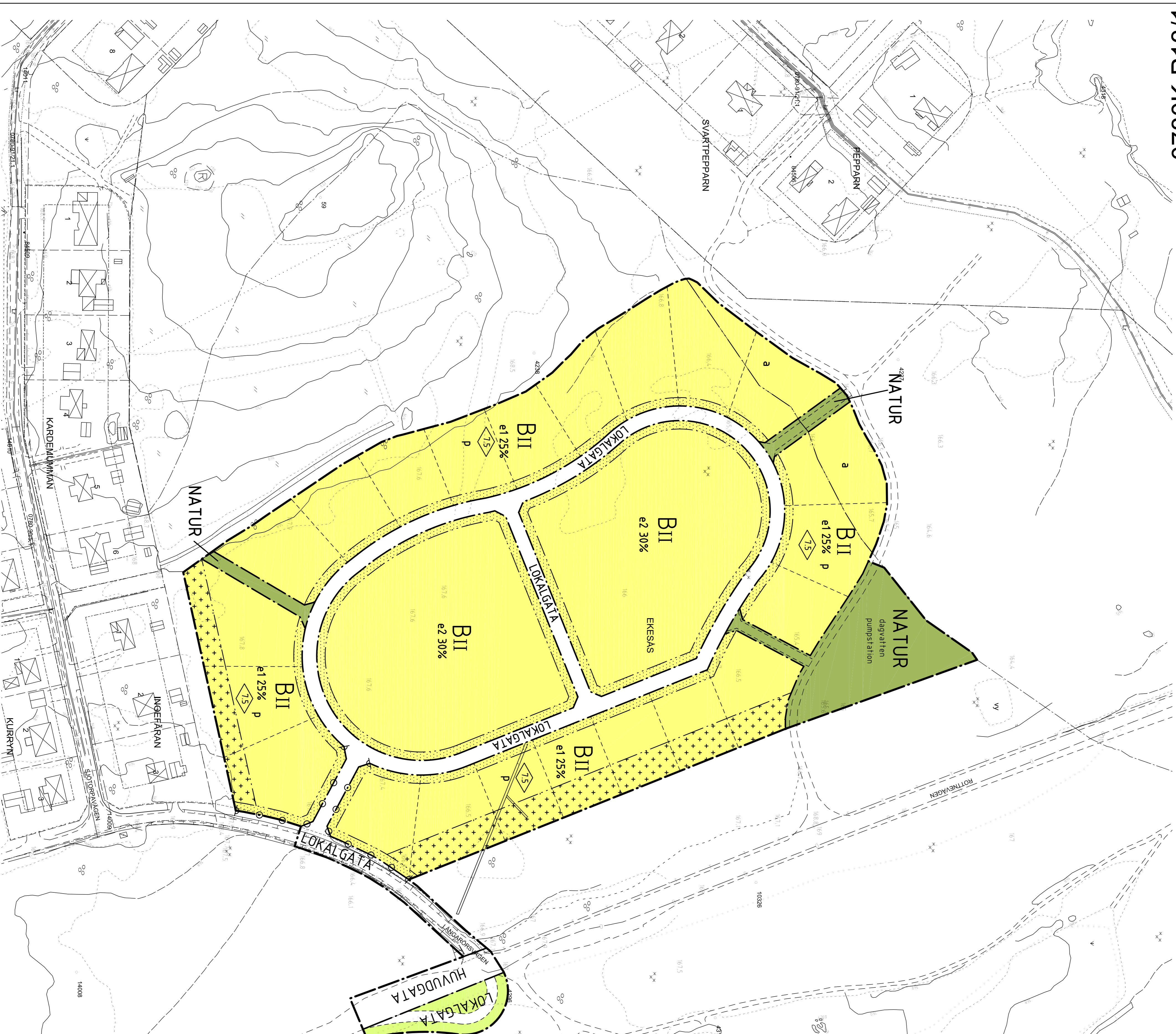
Inspiration N Kantkedjan



Inspiration Östra Lugnet



Inspiration Prästmarken



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns
 - Utgående gräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- HUVUDGATA Trafik mellan områden
- LOKALGATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde inom området får byggnader till teknisk försörjning uppföras.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- B Bostäder, avser även mindre verksamheter i kombination med bostaden.

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- dagvatten Område för omhändertagande av dagvatten
- pumpstation Pumpstation

UTNYTTJANDEGRAD

- e1 25% Huvudbyggnad och gårdsbyggnad får ej uppföras till större sammantlagd

byggnadsarea (BYA) än 25% av tomtytan dock max 250 m²

Bruttoarean (arean av samtliga våningsplan, inkl. uthus och garage) får ej överstiga 400 m².

Minsta tomtstorlek 1000m²

Max 30% av tomtytan får bebyggas.

e2 30%

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

Marken får endast bebyggas med uthus och garage

MARKENS ANORDNANDE

Körbar förbindelse får inte anordnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- II Högsta antal våningar
- ◊ Högsta nockhöjd i meter

P Huvudbyggnad skall placeras minst 4,5 m från tomtgräns. Garage del får placeras 1 m från tomtgräns. Garage och uthus skall placeras minst 1 m från gemensam tomtgräns och minst 6 m från gata. Garage får byggas samman i tomtgräns.

Vind får ej inredas.

STÖRNINGSSKYDD

Ny bebyggelse skall utföras så att ljudnivån från trafikbuller inom- och utomhus ej överskrider kraven för gällande riktvärden.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

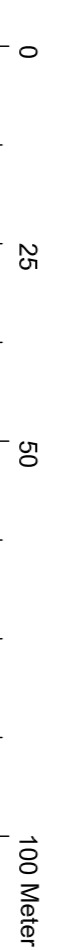
Genomförandetiden går ut 10 år efter det datum planen vunnit laga kraft.

a Område inom vilket strandskyddet upphävs.

Växjö kommun är huvudman för allmänplats mark inom planområdet.

ILLUSTRATIONER

Illustrationstyp



Antagen av Byggnadsnämnden 2013-01-30 § 5

Byggnadsnämndens sekreterare Laga kraft 2013-02-26

Byggnadsnämndens sekreterare

Detailplan

EKESÅS 1:1 (Långarör) i Sandsbro

Växjö kommun

Stadsbyggnadskontoret 2011-03-28

Patrick Karlsson
Planarkitekt