

BISKOPSHAGEN

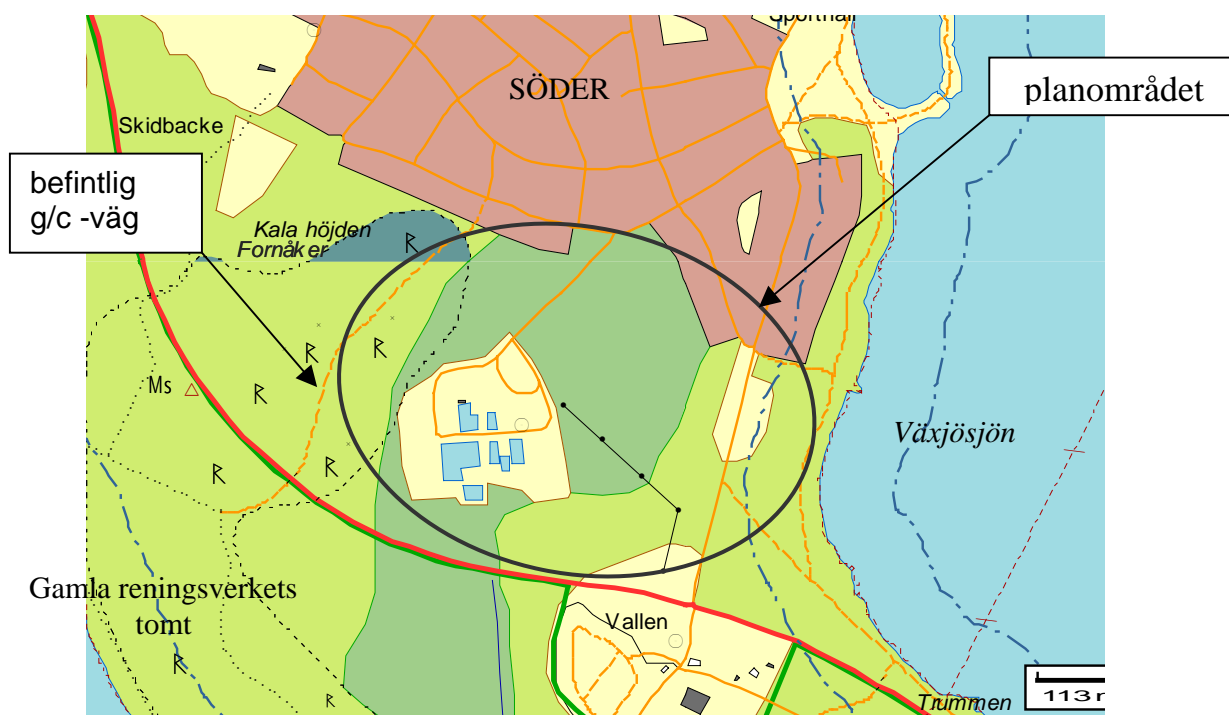
Biskopshagen planeras enligt trädgårdsstadens planprinciper som ger en trevlig stadsmiljö i mänsklig skala. Svenska trädgårdsstäder, som är byggda vid början av förra seklet, är eftertraktade även idag att bo i. Växjös stadsdel Söder, som kompletteras med denna byggnation, är också planlagd som trädgårdsstad år 1912.

Det som är annorlunda idag än för 100 år sedan, när de första trädgårdsstäderna planerades, är trafiken och användning av bilen. De är viktiga i dagens samhälle men står ofta i konflikt med andra. Vad det gäller är att anpassa bilen och trafiken till staden. Gatan ska tas i anspråk av alla, inte bara bilar, särskilt inom bostadsområden.

Gatans roll som en offentlig plats, full av liv och rörelse (inte bara en transportsträcka för bilar) har upplösts under funktionalismen. Nu planeras gatan återigen till dess traditionella funktion. Genom gator och hus orienterar man sig och bekantar sig med en stad.

Stor vikt har därför lagts till gatornas utformning och husens placering i detaljplanen. Längre fram förtydligas även andra av trädgårdsstadens planprinciper.

Se översiktskarta nedan och därefter illustration, beskrivning, genomförandebeskrivning, utlåtande, miljökonsekvensbeskrivning, karta till upphävande av strandskydd, gatusektioner och gestaltningsprinciper.





DETALJPLAN

Biskopshagen

Söder i Växjö

Planens syfte & Huvuddrag

Med hänsyn till Växjös långsiktigt hållbara utveckling har Biskopshagen redan i översiktsplanen pekats ut för byggnation.

Nu är efterfrågan på bostäder så stor att det är dags att detaljplanlägga området trots svåra markförhållanden.

Det centrala läget, med gång och cykelavstånd till det mesta, spelar en viktig roll. Att kunna gå och handla på torget eller cykla till universitet utmed sjön ger också sina upplevelser och hälsoeffekter. Eller att kunna gå på bio, teater eller restaurang med en lagom promenad..

I den verklighet vi lever i, med mycket stress, bilkörande mm är det en förmån att kunna erbjuda mark för bostäder som kan främja den sunda

utvecklingen för människan och staden.

Naturligtvis ska området planeras utifrån platsens förutsättningar. Svåra markförhållanden är redan nämnda och de beskrivs längre fram i beskrivningen. Likaså hur bebyggelsen planeras med hänsyn till bl.a. växt- och djurlivet inom området.

Biskopshagen planeras enligt trädgårdsstadens planprinciper som ger en trevlig stadsmiljö i mänsklig skala. Svenska trädgårdsstäder, som är byggda vid början av förra seklet, är eftertraktade även idag att bo i. Växjö stadsdel Söder, som kompletteras med denna byggnation, är också planlagd som trädgårdsstad år 1912.

Det som är annorlunda idag än för 100 år sedan, när de första trädgårdsstäderna planerades, är trafiken och användning av bilen. De är viktiga i dagens samhälle men står ofta i konflikt med andra. Vad det gäller är att anpassa bilen och trafiken till staden. Gatan ska tas i anspråk av alla, inte bara bilar, särskilt inom bostadsområden.

Gatans roll som en offentlig plats, full av liv och rörelse (inte bara en transportsträcka för bilar) har upplösts under funktionalismen. Nu planeras gatan återigen till dess traditionella funktion. Genom gator och hus orienterar man sig och bekantar sig med en stad.

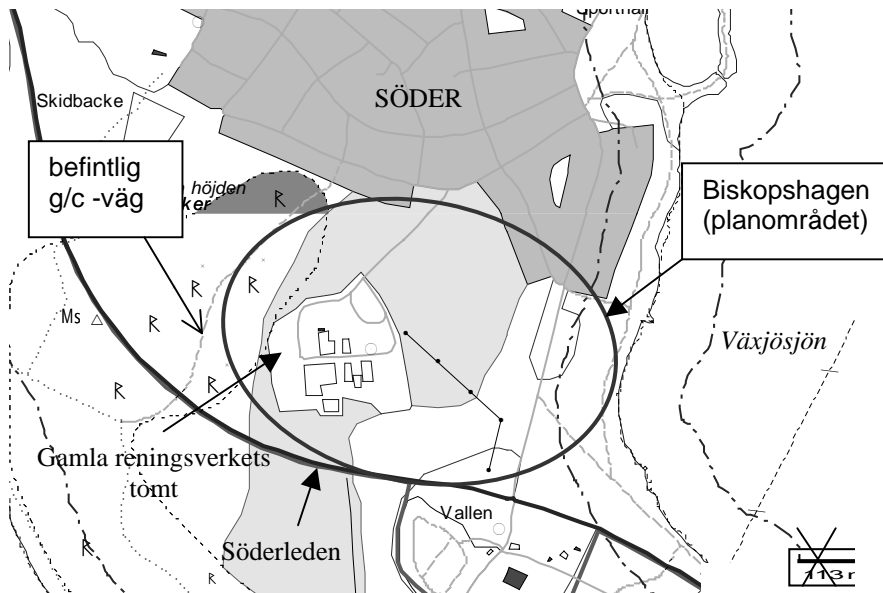
Stor vikt har därför lagts till gatornas utformning och husens placering i detaljplanen. Längre fram förtydligas även andra av trädgårdsstadens planprinciper.

BESKRIVNING

Läge

Planområdet omfattar mark mellan Söderleden och stadsdelen Söder samt den befintliga g/c-vägen i väst och Växjösjön.

Området omfattar en yta på ca 28 ha.



Markägoförhållanden Fastigheter som ingår i planområdet är:

- Växjö 10:2 och 10:3, ägs av Växjö kommun
- Åsen 13, ägs av Jessica Sundberg, Växjö

En ”lucktomt” ingår i planområdet Av någon anledning planlades inte stadsägan 1211 (nuvarande Åsen 13) som övriga fastigheter i närhet, på 1940-talet. Det var då senaste planregleringen för byggnation inom området gjordes. Nu ingår även Åsen 13 i planområdet.

Det befintliga huset ligger inom nuvarande strandskydd som med denna plan måste upphävas inom kvarteretsmark.

Handlingar	Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, genomförandebeskrivning, miljökonsekvensbeskrivning MKB, gestaltungsprinciper, illustration samt denna beskrivning.
	TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN
Översiktsplan	Översiktsplan för Växjö stad, antagen 1997 02 27, anger området för bostäder, handel, service och annan icke störande verksamhet.
Program	Program, upprättat 2000 10 30 och reviderat 2001 02 21, godkändes som underlag för detaljplan av byggnadsnämnden 2001 03 21 BN § 41. Detaljplaneförslag följer programmets intentioner.
	FÖRUTSÄTTNINGAR
Natur / vegetation	Exploateringen av området har avgränsats med hänsyn till de naturvärden som finns inom området. Naturinventeringen och arbetets gång har redovisats i programmet för Biskopshagen.
Fornlämningar	Planområdet berör marginellt en registrerad fornlämning i västra / nordvästra delen, RAÄ 273 med fossil åkermark bestående av ca 250 röjningsrösen. Inom den fossila åkermarken finns också flera gravar.
Teknisk försörjning	En utgångspunkt inför planeringen av bebyggelsen på Biskopshagen var att återskapa den gamla vattenförbindelsen mellan Växjösjön och Södra Bergundasjön - Biskopsgraven. Den ska reglera vattennivån i Växjösjön vid stora regnfall samt att ge en bättre vattenomsättning i den. En ny damm som byggs i detta syfte kan användas också som en resurs för kommande bebyggelse. Även stora ledningar som löper inom delar av området, med bl.a. en pumpstation har styrt planeringen av området. Sanering av de gamla vattenbassängerna sker samtidigt med exploateringen av området.
Grundvatten	I sankmarksområdena ligger grundvatten i eller mycket nära markytan. Längst till öster ligger det på en nivå + 161,0 m till +162,5 m över havet.
Geologi	Området har undersökts i två omgångar, 1995 och 1999. VBB VIAK AB Växjö har utfört arbete och skriver bl.a: ”utredningsområdet kan grovt beskrivas i två olika delområden, dels området med det gamla avloppsreningsverket och dels området runt det. Inom reningsverksområdet finns inga byggnader kvar från tidigare verksamhet, däremot finns det bl.a. ett antal husgrunder, ledningar och reningsbassänger kvar. Tomten har fyllts upp 2-3 m över övriga omgivande delar av området. Fyllnadsmassorna innehåller främst moränmassor, grus, sten och block. Under utfyllnaden finns det organisk jord. Området söder om reningsverket genomkorsas av det gamla utloppsdiket. Väster respektive öster om diket är det sank mark som har en fuktig karaktär och utgörs av gammal sjöbotten. Innan grundläggning av byggnader kan ske måste allt förekommande organiskt material tas bort. Detta gäller både ytliga lager och lagret under fyllningen. När det gäller

fyllningen måste den grävas om och packas under kontrollerade former. Otjänligt fyllnadsmaterial tas bort. I de sankade delar av området måste uppfyllningar ske till ca 1,0 m över Växjösjöns högvattenyta, vilken är + 161,50.”

Trafik

Trafik på Värendsgatan är ett problem idag. Gatan är stängd för motordrivna fordon. Endast servicetrafik och utryckningsfordon samt några fastigheter med servitut (rätten att använda den som förbindelse mellan deras fastigheter och centrum) får trafikera Värendsgatan. I praktiken används gatan som en lätt och snabb smitväg. Det var viktigt att hitta en bättre lösning för trafiken på Värendsgatan. Det nya bostadsområdet ska öppnas mot sin omgivning men detta får inte leda till större genomfartstrafik mot Söder.

FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAG

Planens huvuddrag / principer

Biskopshagen planeras enligt en gammal, redan prövad stadsbyggnadsmodell - ”trädgårdsstad”. Enligt denna stadsplanemodell byggdes många städer i Sverige under 1910 och 1920-talet.

Trädgårdsstädernas planmönster kännetecknas av fyra grundregler:

1. Blandad bebyggelse

Det ska finnas både enfamiljshus, av olika slag (fristående, parhus, radhus) och flerfamiljshus. De ger inte bara en variation i bebyggelsen och arkitektur utan ger en förutsättning för att olika hushållstyper / familjer ska kunna bo inom samma område.

2. Småskalighet och stadskaraktär

Generellt är det tvåvåningshus som karakteriserar trädgårdsstäder. Mindre hus byggdes ofta i en våning. Övre gräns är trevåningar som inte bör överskridas. Hus placeras tydligt och strikt utmed gatan med eller utan förgårdsmark. Tomterna är små och det byggs tätt.

3. Gator / kvarter / torg

I det traditionella stadsplanemönstret, med tydliga kvartersgränser, gaturum med dess platser och torg är det lätt att orientera sig. Gatorna har flera funktioner: att leda trafiken, fungera som viktiga offentliga mötesplatser och vackra rum att vistas i. Små bostadsgator leder till större och bredare gator med planterade träd. De större gatorna mynnar ofta ut i mötesplatser / torg där butikerna / affärer / gemensamma lokaler brukar finnas.

4. Trädgårdar till alla hus

I trädgårdsstäderna har i princip alla hus sin egen entré direkt från gatan. Husen vänder en offentlig sida mot gatan och en privat mot trädgården. Trädgårdar är viktiga inte bara för odlande och planteringar utan framförallt som en uteplats intill bostaden där man kan koppla av. Därför kan även små tomter med små trädgårdar uppfylla denna funktion.

Bebyggelseområde

Trädgårdsstadens grundläggande principer har lett till områdets och planbestämmelsernas utformning:

- Kvartersvis ges möjlighet till olika upplåtelseformer och bostadstyper. Byggrätter utformas med hänsyn till tomternas storlek. Plats ska finnas även för gemensamma grön-/ lekytor utöver den egna trädgården / uteplatsen.
- Bebyggelse begränsas i höjden (två våningar). Vissa centrala kvarter får möjlighet att inreda vindsvåning. I vissa kvarter ges även utrymme

till service / kommersiell verksamhet i bottenvåningen.

Hus ska placeras med sina entréer mot gatan, med eller utan förgårdsmark. Gatans betydelse och roll förtydligas också genom dess utformning. Det finns flera gatutyper inom området.

Seniorboende	<p>I samarbetsavtalet mellan Växjö kommun och AB Borätt, om exploateringen av Biskopshagen, ska möjlighet ges även till att bygga ett område för seniorboende, av föreningen Botium. Projektet kan ses som det första i sitt slag inom kommunen, där framtida vårdtagare vill aktivt delta i planeringen och utformningen av bostadsområdet.</p> <p>Därmed anvisas ett kvarter i väster till seniorboende.</p> <p>Husen inom detta kvarter kan placeras fritt, mellan befintliga träd och enligt exploatörens (Botium) önskemål. Vissa värdefulla träd är redan inmätta i samråd med skogsvårdsstyrelsen för att underlätta placeringen av husen. Till andra träd tar man hänsyn direkt på platsen vid projektering / byggnation.</p>
Service	<p>Planen ger möjlighet till viss kommersiell- / serviceverksamhet inom området men det går inte att styra etableringen. Det är viktigt att tänka på det vid projekteringen av husen i de centrala kvarteren, så att byggnader kan användas till olika / blandade ändamål.</p> <p>I övrigt ligger Växjö centrum på gång/cykelavstånd från bostadsområdet.</p>
Skolor / förskolor	<p>Barn i skolålder 6-15 år hänvisas till Bäckaslövsskolan på Söder och Furutåskolan på Teleborg, som ligger ca 1,5 km från Biskopshagen. Högstadieskolan för barn från Söder finns på Teleborg.</p> <p>Detaljplanen förhindrar inte etablering av en förskola inom planområdet.</p>
Barnen, lekytor, säkerhet, tillgänglighet	<p>Lekytor för barnen anvisas till den underbara miljön i ek och bokskogen i västra delen av området. Själva miljön är inspirerande för lek med många göm-/ klätterställen. Gator och asfalt brukar användas också som lekplatser, där trafiken tillåter det. Bostadsgatorna inom Biskopshagen, med sina gatuprofiler, är planerade för lugnare trafik och kan användas även för lek. En bollplan för större grupplek, som saknas i denna del av Söder, planeras i nordvästra delen av området.</p> <p>Vid planering och utformning av utemiljöer är det viktigt att tänka på tillgängligheten för rörelsehinderade:</p> <ul style="list-style-type: none">- val av markbeläggning- möten mellan gata / torg / offentliga lokaler / bostäder- markera för synskadade hur de kan röra sig säkert där gatukanterna inte finns- utformning av trottoarkanter med rätt lutning, mm <p>Vid bygglovgivningen prövas andra tillgänglighetsaspekter, som tex. lägenheternas planlösning.</p>
Bygglov	<p>För att uppnå planens syfte har detaljplanen styrt: gatornas sträckning, husens placeringar, allmänna platser (torg, parkyta, naturmark), byggrätternas storlek jämte tomternas storlek.</p> <p>En variation av bostäder och kvarter ska underställas en harmonisk helhetssyn där volym, materialval, färgsättning mm inte ska förstöra helhetsintrycket för hela området. Planens huvudprinciper ska vara överordnade de enskilda kvarteren, som med fördel kan ha egna uttryck och</p>

karaktärer. Gestaltungsprinciper, som tillhör handlingarna, ska användas vid bygglovgivningen.

Även förändringar i färgsättningen, byte av material, tak mm inom området är bygglovspliktiga för att säkra att hänsyn ska tas till området som helhet, och inte betraktas enbart genom enskilda fastigheter.

Illustrationer En illustration visar hur området kan byggas.

Teknisk försörjning

Trafik Detaljplaneförslaget följer programmets intentioner (citat):
Det ska vara möjligt att köra även privatbil från Biskopshagen mot Söder / Centrum men det ska inte kännas som en naturlig genväg, varken för boende på Biskopshagen eller de som färdas på Söderleden. Gatorna inom Biskopshagen skall utformas på sådant sätt att det blir trögt att ta sig genom bostadsområdet. Gatorna ska användas även som lekplatser, för parkering och planteringar och deras utformning ska väljas med stor omsorg. Ut- / Infarten från Biskopshagen till Söderleden skall utformas och kännas som "naturlig och enkel".

Trafik på Söder Byggnadsplanerna inom Biskopshagen föregicks av en översyn av trafiksituationen inom hela Söder. Tekniska nämnden beslutade 2002 04 16 § 38 vilka åtgärder för en trafiksäkrare Söder ska göras. Förslagen har arbetats fram i en arbetsgrupp bestående av: föräldraföreningen på Söder, hyresgästerna, villaägarna, landstinget, ambulansen, polisen, länstrafiken mm. Genomförandet blev klart sommaren 2002.

Gator & torg Utformningen av gator och torg är avgörande för hur trafiken och det offentliga rummet kommer att upplevas.
Planen föreslår några gatusektioner där tillgänglighet för olika trafikanters samt kollektivtrafikens / utryckningsfordons behov har tagits till vara. Dessa sektioner redovisas på kartan med gestaltungsprinciper.

Parkering Parkeringar sker på den egna tomten, i mindre grupper på kvartersmark samt på gator, mellan trädplanteringar. Stora sammanhängande parkeringsuppställningar som garage eller carport ska undvikas.

Buller Förändrade hastighetsbegränsningar på Söderleden, motiverade med stadens utbyggnad och nya anslutningar, ger bättre förutsättningar för bostadsbebyggelsen.
En bullerberäkning har gjorts och den visar att det krävs en bullerskärm för den sydligaste bebyggelsen, söder om dammen, för att inte överskrida utomhusbuller på 55 dB(A).
Beräkningen är gjord med en medelhastighet på 50 km/t och ca 15 000 bilar/dygn på Söderleden (inkl. 10 % tungtrafik). Detta är en framtida trafikprognos för Söderleden. Idag kör ca 9000 bilar på Söderleden.
Vid detaljprojekteringen av området, som sker senare, bestäms en exakt utformning av bullerskärmen.

På husen närmast Söderleden ställs även krav att de ska byggas på sådant sätt att de kan klara högre bullernivåer, tex med treglasfönster, fasadisolering, rum mot "tysta sidan" mm.

Övrig bebyggelse klarar utomhusbullernivåer på 55 dB(A) utan

bullerskärm, under förutsättning att hastigheten minskas på Söderleden.

Kollektivtrafik	<p>Länstrafiken kommer att utöka den befintliga busstrafiken på Söder genom en förlängd linje mot Biskopshagen, troligtvis genom att köra via Telestadsgatan / Skogsgatan.</p> <p>När antalet boende i närområden har ökat, vilket är en förutsättning för Länstrafiken att bedriva busstrafiken genom Biskopshagen, kommer en ny linje att dras. Bussarna kan då använda samma förbindelse som utryckningsfordon.</p>
Utryckningsfordon	<p>Utryckningsfordon kommer att använda ”damnvägen” vars utformning ska ta hänsyn till utryckningsfordons tillgänglighet. Mot Söder, via damnvägen, kan dessa fordon använda en kort förbindelse som ska underlätta deras tillgänglighet. Sträckan planläggs för detta syfte och måste även utformas så att vanlig biltrafik förhindras köra där.</p> <p>Detaljutformningen kommer att studeras ytterligare vid projekteringen av gatan och i samråd med bl.a. ambulansen.</p>
Gång- och cykeltrafik	<p>En ny gång- och cykelväg, mellan Teleborg och områden i väster, planeras utmed Söderleden.</p> <p>Området är också i övrigt väl anslutet till andra befintliga g/c- vägar.</p>
Dagvatten	<p>Dagvatten ska tas om hand lokalt: genom gräs / grusytor inom kvartersmark, den befintliga naturmarken samt genom den nya dammen.</p>
Vatten och avlopp	<p>Området ska anslutas till kommunalt VA-nät.</p>
El	<p>Tre nätstationer för områdets elförsörjning måste byggas.</p>
Uppvärmning	<p>Området kan, med fördel, anslutas till fjärrvärmesystemet. Mätningar i Växjö visar att utsläppet av CO2 i staden minskar just tack vare den miljövänliga uppvärmningen.</p>
Sopor	<p>På Söder finns det två återvinningsstationer (Bergundavägen/ Friggagatan, Värendsgatan) där man kan sortera / lämna förpackningar av glas, plast, papper och metall. Inom kvarter kan även miljöhus placeras där flera fastigheter kan samla / lämna sina sorterade sopor.</p> <p>I övrigt är det sopbilar som hämtar sopsäckar / tunnor från enskilda hus.</p>

Naturområde

Markbeskrivning till naturområde, som är markerade på plankartan med siffror 1-7:

1. Befintlig högvuxen ädellövskog med främst bok och ek. Skogen har stora kvaliteter både vad gäller upplevelse och biologiska värden. Skogen ska behållas på lång sikt.

Viss försiktig gallring för att gynna enskilda träd kommer att utföras.

2. En mycket grov och högrest tall. Trädet tillhör en äldre generation tallar som har stort skogshistoriskt intresse. Tallen kommer att friställas för att ges optimala livsbetingelser.

3. Natur och skyddszon mot Söderleden bevuxen med senvuxna tallar på torvmark. En värdefull trädzon mellan bebyggelsen och Söderleden. På torvmarken har tallarna vuxit extremt sakta och kan leva vidare mycket länge. Försiktig gallring för tallens fortlevnad behövs.

4. I anslutning till bebyggelsens infart från Söderleden växer flera värdefulla och karaktärsbildande träd av bok, ek och tall. Ett antal av dessa ska behållas och rama in entrén till bostadsområdet.

5. Natur och skyddszon mot Söderleden bevuxen med en unik skogstyp på torvmark.

Det är lövnaturskog med dominans av glasbjörk och enstaka äldre tallar. Inom hela beståndet växer det högvuxna ormbunkar som ger området ett närmast tropiskt intryck under sommartid.

6. *Gles lövskog av hagmarkskaraktär. Ett tilltalande naturområde med spår av betesverksamhet och vissa trädgårdsrester. Stor variation av lövträd och buskar i övergången från Söderleden mot Växjösjön. Här behövs gallring och allmän utglesning bland buskar och träd*

7. Detta område har tidigare utgjort en del av Växjösjön med dess utflöde via Biskopsgraven. Ett biologiskt värdefullt, fuktigt lövskogsområde med främst björk, al och viden. Ska även fortsättningsvis bibehålla sin strandskogskaraktär.

Vattenområde

Dammen, med sina inlopps kanaler, kommer att utgöra ett viktigt inslag i bostadsområdet. Dess funktion är att vid stora regn ta emot vatten från Växjösjön och leda det till Södra Bergundasjön.

Dammen kommer även att bli en tillgång för boende inom Biskopshagen, samt allmänheten. Alla ska kunna gå runt eller över den genom små broar som man går eller cyklar över. Den kommer att ha olika djup som ger olika förutsättningar för växt-/djurlivet. Södra delen av dammen är tänkt bli djupare, norra delen mot villor / radhus, grundare. Fisk ska också kunna ta sig genom / mellan sjöarna.

Dammens storlek kan dock förändras om erforderliga tillstånd för vattenförbindelse mellan Växjösjön och Södra Bergundasjön inte kommer till stånd.

Strandskydd

Länsstyrelsen har genom sitt beslut 2002 07 04 upphävt strandskydd inom kvartermark för bebyggelse inom detaljplanen för Biskopshagen. Beslutet träder i kraft när kommunens beslut att anta detaljplanen träder i kraft.

STADSBYGGNADSKONTORET
2002-04-29

Djana Micanovic
Planarkitekt

STADSBYGGNADSKONTORET
Reviderat 2002-09-16

Djana Micanovic
Planarkitekt



Dnr 01/515 Dpl 214.1

DETALJPLAN

Biskopshagen

Söder i Växjö

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan	Detaljplanen, som handläggs med normalt planförfarande ställdes ut under våren / sommaren och planeras antas under hösten 2002.
Genomförandetid	Genomförandetiden slutar tio år efter datumet då detaljplanen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning	Fastighetsbildning styrs med utnyttjandegrad. Vid uppdelning av fastigheter kan i framtiden bli aktuellt med servitut eller gemensamhetsanläggningar för parkering, lekytor, utfart mm. Rätten till transformator station kan också regleras med servitut. Ledningsrätt för allmänna ledningar skall bildas.
Befintlig vägservitut	Detaljplan för Biskopshagen innebär att förbindelse mellan Söder och Söderleden genom Värendsgatan upphör. Med detta påverkas befintlig vägservitut till berörda fastigheter Växjö 10:1, 10:5 samt 10:4.

Planförslaget ger ändå möjlighet att ta sig in mot Söder genom en ny

infart och rondell på Söderleden och därför bör denna servitut upphävas genom fastighetsreglering. Efter att detaljplanen vinner laga kraft kan en fastighetsreglering göras och i samband med den krav på ersättning kan prövas.

Huvudmannaskap Växjö kommun är huvudman för allmänna platser.

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi /
Exploateringsavtal

I samarbetsavtalet mellan Växjö kommun och AB Borätt om exploateringen av Biskopshagen står det bl.a. att:
”Inom området skall förutom Borätt även Växjöhem AB och föreningen Botium erbjudas att köpa mark enligt framtaget förslag till detaljplan.”

Genomförande av detaljplanen, markförvärv, utbyggnadstakt, olika ansvarsområden m m regleras med ett exploateringsavtal. Exploateringsavtalet ska skrivas under innan detaljplanen antas.

De kommande fastighetsägarna, enligt exploateringsavtalet, ska tillsammans med kommunen bygga och utveckla området i enlighet med detaljplanen.

Finansieringen av dammen med kanaler mellan Växjösjön och S.Bergundasjön kan dock påverkas om kommunen inte får erforderliga tillstånd.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar

Förutom det utredningsarbete för teknisk försörjning som hittills gjorts i samband med planeringen av planförslaget så har följande arbeten påbörjats eller avslutats:

- Markprojekteringen för områdets grundläggning och infrastruktur pågår. Enligt VBB/VIAK:s beräkningar kräver hela utbyggnadsområdet massbalansering - ett tillskott av massor för att ge byggklar mark. I och med planerad etapputbyggnad uppstår dock tillskottsbehovet först vid de senare etapperna.
- Miljöteknisk undersökning av mark och grundvatten inom reningsverkets verksamhets område har gjorts av Golden Associates, Göteborg. Syftet med utredningen är att undersöka om det finns mark- eller grundvattenföroreningar inom området.

Utbyggnadsetapper

Första etappen planeras innehålla kvarteren som ansluter mot befintlig bebyggelse i norr. Detta innebär att de tre byggherrarna ska kunna byggstarta projektet samtidigt. Beroende på dammens tillståndsprovning och byggtidsplan antas utbyggnaden av området ske också från öster mot områdets södra entré.

All byggtrafik ska tas från Söderleden.

Torg / mötesplatser –
utformning och
genomförande

I detaljprojekteringen, som görs i senare skede efter planläggningen av området, avgörs vilken exakt utformning / markbeläggning mm planerade torg och mötesplats ska ha.

Två allmänna torg har också funktion att förhindra gentrafiken. Deras storlek och placering i området är strategiska ur trafikens synpunkt och deras utformning ska studeras noga.

Naturområden /
värdefulla träd

Till all naturmark samt utpekade värdefulla träd, både inom kvartersmark och inom allmänplatsmark, ska största möjliga hänsyn tas vid genomförandet. Platserna och träd är inmätta även på kartan. De måste stänglas eller skyddas på något annat sätt vid byggnationen, särskilt vid dragnings av ledningar och gator. Hänsyn måste tas även till rotsystemet så att träden ska kunna överleva. Överträdelse bör förenas med vite. Även naturmarken utmed Söderleden ska skötas med hänsyn till buller-/avgasdämpande effekter som växtligheter ger.

STADSBYGGNADSKONTORET
2002-04-29

Reviderat 2002-09-16

Djana Micanovic
Planarkitekt

Djana Micanovic
Planarkitekt


STADSBYGGNADSKONTORET

Utlåtande

2002-09-16

Byggnadsnämnden

Dnr 01/515 Dpl 214

Biskopshagen, Söder i Växjö

Detaljplane förslag för bebyggelse inom Biskopshagen på Söder har varit utställt under tiden 2002 05 13 – 2002 06 17 enligt 5 KAP 23 § PBL. Avsikten med detaljplanen är att erbjuda mark för en varierad bostadsbebyggelse nära centrum. Bostadsområdet planeras enligt trädgårdsstadens planmönster som ger en tät och låg bebyggelse med trevliga mötesplatser, torg, många trädgårdar..

Utlåtandet utgör underlag för byggnadsnämndens beslut om godkännande av planförslaget.

Efter beslut om antagande ska besvärshänvisning sändas till dem som har rätt att överklaga och som skriftligen erinrat sig, under samråd och utställning och vars synpunkter inte tillgodosetts.

Yttranden **utan synpunkter** har inkommit från:

- Länsstyrelsen
- Polismyndigheten i Kronobergs Län
- Kommunstyrelsens AU

Yttranden **med synpunkter** har inkommit från:

- Vägverket

- Växjö Fågelklubb; K. Ornitologiska förening; Naturskyddsföreningen

Fastighet / adress

Ägare

- | | |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| - Växjö 10:1 och 10:5, Vallanäsv. 3 | Johan Andersson / Sofie Svensson |
| - Växjö 10:4 | Maj Wahlin, Alvesta |
| - Växjö 10:4 | Erik Wahlin Ödåkra |
| - Snåret 4, Skogsgatan 25 | Daniel Albertsson |
| - Stigen 6, Skogsgatan 11 | Christer Wendeler |
| - Skogen 5, Telestadsg. 26 | Eva Ingemarsson |
| - Stigen 3, Skogsgatan 17 | Niklas Malmros |
| - Snåret 5, Skogsgatan 23 | Mats och Helena Gejnevall |
| - Stigen 4, Skogsgatan 15 | Nils Lindström / Marianne Ek |
| - Stigen 2, Skogsgatan 19 | Ingrid Samuelsson |
| - Stigen 1, Skogsgatan 21 | Michael och Eva Färdigh |

Övriga intressenter på Söder

- Fredrik Skoglund, Telestadsgatan 20
- Fredrik Ahlström, Skogsgatan 24
- Johan och Jeanette Därth, Skånegatan 3
- Familjen Banner, Skåneg. 7
- Bengt Walde, Södergatan 6
- Staffan Andreasson / Helena Ljungberg, Telestadsgatan 17

I det följande görs korta sammanfattningar och kommentarer av erinringar och synpunkter som inkommit under utställningstiden.

Alla inkomna skrivelser efter utställningen med erinringar är i sin helhet delgivna byggnadsnämnden. Noteras att synpunkter och erinringar som inkommit under tidigare samråd och som inte tillmötesgåtts, kvarstår.

Samlad kommentar

Biskopshagen är ett område i centrala Växjö som är avsatt för byggnation i gällande översiktsplan (antagen av kommunfullmäktige 1997 02 27).

Detaljplaneläggningen av det aktuella området har inletts med ett program, som antogs av byggnadsnämnden 2001 03 21. I programmet redovisas förutsättningar för byggnation inom Biskopshagen. Planarbetet fortsatte med förslag om en ny bebyggelse, med trädgårdsstaden som planmodell under samråd och utställning för detaljplan.

Förslaget har ändrats flera gånger (under programskedet samt efter samrådet för detaljplan) för att så mycket som möjligt ta hänsyn till bl.a. naturvärdena som finns på platsen. Skogsvårdsstyrelsens naturinventering har legat som grund vid avgränsningen av exploateringsområdet. Nu efter det senaste utställningsförslaget, föreslås ingen ändring som berör planens innebörd.

Trafiken är en viktig fråga som har behandlats tillsammans med tekniska förvaltningen / nämnden. Trafiksäkerheten prioriteras högt i Växjö och nya områden planeras för bra tillgänglighet men med låg hastighet. De befintliga stadsdelarna trafiksäkras i efterhand. Staden är till för alla, inte bara för bilar!

Växjö har höjt trafiksäkerheten inom stadsdelen Öster, som blev ett lyckat pilotprojekt. Antal trafikolyckor minskade. Stadsdelen Söder var nästa område där 30 km/t infördes. Projektet Söder har inte utvärderas ännu, men antas ge motsvarande positiva effekter som Öster. Biskopshagen ligger inom Söder och när området bebyggs kommer tekniska förvaltningen att följa upp

effekterna av trafiksäkerhetsåtgärder som införts på Söder.

Hänsyn till en miljövänlig stadsutveckling ges inte bara genom att bevara naturen. Att planera för en hållbar stadsutveckling, genom kortare resor, fler gång- och cykelvägar som kan minska behov av att använda bilen, gynnar också miljön. Att hålla ihop staden är viktigt särskilt med tanke på transporter, som är vår största miljöproblem.

Inkomna skrivelser

Vägverket vill framhålla vikten av att utreda effekterna av en hastighetssänkning på Söderleden och den eventuella påverkan detta kan få på vägens funktion som länk mellan Teleborg och Växjös västra delar. Samtidigt som vägen måste anpassas till nya förhållanden och en ständigt växande stad, med de trafiksäkerhetsåtgärder detta innebär, bör man titta på hur sådana åtgärder påverkar genomsilningen av trafik på övriga gator i staden.

Kommentar:

En hastighetssänkning på delar av Söderleden/Torparvägen diskuteras, dels ur trafiksäkerhetssynpunkt och dels ur framkomlighetssynpunkt. Huruvida hastighetssänkningar är nödvändiga utöver i anslutningspunkterna av nya gator avgörs i kommande trafikplaneringsarbete. I kommunens arbete med dels en ny översiktsplan och dels framtagande av en transportstrategi kommer huvudgatanätets kriterier och status att fastläggas.

Växjö Fågelklubb; K. Ornitologiska förening; Naturskyddsföreningen i Växjö skriver i en gemensam skrivelse att de nya avgränsningarna av exploateringsområdet är positiva men planerad utbyggnad är fortfarande för omfattande. Värdefull natur spolieras. Det rika fågellivet inom Biskopshagen, med flera sällsynta och hotade arter, som hackspettarterna, öktvta stenknäck med flera är hotat



också negativt. En buffertzon (ca 2000-område) för att bättre skyddas av naturreservatets gränser. Detta är ett alternativ till exploateringsalternativet. Detta är ett alternativ till reningsverkets tomt, borde

också med hänsyn till utvalda arter och områden av olika skogstyper inom området. Detta är ett alternativ till samråd under våren

under planprocessen ändrats i utvalda områden på platsen. Detta är ett alternativ till utvalda områden som grund vid

utvärderingen, inventerade av utvalda områden och utvärderas av den planerade

Område Nr. 1 och Nr. 5 innehåller **nyckelbiotoper**: vedsvamp och tickor. De har också stora ornitologiska värden.

Fågellivet inom övriga delar av Biskopshagen, som inte är inventerade av skogsvårdsstyrelsen, kommer troligtvis att skifta i sin sammansättning. Detta är en följd av exploateringen. Stadsbyggnadskontoret anser att en rimlig avvägning, mellan naturvärdena på platsen och exploateringskraven, är gjord.

Bokhultet bildades med syftet att skydda naturvärdena inom området samt gynna allmänhetens möjligheter till friluftsliv i ett naturskönt område. Huvudsyftet anses ej äventyras av föreslagen byggnation på Biskopshagen.

Kommunens ställningsstagande ang. skyddsvärd skog med koppling till de regionala miljömålen är ännu inte klart. Först måste de regionala och lokala miljömålen fastställas. Avvägning mellan de olika miljömålen måste också ske. God bebyggd miljö är en av dessa.

Sakägare

Fastighetsägare till Växjö 10:1 och 10:5, *Johan Andersson och Sofie Svensson* samt fastighetsägare till Växjö 10:4, *Maj och Erik Wahlin* äger rätt att nyttja servitut Varendsgatan mellan Söder och Söderleden. Yttrande med synpunkter efter utställningen är detsamma som efter samrådet:

Ett trögt trafiksystem inom Biskopshagen, som inte är tänkt att bli en naturlig genväg mot centrum, kommer att klart försämra kommunikation mellan nämnda fastigheter och centrum. Högre resekostnader och längre restid till följd av förändringen minskar bl.a. fastighetsvärde, anser servitutsägarna.

Ersättning för borttagande av vägservitut krävs:

Fastighetsägare till Växjö 10:1 och 10:5 yrkar på följande: ”vi begär äganderätt till marken mellan Lilla Vallen mangårdsbyggnad och 10:1, 10:5 samt bygglov för uppförande av garage på denna mark.”

Fastighetsägare till Växjö 10:4 kräver ersättning på 150.000 kr. för upphävande av servitut innan bebyggelse startar eller att Varendsgatans förlängning bibehålls som den är idag.

Kommentar

Som det framgår av handlingarna upphör Varendsgatan som förbindelse mellan Söderleden och centrum. En av anledningarna är att många kör olagligt och fort. För att bl.a. förhindra detta föreslås en annan förbindelse mellan Söderleden och centrum. Den nya förbindelse, som går genom Biskopshagen, görs trög för att inte ge upphov till större genomfartstrafik. Området planeras från början som ett lågfartsområde. Stadsdelen Söder åtgärdades i efterhand för att det blir möjligt tillämpa nya hastighetsbegränsningar på 30 km/t.

Servitutsägarna kan i fortsättningen köra mot Söder och centrum med det nya planförslaget - genom Biskopshagen, istället för att ta Varendsgatan. Det borde inte vara större tidsförluster när man ska köra i 30 km/t genom Biskopshagen eller om man ska köra nu 30 km/t på Varendsgatan mot centrum.

Rättslig prövning av ersättningskrav kan ske efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Fastighetsägare till Snåret 4, *Daniel Albertsson* skriver att Biskopshagen ekologiskt tillhör Bokhultet. Till värdefulla biotoper och fågelarter inom Biskopshagen tas endast begränsad hänsyn. Större friyta runt Bokhultet krävs också för att naturreservatet ska kunna bevara sin livskraft. Störningar runt naturreservatets gränser måste minskas. En analys om hur Bokhultet påverkas av andra angränsade och kommande exploateringsområden efterlyses. Hur stor buffertzon krävs runt ett natura 2000- område? Angående trafik befaras en omfattande genomfartstrafik från Söderleden / Teleborg mot Söder och centrum. Liggande planförslaget försämrar trafiksäkerheten inom Söder. Osäkert hur fartregleringen kommer att efterlevas

Fastighetsägare till Stigen 6, *Christer Wendeler* skriver att omfattande ingrepp i naturen, som förslaget medger, påverkar ett helt ekosystem. Biologiskt värdefulla träd (gamla och ruttna) går inte spara mellan husen. Sparade träd enligt planförslaget kan ha ett visst estetiskt värde men ytterst begränsat biologiskt värde. Växjö som miljökommun borde visa mer miljöhänsyn i praktiskt handling. Trafiksituation / säkerhet på Söder kommer att försämras. Står kommunen eller exploitörer för kostnaderna för exploatering av området?

Fastighetsägare till Skogen 5, *Eva Ingemarsson* önskar en lövridå mellan befintlig bebyggelse och planerad. Biskopshagen bör anslutas trafikmässigt bara till Söderleden, ej mot Söder. Måste man bygga överhuvudtaget på Biskopshagen? Andra nyproducerade områden står delvis utan boende.

Fastighetsägare till Stigen 3, *Niklas Malmros* skriver bl.a. att ”det går inte att bevara nyckelbiotoper, säga att vi värnar om miljön m m genom att spara en del spridda träd”. En MKB för den höga exploateringsgraden bör göras. Kommer det att skrivas in i en framtida plan att byggtrafik ska komma från Söderleden och ej genom Söder? Går projektet ihop? Redovisa kalkyl. Finns det risk att exploitörerna tar ner skogen men inte ha råd att genomföra projektet? Börja bygga inom det gamla reningsverkets tomt innan man vet att det går att genomföra resten. Krävs det mer utfyllningsmaterial än man från början har tänkt sig?

Fastighetsägare till Snåret 5, *Mats och Helena Gejnevall* beräknar att ca 3000 bilar kommer att köra genom Söder pga. byggnationen på Biskopshagen och minskade hastighetsbegränsningar på Söderleden. Skogsgatan och Telestadsgatan kommer att drabbas hårdast. Den ökade trafikintensiteten ger sämre förutsättningar för en säker skolväg för barnen. Barn ska i fortsättningen kunna säkert gå / cykla till sin skola!

Fastighetsägare till Stigen 2, *Ingrid Samuelsson / Leif Samuelsson* önskar en större skogsridå mellan befintliga husen och nyplanerade. Antal bostäder bör minskas. Separata gång och cykelvägar bör byggas på Söders gator om man tillåter biltrafik från Söderleden genom Söder. Byggtrafik måste ledas från Söderleden.

Fastighetsägare till Stigen 4, Nils Lindström / Marianne Ek vill att exploateringsgraden / exploateringsområdet ska minskas med hänsyn till bl.a. naturvärdena. Området bör också trafikanslutas bara till Söderleden.

Fastighetsägare till Stigen 1, Michael och Eva Färdigh anser att trafik och skolfrågan är inte lösta på ett bra sätt. Exploateringsområdet har inte nämnvärt minskats och en ringa hänsyn tas till naturvärdena på platsen. Området har ett högt värde för friluftsliv. Ingen trafik mot Söder bör tillåtas. Slutsats: området är överexploaterat, trafik- och skolfrågan är inte lösta.

Kvarstående erinringar från samrådsskedet

- **Fastighetsägare till Skogen 8, Olofsson / Lindahl**; trafikmiljö kommer att försämras på hela Söder; bygg på I11 istället
- **Fastighetsägare till Snåret 2, Gullan Steen**; ingen trafik mot Söder; spara så mycket som möjligt av skogen
- **Fastighetsägare till Skogen 9, Familjen Johansson**; trafiken kommer att försämra boendemiljön på hela Söder; lämna en större skogsridå mellan de befintliga och nya husen
- **Fastighetsägare till Snåret 1, Kjell Åke Englund** vill ha en bullerskydd mellan Söderleden och naturreservatet Bokhultet, eftersom trafikbuller är störande.

Fastighetsägare med kvarstående erinringar från samrådet har rätt att överklaga ett beslut att anta detaljplanen.

Övriga intressenter på Söder

Fredrik Skoglund, Telestadsgatan 20, är orolig för trafiksituation på Telestadsgatan, med hänsyn till planerad bebyggelse på Biskopshagen. Telestadsgatan utsatts redan idag för smittrafik från Söderleden via Värendsgatan. Fler bilar ökar olycksrisken, trots att det endast är 30 km/t inom området. 1996 lovades ingen trafik genom Söder, när första förslaget på byggnation redovisades. Varför ändrade man på detta?

Fredrik Ahlström, Skogsgatan 24, vill ha garantier att all byggtrafik ska ledas från Söderleden och inte genom Söder.

Johan och Jeanette Därth, Skånegatan 3, skriver att större trafikintensitet ökar risk för olyckor på Telestadsgatan / Södra Ringvägen som är skolväg för många barn. Med hänsyn till detta bör Biskopshagen anslutas bara till Söderleden.

Familjen Banner, Skåneg. 7, skriver att mer trafik är att förvänta på Skånegatan om Biskopshagen öppnas även mot Söder. Familjen är kritiskt till att barnen hänvisas till Araby skolan; då måste barnen korsa en hårdtrafikerad Storgata. Till skolan på Teleborg finns välutbyggda gång- och cykelvägar.

Bengt Walde, Södergatan 6, skriver att nylagda vägbulor på Söder har ingen effekt på trafiktempot på Söders gator. För att inte öka risker för fler trafikolyckor bör ingen mer trafik tillåtas genom Söder. Istället att koncentrera trafik på vissa ”genomfartsgator” som man gör nu, bör trafiken spridas på alla Söders gator. Hur ska genomfartstrafiken hindras på ett effektivt sätt?

Staffan Andreasson / Helena Ljungberg, Telestadsgatan 17, skriver att Värendsgatan fungerar som smitväg idag. De nya hastighetsdämpande åtgärderna på Söder har ingen effekt. Bilarna kör i samma hastighet som tidigare. 1996 lovades ingen trafik genom Söder, när första förslaget på byggnation på Biskopshagen redovisades. Varför ändrade man på detta?
Gemensam kommentar till fastighetsägarna och andra som yttrat sig efter utställningen på sidorna 5 och 6:

Naturen / bebyggelsens omfattning / hänsyn till miljö..

Biskopshagen är utpekad i första hand som ett exploateringsområde i gällande översiktsplan. Området ska bebyggas, dock med hänsyn till naturvärdena på platsen. Länsstyrelsen har accepterat avgränsning mot Bokhultet och Kala Höjden. Enligt stadsbyggnadskontoret är planförslaget en rimlig avvägning mellan stadens expansionsbehov och miljö-/naturintressen.

Stadsbyggnadskontoret anser också att området har avgränsats med en rimlig avstånd till de befintliga husen på Söder: mellan 20 m – 35 m är avstånd mellan tomterna, nya och befintliga (ännu mer är till själva husen, mellan 40 – 50m). Några skyddszoner behövs inte mellan bostadsbebyggelse.

En rimlig syn på naturreservat som finns inom stadens gränser behövs. Naturreservaten inom centrala Växjö är också till för att invånarna ska ha nära till naturen. Om man ska öka avstånden genom nya buffertzon, glesar vi staden ännu mer och till slut måste vi ta bilen även för att kunna komma till ett naturområde.

Trafik

Trafiken är en fråga som inte avslutas med denna detaljplan utan kommer att följas upp ytterligare. Detaljplanen anger hur trafiken ska gå till och vilka gator, som inte ska ge upphov till större genomfartstrafik, ska byggas på Biskopshagen. Stadsdelen Söder har trafiksäkrats till 30 km/t under sommaren 2002. Dessa åtgärder måste utvärderas och följas upp för att nå avsedd effekt.

Vi befarar inte en nämnvärt större genomfartstrafik. Detta grundas på att det är 30 km /t som gäller mellan Biskopshagen och centrum. Söderleden ska i fortsättningen, trots att det planeras en hastighetsminskning från dagens 90 km/t till 70 och 50 km/t, vara en lättare och snabbare väg från Teleborg mot Söder / centrum. Det kommer inte heller att bli lika lockande, som idag via en bred och rak Värendsgata, att köra lätt och fort mot Söder.

Pendlingsstatistiken från SCB säger att 400 personer, boende på Teleborg (inkl. Telestad / Skir), arbetar på Söder idag. Av dessa arbetar 340 på lasarettet. Arbetspendling befaras generera största genomfartstrafik. Av de 400 personerna som bor inom södra delar av staden vet vi inte hur många som väljer att köra på Teleborgsvägen samt hur många det är som cyklar eller åker buss. Det finns bra gång-/ och cykelförbindelser likaså bra utbyggd kollektivtrafik mellan Teleborg och centrum.

Med de åtgärderna som föreslås i detaljplanen och de som har redan gjorts, samt med ett vakande öga på trafikens utveckling inom Söder, anser vi att trafiken kan hanteras så att säkerheten inte äventyras.

Byggtrafik; utbyggnadstakt

I genomförandebeskrivningen står det att all byggtrafik ska tas in från Söderleden. Detta ska skrivas in i exploateringsavtalet mellan kommunen

och exploatörerna.

I samma avtal kommer det att regleras utbyggnadstakt, så att inga obebyggda områden ligger kvar. En kostnadskalkyl görs också för hela området som inkluderar investeringar för markarbeten, utbyggnad av gator, VA, dränering av området m m. Kostnaderna ska bäras av exploatörerna och enligt överenskommelse i exploateringsavtalet. Kommunen kommer inte att subventionera byggandet.

Kommunen står dock för kostnader som rör byggande av vattenförbindelse mellan Växjösjön / Södra Bergundasjön inkl. dammen, under förutsättning att erforderliga beslut, som ska prövas av miljödomstolen, kommer till stånd.

Skolan

Skolfrågan har förändrats de sista åren med bl.a. etableringar av flera friskolor i Växjö. Föräldrarna kan själva välja var deras barn ska gå. Vissa prioriterar närheten andra pedagogiken eller annat. Det är upp till föräldrarna att välja.

Skollokaler / verksamhet planeras av skol- och barnomsorgsnämnden. Detaljplanen redovisar behovet och var skolorna finns. Skol- och barnomsorgsnämnden får avgöra hur verksamheten ska gå till, vilka anvisnings skolor det blir för barnen på Biskopshagen / Söder. Föräldrarnas val av friskolor påverkar även de kommunala beslut.

Upphävande av strandskydd

Länsstyrelsen har genom sitt beslut 2002 07 04 upphävt strandskydd inom kvartersmark för bebyggelse inom detaljplanen för Biskopshagen. Beslutet träder i kraft när kommunens beslut att anta detaljplanen träder i kraft.

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret anser att en rimlig avvägning mellan natur-/exploateringsintressen inom området är gjord och att detaljplanen bör godkännas.

Trafiken kommer att bejakas även i fortsättningen för att uppnå önskad effekt.

Revidering

En revidering är gjort, som omfattar en smärre justering av plankartan angående gatu- och kvartersgränser inom exploateringsområdet. Detaljplanens innehåll och innebörd (angående bl.a. trafiklösningar, avgränsningar mot omgivande mark) är detsamma som under utställningen.

Förslag till beslut

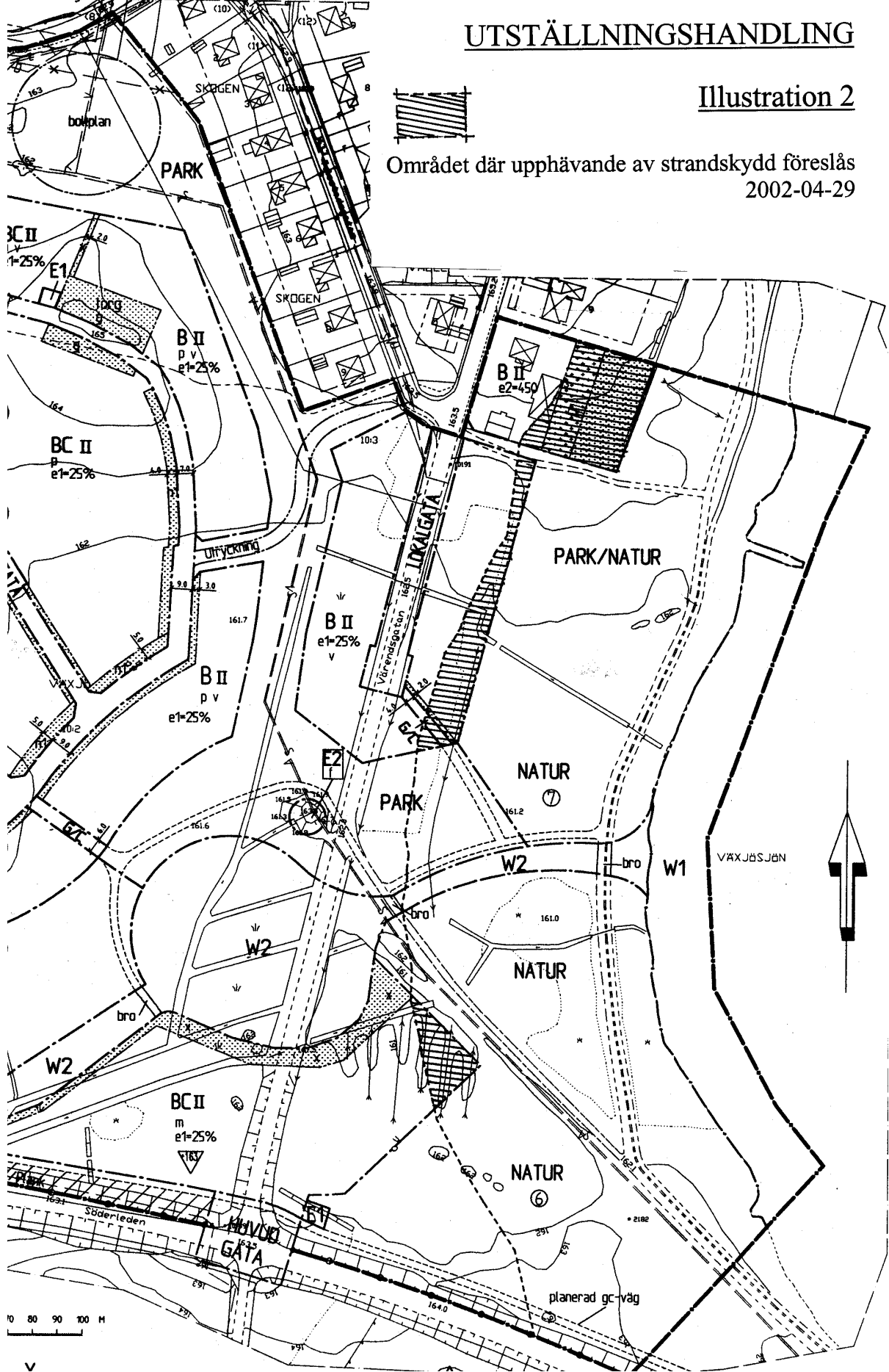
- Med hänvisning till utlåtande 2002-09-16 ska framförda synpunkter inte föranleda någon annan ändring av planförslaget än det som framgår av utlåtandet
- Detaljplaneförslaget upprättat 2002 04 29 och reviderat 2002 09 16 antas enligt 5 kap 29 § PBL

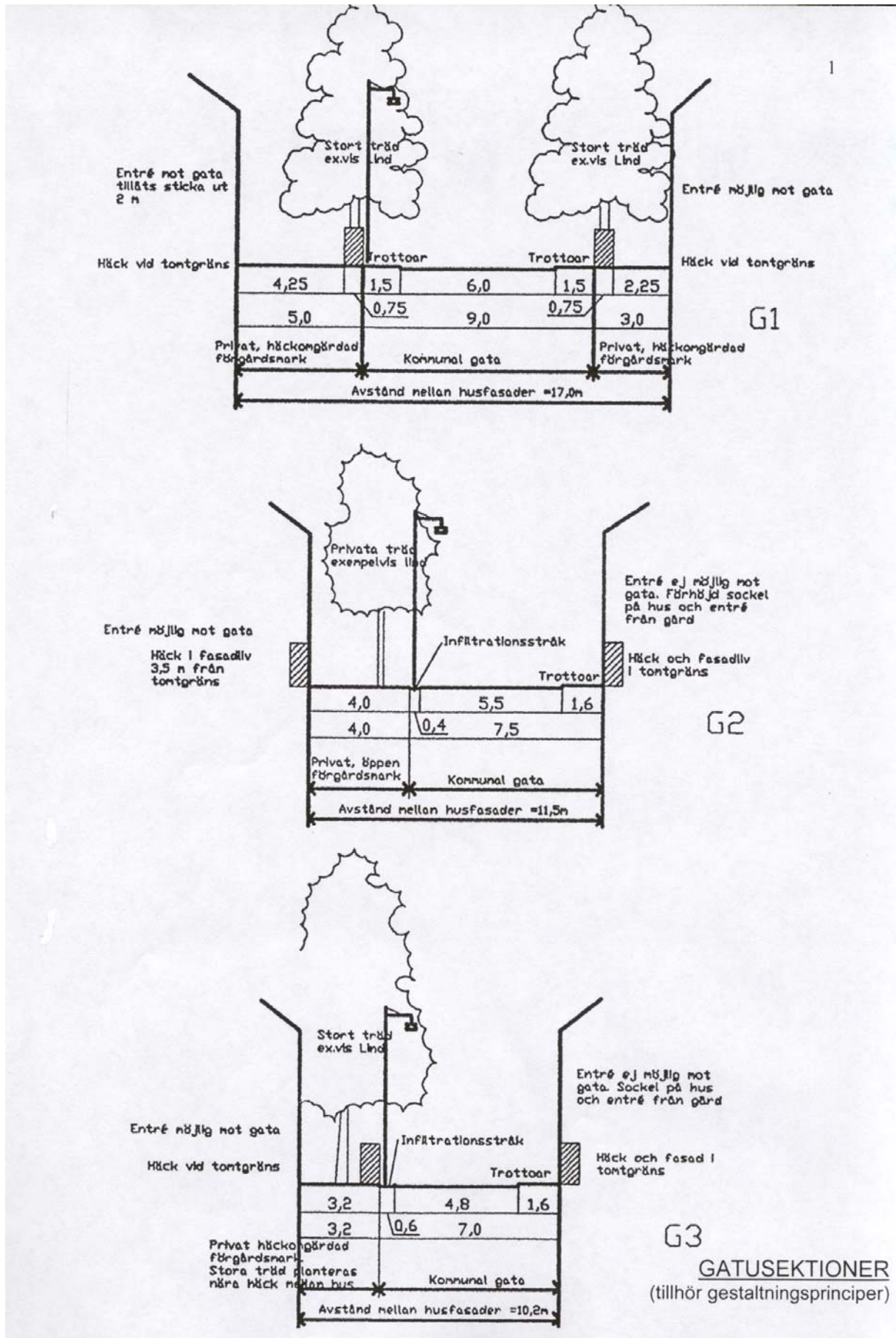
STADSBYGGNADSKONTORET

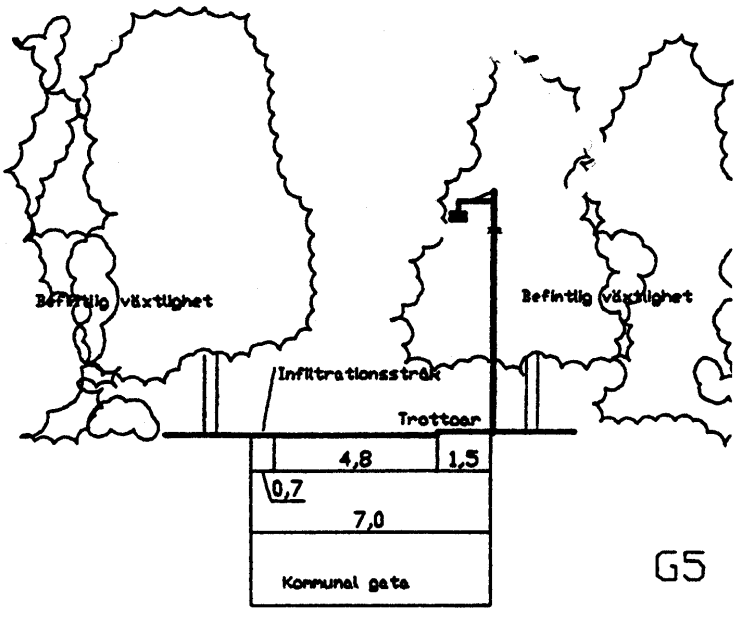
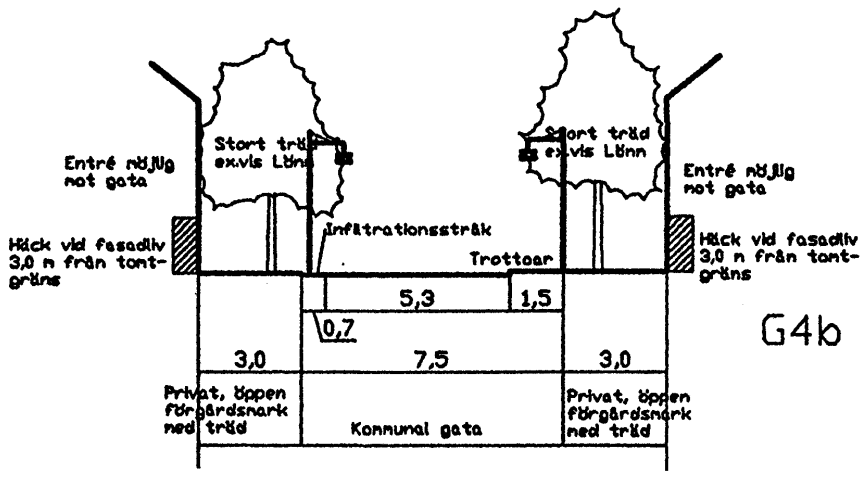
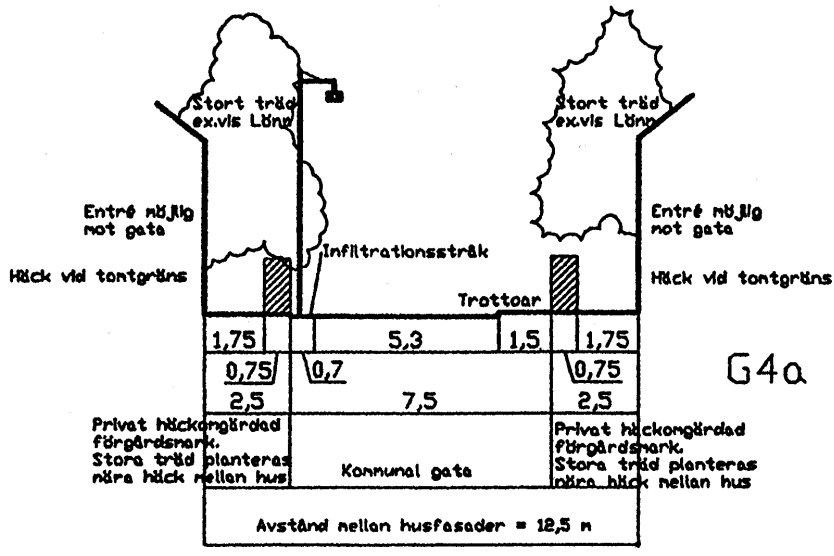
Erland Ullstad
Stadsarkitekt

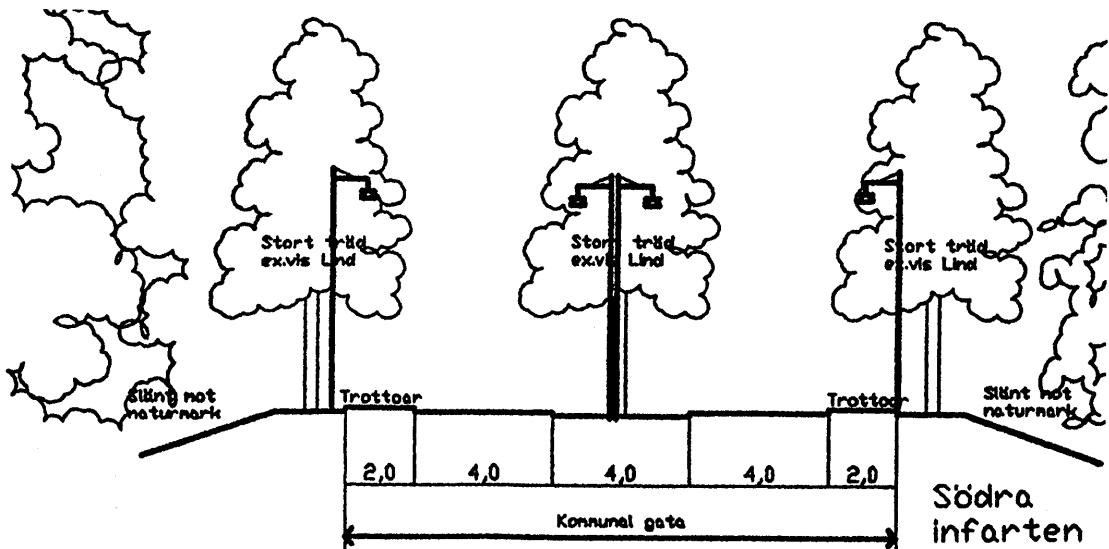
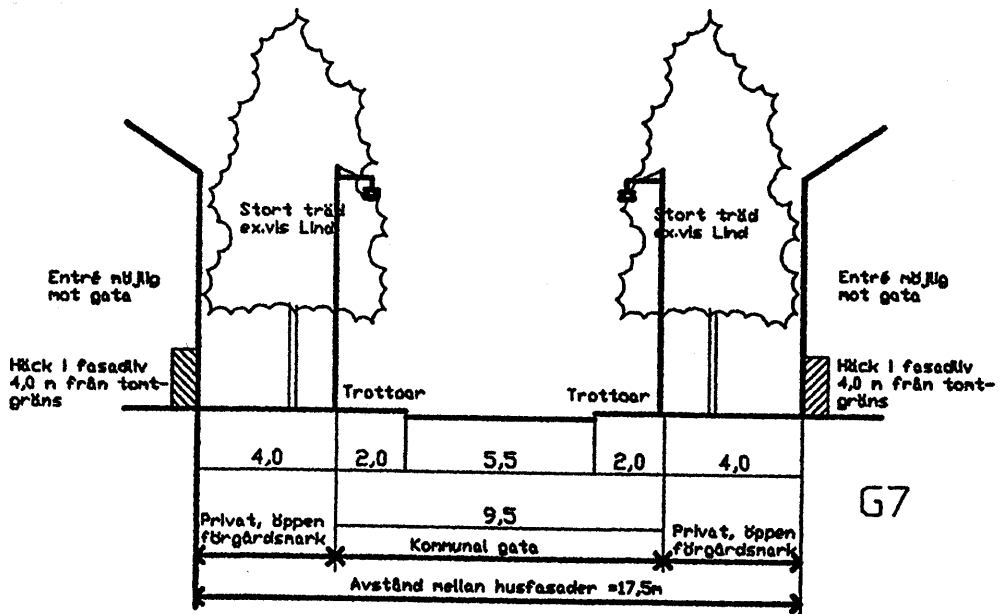
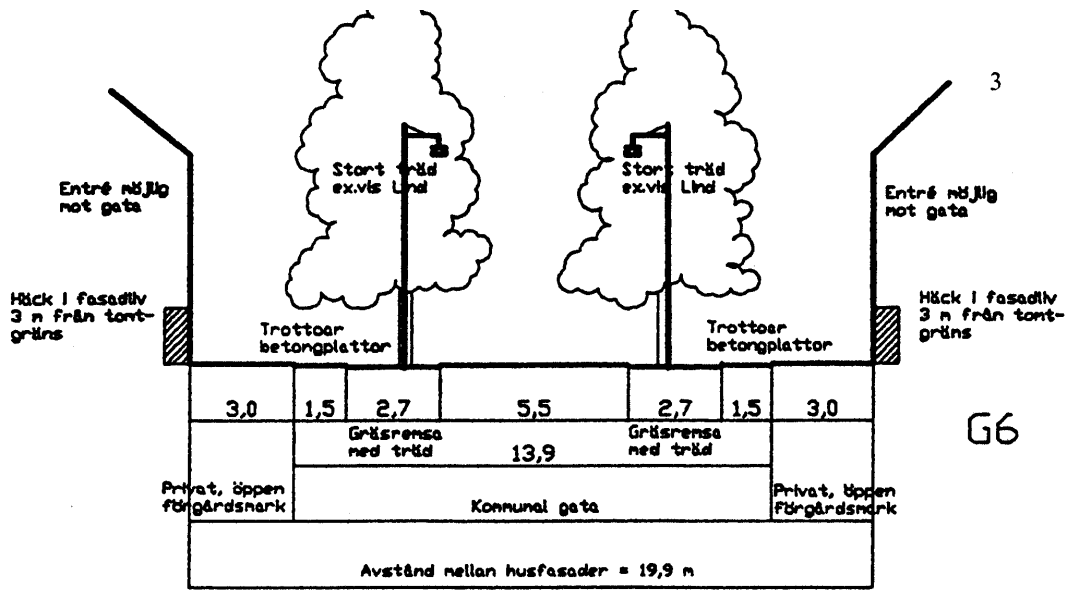
Djana Micanovic
Planarkitekt

Området där upphävande av strandskydd föreslås
2002-04-29









GESTALTNINGSPRINCIPER FÖR BISKOPSHAGEN, VÄXJÖ

”Arkitektur är frusen musik.” Goethe

Projektörer som arbetar med Biskopshagen ska vara samspelade och göra en för helheten lyhörd, men ändå personlig, tolkning.

Inspirationskällor till denna plan är den svenska småstaden och den engelska trädgårdsstaden. Småskaligt utformade gator med klippta häckar och hus i gatuliv eller med förgårdsmark, sparade höga träd och nyplanterade alléer samt inbjudande platsbildningar och småstadslika torg ger denna nya stadsdel sin karaktär. Området ska ses som en förlängning av Växjö och stadsdelen Söder och är tänkt att vara en länk mellan stadens centrala delar och Universitetsområdet.

Gaturum

Gator och torg utförs enligt anvisade sektioner och illustrerad plan.

Gatornas och torgens rumslighet formas främst av husfasaderna. Upplevelsen av rummet förstärks med plank, klippta häckar och träd. Tänk på att utforma gatan som en helhet tillsammans med projektör på motsatt sida. Bostadsfönster nära gatan ger liv, ljus och trygghet till gaturummet. En vacker gata blir en händelserik tillgång till bostaden.

Den klippta häcken och det stadsmässiga planket ska skilja det offentliga uterummet (gatan) från det privata (trädgården). Följaktligen bör höjden på dessa vara kring 1,7 meter.

Privat förgårdsmark

Den häckomgärdade, privata förgårdsmarken markeras med något lägre häck än den helt privata trädgården och placeras enligt anvisad sektion. Insyn mot entrén ger besökare ett välkomnande intryck och ger boende utsikt över gatan. Därför bör den klippta häcken här vara ca 1,1 meter. Förgårdsmarken bör planteras med träd som en del av gatan. Den öppna, privata förgårdsmarken bör planteras med träd.

Trädgård

Bakom husen i skydd från insyn från gatan ligger de privata trädgårdarna. De omgärdas av en klippt häck kring 1,7 meter hög. Ett fruktträd, ett uteförråd och plats för utemöbel bör planeras in. En grind skall leda ut till grusat gångstråk mot gemensam gårdsmark med lekplats för de minsta och eventuell parkering. Så mycket som möjligt av kvartersmarken skall utgöras av privata trädgårdar.

Hus

Husens fasader utförs i material och kulörer som ger harmoniskt sammanhållna gaturum. Fönstrens karmar och profiler skall vara smäckra och bidra till en vacker ljusföring. Entrén ska ha ett välkomnande formspråk oavsett om den ligger mot gatan eller mot trädgården. Ett sammanhållet och

estetiskt tilltalande taklandskap skall utformas. Husen ges företrädesvis sadeltak med takpannor av rött tegel eller falsad plåt. Taksäkerhet som räcken, stegar, fästen, luckor, mm ska målas i kulör motsvarande takmaterialets färg för att inte dominera taklandskapet. Skorstenar bör samla ventilation och andra genomdragningar på tak, och vara en för husets arkitektur viktig del.

Utskjutande byggnadsdelar som balkonger, skärmtak, entréer burspråk, mm får vara högst 0,8 meter åt gatusidan för att inte splittra gaturummet. Längs Parkvägen och Biskopsgatan, där förgårdsmarken är 5 meter, tillåts dock inbyggda entréverandor eller burspråk med terrass på taket skjuta ut 2 meter från fasad (se sektion G1). Mot trädgårdssidan råder istället stor frihet.

En blandning av hustyper och upplåtelseformer är viktig. En blandad miljö ger förutom en variationsrik upplevelse, oftast bättre social balans.

Fönsterlösa gavlar på bostadshus får endast förekomma i bebyggelsen söder om dammen där måtten mellan husen understiger 8 meter.

Kvarter

Öppningar in i kvarteren får ej vara bredare än 3 meter för att kvarterens tydlighet inte ska gå förlorad. Öppningar markeras med grindstolpar eller dylikt.

Samlade parkeringar i kvartershörn får inte förekomma eftersom de löser upp kvartersformens tydlighet. Garage, förråd, och andra mindre byggnader gestaltas och placeras som en del av trädgården/gården och i samspel med befintlig och ny växtlighet.

Genom kvarteren bör smala grusgångar löpa. Gående kan då på ett naturligt sätt ta sig fram genom planområdet även inomkvarters.

Lekplatser utformas som en del av den gemensamma (träd-) gården och bör förutom lekutrustning innehålla (äppel-, klätter-) träd, (blom-, bär-) buskar och mjuka ytor.

Minimera hårdgjorda ytor för att underlätta infiltration av dagvatten och för att ge ett mjukt intryck! Tex kan enskilda parkeringar och uppfarter utföras i grus.

Största omsorg skall läggas vid att spara befintliga värden som växtlighet, vackra stenrösen etc.

I gaturummet ska nivåskillnader mellan hus tas upp med socklar. Uppfyllnader med slänter får inte förekomma.

Torg och platsbildningar

Torg och platsbildningar ska vara stadsmässigt utformade med nyplanterade, strikt placerade eller befintliga träd. Armaturer bör placeras på lägre stolpar än i gatumiljön. Sittbänkar, sopkorgar, mm bör planeras in.

Parker

Parker utformas livfullt, med stark rumslighet samt olika identitet och karaktär. Doft, färg, form, höjd, smak och årstidsväxlingar är några aspekter som ska tillgodoses vid val och placering av växter. En frodigt växande och upplevelserik miljö ska vara övergripande mål.

Ljussättning

Belysningsstolpar placeras i konsekvent måttförhållande till gatan, i linje med träden vid trädplanterade gator (se även gatusnitt). De kompletteras med väggarmaturer där det är lämpligt. Vid parker, cykel- och gångstråk placeras armaturen på lägre stolpe och i genomtänkt kombination med växtligheten. Enhetlig armaturtyp och belysningsstolpe i hela planområdet.

Djurgårdsstaden Arkitekter / 2002-05-08