Planbeskrivning

Detaljplan för Lokstallet 1 och 2

Hovshaga, Växjö kommun



Samråd

Dnr PLAN.2025.856
2026-10-23

Växjö kommun

Ärendeinformation

Detaljplan för LOKSTALLET 1 och 2, Hovshaga i Växjö kommun
Diarienummer: PLAN.2025.856

Handläggare:
Jesper Karlsson, planarkitekt
Telefon: 0470-437 86
E-post: jesper.karlsson@vaxjo.se

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Detta förfarande har valts då planförslaget är förenligt med kommunens översiktsplan, inte antas medföra betydande miljöpåverkan och inte heller bedöms vara av betydande intresse för allmänheten.

Detaljplanen är framtagen i enlighet med plan- och bygglagen (2010:900) samt Boverkets föreskrifter om detaljplan (BFS 2020:5) och föreskrifter och allmänna råd om planbeskrivning (BFS 2020:8).

Skede	Tidplan
Planbesked	Beslut om planbesked i SBN 2025-11-06 § 241
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i SBN 2025-12-11 § 269
Samråd	*Här är vi nu!*
Granskning	Granskningsbeslut i SBN preliminärt under våren 2027 Granskning under minst tre veckor.
Antagande	Antagandebeslut i SBN preliminärt under hösten/vintern 2027
Laga kraft	Preliminärt vintern 2027

Handlingar

Planhandlingar

Planbeskrivning
Undersökning om betydande miljöpåverkan
Plankarta

Grundkarta

Grundkarta med fastighetsförteckning, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Växjö kommun

Utredningar

Följande utredningar och underlag har tagits fram i samband med framtagandet av detaljplanen:

- Naturvärdesinventering daterad 2026-05-20, C-J Natur
- Sol- och skuggstudie inklusive parkering daterad 2026-05-21, BSV arkitekter & ingenjörer
- Antikvariskt PM daterad 2026-06-15, Växjö kommun.
- Trafikbullerutredning daterad 2026-08-12, BSV arkitekter & ingenjörer
- Dagvattenutredning daterad 2026-08-24, BSV arkitekter & ingenjörer

Följande utredning har tagits fram i samband med upprättande av gällande detaljplan (0780K P85/2) för Lokstallet 1 och 2:

- Geotekniskt utlåtande för Hovshaga daterad 1979-11-21, Ingenjörsfirman Orrje & CO AB

Under planprocessen finns utredningarna tillgängliga på kommunens hemsida. Efter att detaljplanen fått laga kraft kommer utredningar att finnas i kommunens arkiv.

Innehåll

Ärendeinformation ... 2
Planprocessen ... 2
Handlingar ... 2
Detaljplanens syfte ... 5
Bakgrund ... 5
Planområdet ... 6
Planförslaget ... 7
Huvuddrag och grundidé ... 7
Användning kvartersmark ... 10
Egenskapsbestämmelser kvartersmark ... 11
Lämplighetsbedömning ... 14
Genomförandetid ... 15
Planeringsförutsättningar och konsekvenser ... 15
Kommunala ställningstaganden ... 15
Riksintressen ... 18
Geotekniska förhållanden ... 19
Hydrologiska förhållanden ... 20
Hälsa och säkerhet ... 20
Bebyggelse ... 26
Service ... 26
Natur och rekreation ... 27
Kulturmiljö ... 30
Gator och trafik ... 31
Teknisk försörjning ... 32
Miljö ... 34
Miljökvalitetsnormer ... 34
Ekosystemtjänster ... 36
Social hållbarhet ... 37
Genomförande ... 38
Konsekvenser för fastigheter och rättigheter ... 38
Fastighetsrättsliga frågor ... 40
Tekniska frågor ... 41
Ekonomiska frågor ... 41
Upplysningar ... 42

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra förtätning av fastigheterna Lokstallet 1 och 2 genom blandad bebyggelse i form av bostäder, centrumändamål och kontor. Vidare syftar planen till att stärka Kungsgårdsvägen med en mer stadsmässig bebyggelse samt att säkerställa en god anpassning till angränsande bebyggelse avseende höjd, skala och utformning.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Lokstallet 1 och 2 ansökte 2024 om planbesked med avsikt att öka nyttjandegraden på fastigheterna och få möjlighet att bygga bostäder, samt utöka den befintliga kontorsverksamheten. Gällande detaljplan tillåter inte önskad byggnation. Ansökan innehöll ett förslag med ny bebyggelse i 3–7 våningar, där befintlig bebyggelse avses rivas.

Vid handläggningen av planbeskedet utredde kommunen frågan i ett större sammanhang, där förutsättningarna för Kungsgårdsvägens framtida utveckling i relation till Lokstallet 1 och 2 undersöktes. Bedömningen resulterade i att Lokstallet kan utvecklas, oberoende av Kungsgårdsvägens framtida utveckling, så länge befintlig infrastruktur behålls likt idag. Vidare föreslogs att ny bebyggelse revideras och anpassas till omkringliggande villabebyggelse, där ny blandad bebyggelse i 2–4 våningar föreslogs för fastigheterna. Utifrån dessa förutsättningar beslutade samhällsbyggnadsnämnden 2025-11-06 § 241 om positivt planbesked.

2025-12-11 § 269 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att ge samhällsbyggnadsförvaltningen uppdrag att upprätta förslag till ny detaljplan för Lokstallet 1 och 2, Hovshaga i Växjö kommun, för att möjliggöra blandad bebyggelse som bostäder, kontor och centrumändamål.



Lokstallet 1 och 2 sett från korsningen Päronvägen/Körsbärsvägen väster om planområdet.

Planområdet

Planområdet är beläget i stadsdelen Hovshaga i Växjö, cirka 3 km norr om Växjö centrum. Det är cirka 0,72 ha stort och omfattar fastigheterna Lokstallet 1 och 2.

Planområdet avgränsas i väster av Päronvägen och villabebyggelse, i norr av en gång- och cykelväg samt villabebyggelse, i öster av naturmark och i söder av naturmark samt en gång- och cykelväg. Öster om planområdet går Kungsgårdsvägen och söder om området går Fritidsvägen.

Lokstallet 1 och 2 består av varsin kontorsbyggnad i en våning, uppförda i villastil på 1980-talet. Området har en trädgårdsliknande karaktär med gräsytor, träd och buskage. Till varje fastighet finns det asfalterade parkeringsytor.

Marken inom planområdet är relativt flack, med en höjdskillnad på cirka 1,5 meter mellan västra och östra delen. Utanför planområdets sydöstra gräns är höjdskillnaderna större, där marken sluttar cirka 3 meter ner mot cykelvägarna sydost.

All mark inom planområdet är privatägd.

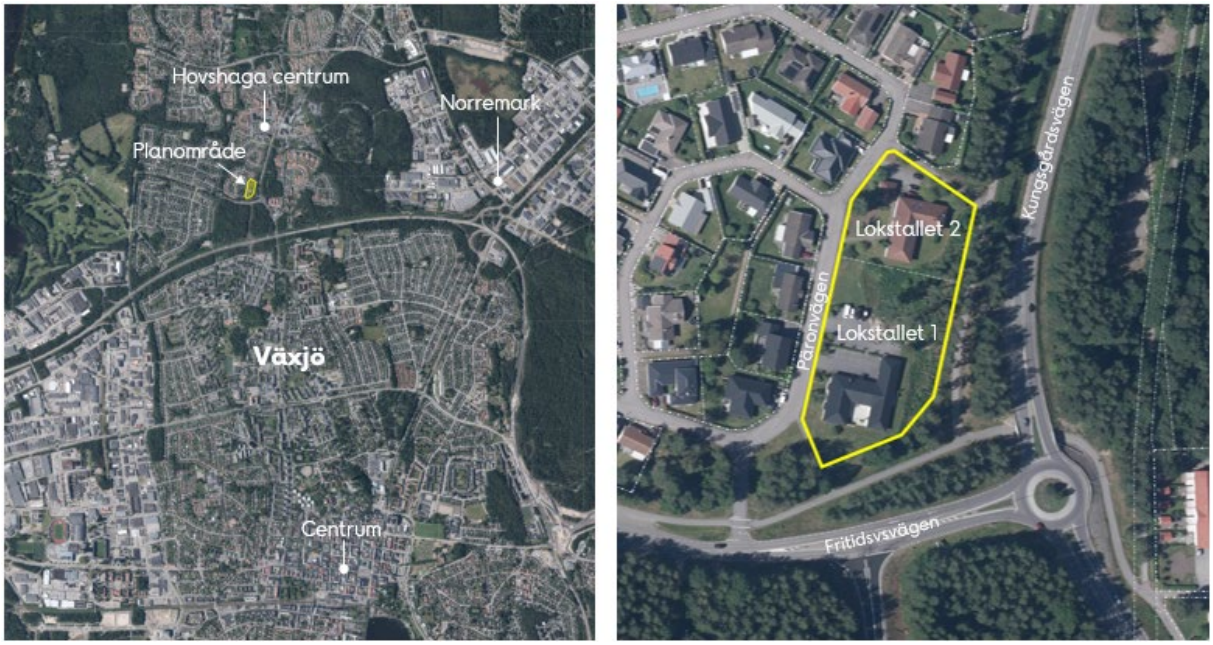


Bild till vänster: Karta över Växjö centrum och Växjös norra delar med planområdet markerat i gult. Bild till höger: Planområdet inom gul markering tillsammans med omgivning.

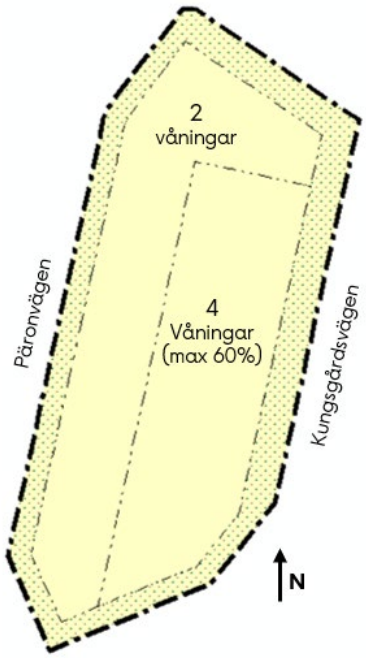
Planförslaget

Huvuddrag och grundidé

Planförslaget möjliggör att fastigheterna Lokstallet 1 och 2 planläggs för bostäder, centrum och kontor. Sökande avser i första hand att bygga bostäder och kontor, där inskickat bebyggelseförslag redovisar 45 lägenheter i flerbostadshus samt omkring 400 kvadratmeter lokalyta. I stora drag innebär planförslaget större flexibilitet och fler användningsmöjligheter för fastigheterna, då gällande plan endast tillåter handel med viss begränsning.

Planförslagets arkitektoniska idé utgår från planområdets läge mellan småskalig villabebyggelse och Kungsgårdsvägen, som i översiktsplanen pekas ut som ett funktionsstråk. Ambitionen är att skapa en tätare och mer stadsmässig bebyggelse som stärker stråkets identitet och orienterbarhet, samtidigt som hänsyn tas till den omgivande bebyggelsens skala och karaktär.

I planområdets östra del, mot Kungsgårdsvägen tillåts högre byggnader medan lägre höjder tillämpas mot angränsande villakvarter. Höjdsättningen möjliggör bebyggelse om två respektive fyra våningar med olika takkonstruktioner, förhöjd bottenvåning för lokaler samt möjlighet till inredd vind. För att begränsa storskaligheten får endast en viss del av bebyggelsen uppföras med högsta tillåtna höjd. Därutöver ska byggnader ges en varierad utformning genom in- eller utskjutande partier. Syftet är att motverka stora homogena byggnadsvolymer och bidra till en mer småskalig bebyggelse som knyter an till områdets karaktär.



Illustrationen visar plankartans fördelning av tillåten höjd för bebyggelse inom planområdet.

Inom planområdet regleras även mark som inte får förses med byggnad (prickmark) samt högsta tillåtna byggnadsarea (exploateringsgrad). Regleringarna syftar till att skapa en balans mellan effektiv markanvändning, gröna friytor samt hänsyn till omgivningen. Därmed har prickmarken i vissa delar utökats och i andra delar minskats från gällande detaljplan. Den föreslagna exploateringsgraden motsvarar det som tillåts för omgivande bebyggelse.

Detaljplanen möjliggör flera olika kombinationer av bebyggelse. På nästa sida redovisas ett förslag från sökande och på efterföljande sida alternativa byggnadsvolymer framtagna av kommunen. Exemplen illustrerar olika sätt att bebygga området inom ramen för detaljplanens bestämmelser och gränser. Samtliga alternativ har en exploateringsgrad på cirka 25 procent. Byggnadsvolymerna ska endast ses som exempel för att visa planens möjligheter. Detaljplanen medger även andra utformningar än de som redovisas. Den slutliga bebyggelsens utformning och placering prövas i bygglovsskedet efter att detaljplanen fått laga kraft.



Byggnadsvolymer framtagna av BSV arkitekter & ingenjörer på beställning av sökande, inlagda och bearbetade i kommunens 3D-miljö. Detta är inte en slutgiltig utformning utan endast ett förslag från sökande. Slutgiltig bebyggelse prövas i bygglovsskedet efter att detaljplanen fått laga kraft.

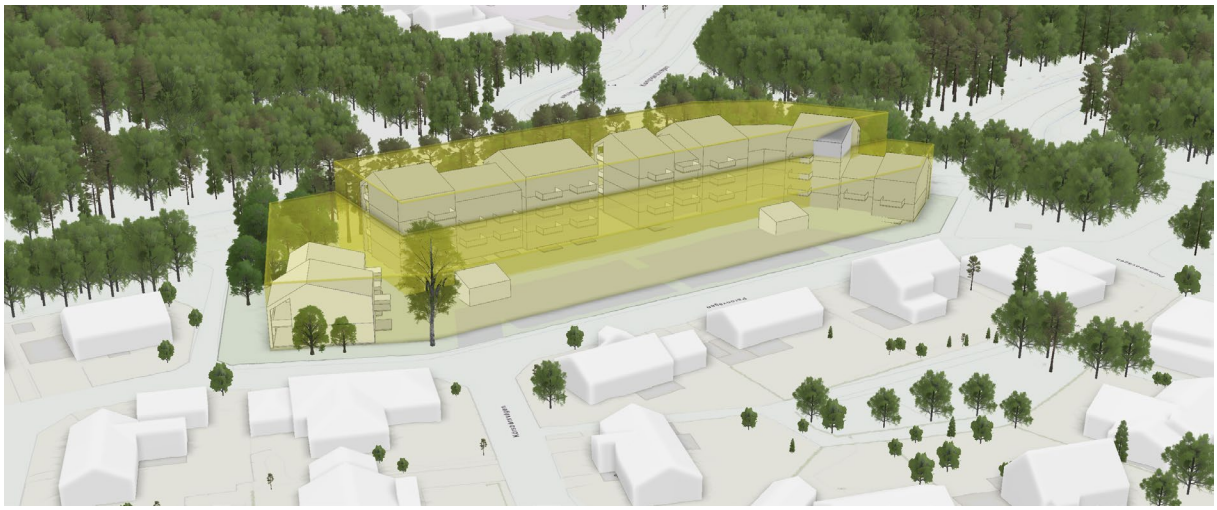


Alternativ byggnadsvolym framtagen av Växjö kommun. Bebyggelsen upptar omkring 25 procent av fastigheternas area. Bebyggelsen i 2 våningar är placerad så nära Päronvägen som planen tillåter. Bebyggelsen i 3–4 våningar är placerad så långt österut som planen tillåter.



Alternativ byggnadsvolym framtagen av Växjö kommun. Bebyggelsen upptar omkring 25 procent av fastigheternas area. Bebyggelsen i 2 våningar är placerad så nära Päronvägen som planen tillåter. Bebyggelsen i 3–4 våningar är placerad när Päronvägen som planen tillåter.

På nästa sida visas byggrättens utbredning i gul volym utifrån högsta tillåtna nockhöjd och illustrerar det möjliga utrymmet för ny bebyggelse inom planområdet. Den gula volymen kan inte bebyggas i sin helhet, eftersom även andra planbestämmelser styr bebyggelsen, bland annat högsta takfotshöjd och största byggnadsarea. Den bakomliggande bebyggelsen visar ungefär vilken byggnadsvolym som kan möjliggöras med hänsyn till planens övriga bestämmelser.



Den transparenta gula volymen visar byggrättens utbredning utifrån ***högsta tillåtna nockhöjd*** *och illustrerar det möjliga utrymmet för ny bebyggelse inom planområdet.*

Gestaltningsprinciper

Gestaltningsprinciper har utformats för att tydliggöra den arkitektoniska viljan för platsen. Principerna tar sin utgångspunkt i platsens förutsättningar och syftar till att utveckla en god stadsbild med hänsyn till gröna kvaliteter och omgivande bebyggelse. Gestaltningsprinciperna kompletterar planbestämmelserna och ska ses som vägledande i bygglovsskedet.

- Stor omsorg ska läggas på byggnadernas gestaltning så att de får god samverkan med den angränsande bebyggelsen.
- Bebyggelsen ska ges en varierad utformning genom skillnader i höjd, volym och fasaduttryck för att undvika en storskalig och homogen bebyggelse. Högre byggnadskroppar bör koncentreras mot Kungsgårdsvägen, medan bebyggelsens skala successivt anpassas mot villabebyggelsen. Variation i höjd och fasadliv säkerställs genom planbestämmelser.
- Befintlig vegetation ska beaktas vid byggnaders placering och utformning. Uppvuxna träd bör bevaras och integreras i kvarterets gestaltning där det är möjligt. Delar av tallskogen och värdefulla träd är av särskild vikt att integrera med ny bebyggelse.
- Friytor ska präglas av grönska och utformas för vistelse, trygghet och god överblickbarhet. Gröna utemiljöer bidrar till ekosystemtjänster och stärker områdets trädgårdskaraktär.
- Parkeringar bör utformas så att stora sammanhängande hårdgjorda ytor undviks. Förslagsvis delas parkeringar upp med gröna avskiljare såsom trädplanteringar och infiltrationsytor. Om parkering placeras i anslutning till Päronvägen bör grönska som buskage eller träd planteras mellan gata och parkering.

Användning kvartersmark

BCK – Bostäder, centrum och kontor

Planområdet regleras för användningarna **B - Bostäder**, **C – Centrum** och **K -kontor**.

B – Bostäder möjliggör bostadsbebyggelse och bostadskomplement, med tillhörande angöringsytor och friytor.

C – Centrum möjliggör olika verksamheter som handel, service, samlingslokaler, kontor och andra jämförelsebara verksamheter.

K – Kontor möjliggör kontors- och tjänsteverksamhet och annan jämförlig verksamhet med tillhörande konferens- och personalutrymmen.

Regleringen görs i enlighet med detaljplanens syfte och översiktsplanens utpekade markanvändning, mångfunktionell bebyggelse. Markanvändningen bedöms lämplig utifrån hänsyn till beskaffenhet, läge och behov enligt 2 kap 2 § Plan- och bygglagen (PBL). Regleringen motiveras med stöd av 2 kap. 3 § PBL för att främja bostadsbyggande och utveckling av bostadsbeståndet och en god ekonomisk tillväxt och konkurrens, samt med stöd av 2 kap. 7 § 5 PBL för hänsyn till behovet av rimlig samhällsservice och kommersiell service inom områden med sammanhållen bebyggelse.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad (prickmark)

Inom punktprickade områden får mark inte förses med byggnad. Prickmark regleras inom ett 5,0 meter brett område i söder och längs Päronvägen i väster, samt inom ett 7,5 meter brett område i norr och öster.

- Prickmarken på 5,0 meter i söder, samt utmed Päronvägen i väster följer gällande detaljplan från 1984 och bibehålls i syfte för att värna om områdets bebyggelsestruktur samt säkerställa tillräckligt avstånd mellan bebyggelse och gata.
- I norr utökas prickmarken till 7,5 meter jämfört med gällande plans 5,0 meter. Detta görs med hänsyn till angränsande fastighet, för att begränsa skuggpåverkan och insyn.
- I planområdets östra del minskas prickmarken från 10,0 till 7,5 meter. Syftet är att skapa större flexibilitet i bebyggelsens placering och utformning samt bättre möjligheter att samordna parkering, friytor och grönska. Samtidigt har hänsyn tagits till befintliga naturvärden, och delar av naturmiljön bedöms kunna bevaras.

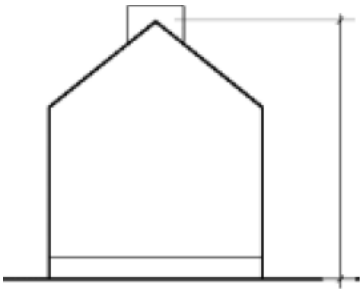
Regleringen motiveras med stöd av 2 kap. 3 § 1 PBL för att skapa en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse, grönområden och kommunikationsleder, samt med stöd av 2 kap. 6 § 1 PBL för hänsyn till områdets stadsbild, kulturvärden och intresset av en god helhetsverkan.

Höjd på byggnadsverk

h_1 – Högsta nockhöjd på byggnad är angivet värde i meter

Byggnaders höjd regleras genom högsta nockhöjd. Nockhöjden avser takkonstruktionens högsta punkt, vilket innebär att exempelvis skorsten och ventilation kan överstiga denna höjd.

Högsta nockhöjd regleras till 11,0 meter respektive 17,0 meter. Den högre nockhöjden om 17,0 meter tillåts i planområdets östra och sydöstra delar, där högre byggnader bedöms lämpliga. I den västra och norra delen begränsas nockhöjden till 11,0 meter för att anpassa ny bebyggelse till angränsande villabebyggelse.



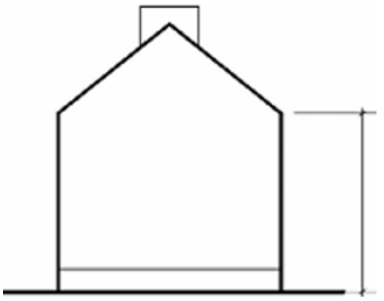
Princip för hur nockhöjd mäts. Illustration från Boverket.

Angivna höjder möjliggör för varierande takkonstruktioner och lutningar samt inredd vind för exempelvis bostadsändamål, förråd och tekniska installationer. I kombination med högsta takfotshöjd säkerställs att byggnaders fasadhöjd motsvarar högst två respektive fyra våningar.

Regleringen görs i enlighet med detaljplanens syfte, samt att ny bebyggelse utförs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § 1 PBL.

h_2 – Högsta takfotshöjd är angivet värde i meter

Byggnadernas höjd regleras genom högsta tillåtna takfotshöjd. Takfotshöjden mäts från marken upp till skärningspunkten där fasaden möter taket. Mätningen utgår från byggnadens huvudsakliga fasad. Takkupor som upptar högst en tredjedel av fasadens längd omfattas inte av bestämmelsen.



Princip för hur takfotshöjd mäts. Illustration från Boverket.

Högsta takfotshöjd regleras till 8,0 meter respektive 14,5 meter. Den högre takfotshöjden om 14,5 meter tillåts i planområdets östra och sydöstra delar. Den lägre takfotshöjden om 8,0 meter tillämpas i planområdets västra och norra delar för att anpassa ny bebyggelse till angränsande villabebyggelse.

Bestämmelsen syftar till att begränsa fasadplanets höjd och säkerställa att detta motsvarar högst två respektive fyra våningar.

Regleringen görs i enlighet med detaljplanens syfte, samt att ny bebyggelse utförs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 – Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar

I planområdets västra del regleras en 3–4 meter bred sträcka som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar. Markreservatet medför att det inte är tillåtet att uppföra byggnader, plank, murar mm inom området utan ledningsägarens tillåtelse.

När detaljplanen fått laga kraft kan ledningsägaren ansöka om ledningsrätt.

Regleringen görs för att ge ledningsägaren tillgänglighet för framtida underhåll enligt 2 kap 5 § 3 PBL.

Utnyttjandegrad

e_1 - Största byggnadsarea är 25,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet

Största byggnadsarea regleras till 25,0 % av respektive fastighets totala area, vilket tillåter en byggnadsarea motsvarande 1 169 m^2 för Lokstallet 1 och 625 m^2 för Lokstallet 2. Om Lokstallet 1 och 2 i framtiden slås samman till en fastighet kan en byggrätt motsvarande 1 794 m^2 fördelas fritt inom den nya fastigheten.

Regleringen innebär en ökad byggrätt jämfört med gällande plan, som tillåter en bruttoarea motsvarande 20 procent av fastighetsarean. Regleringen ger Lokstallet 1 och 2 samma tillåtna exploateringsgrad som angränsande bebyggelse har och säkerställer ytor för grönska, vistelse, bebyggelse, parkering och dagvattenhantering.

Regleringen motiveras med hänsyn till detaljplanens syfte samt med stöd av 2 kap. 3 § 1 PBL för att skapa en ändamålsenlig struktur för bebyggelse och grönska.

e_2 – Byggnader med en nockhöjd över 13,5 meter får uppta högst 60 % av byggnadsarean inom egenskapsområdet,

e_3 – Byggnader med en takfotshöjd över 11,5 meter får uppta högst 60 % av byggnadsarean inom egenskapsområdet

Inom det östra egenskapsområdet regleras att byggnader med en nockhöjd över 13,5 meter, samt att en takfotshöjd över 11,5 meter får uppta högst 60 % av byggnadsarean inom egenskapsområdet. Tillsammans innebär bestämmelserna att högst 60 procent av bebyggelsen kan uppföras i en höjd motsvarande fyra våningar med vind, medan resterande del begränsas till tre våningar eller lägre. Syftet är att, med hänsyn till områdets karaktär, säkerställa en varierad höjdsättning inom planområdet utan att exakt styra hur detta sker.

Regleringarna görs i enlighet med detaljplanens syfte, samt att ny bebyggelse ska utföras med hänsyn till stads- och landskapsbilden och intresset av en god helhetsverkan enligt 2 kap 6 § 1 PBL. Regleringarna görs även för att skapa en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande bebyggelse enligt 2 kap. 3 § 1 PBL.

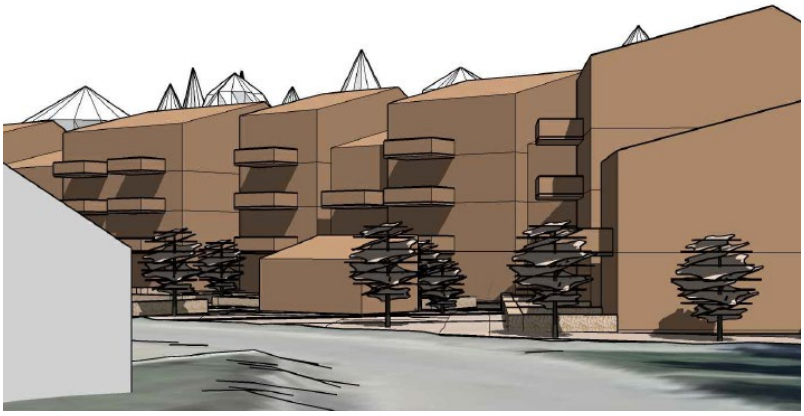
Utformning

f_1 - Byggnation inom planområdet ska utformas med uppbrutna bebyggelsevolymer.

Inom planområdet regleras bestämmelsen f_1 – Byggnation inom planområdet ska utformas med uppbrutna bebyggelsevolymer.

Bestämmelsen syftar till att undvika stora, homogena byggnadsvolymer så att ny bebyggelse harmoniserar med områdets småskaliga karaktär. Bestämmelsen kan uppfyllas genom att byggnader uppförs som separata byggnadskroppar eller att sammanlänkade byggnadsvolymer bryts upp genom in- eller utskjutande partier. Hur stor uppbrutenhet som krävs för att bestämmelsens syfte ska uppnås bedöms och diskuteras i bygglovsskedet, men det ska vara tydligt avläsbara volymer.

Regleringen görs i enlighet med detaljplanens syfte och med stöd av 2 kap. 3 § 1 PBL för att skapa en ändamålsenlig struktur och en estetisk tilltalande utformning av bebyggelse, samt med stöd av 2 kap. 6 § 1 PBL för hänsyn till områdets stadsbild och karaktär samt intresset av en god helhetsverkan.



Exploateringsförslag från BSV arkitekter & ingenjörer visar ett exempel på hur bebyggelse kan uppföras med uppbrutna volymer, genom inskjutande partier.

Byggnaders användning

s_1 – För bostäder som överstiger 35 m2 ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

För bostadsbebyggelse gäller bestämmelsen s_1 – för bostäder som överstiger 35 m2 ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida.

Regleringen görs i syfte att uppfylla förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader och sker med stöd av 2 kap. 6 a § PBL.

Lämplighetsbedömning

Planförslaget innebär att befintligt område för kontorsbebyggelse kan utvecklas till en mer funktionsblandad miljö med bostäder, service och arbetsplatser. Förslaget är förenligt med översiktsplanens föreslagna markanvändning och bidrar till att förverkliga intentionerna för det utpekade funktionsstråket mellan Växjö centrum och Hovshaga. Genom att möjliggöra förtätning och en mer varierad markanvändning på redan ianspråktagen mark främjas en långsiktig hållbar stadsutveckling och ett mer effektivt nyttjande av befintlig infrastruktur.

Planområdet har ett strategiskt läge med närhet till kollektivtrafik, gång- och cykelvägar som ger god tillgänglighet till service, arbetsplatser och samhällsfunktioner. Förutsättningarna bedöms vara goda för ett minskat bilberoende och ett ökat resande med hållbara transportmedel. Ett ökat befolkningsunderlag inom ett kollektivtrafiknära läge stärker även förutsättningarna för kollektivtrafiken och bidrar till utvecklingen av den regionala stadskärnan.

En viktig avvägning i planarbetet har varit att förena översiktsplanens intentioner med hänsyn till den omkringliggande bebyggelsen. Detta har beaktats genom bestämmelser som reglerar bebyggelsens höjd, omfattning och placering. Bebyggelsen trappas ned mot villorna samtidigt som högre byggnadshöjder tillåts närmast Kungsgårdsvägen. Kommunen bedömer att den

föreslagna utformningen ger en lämplig anpassning till omgivningen och en väl avvägd övergång i skala för en mer stadsmässig utveckling längs Kungsgårdsvägen.

Planförslaget medför en förändring av områdets karaktär och en ökad aktivitet jämfört med dagens användning. Påverkan på närboende bedöms främst vara knuten till förändrade upplevelsevärden och ökad trafik. Påverkan avseende skuggning, insyn och andra störningar bedöms vara begränsad. Förslaget innebär även att delar av områdets befintliga gröna värden påverkas, men planen har utformats med hänsyn till identifierade naturvärden och ekosystemtjänster, exempelvis har utnyttjandegraden utformats för att främja ekosystemtjänster.

De utredningar som har tagits fram inom planarbetet visar att marken är lämplig för den föreslagna utvecklingen. Förutsättningar finns att hantera buller, dagvatten och naturvärden på ett tillfredsställande sätt samtidigt som gällande miljökvalitetsnormer kan följas.

Kommunens samlade bedömning är att detaljplanen är lämplig enligt 2 kap. plan- och bygglagen samt förenlig med kommunens översiktsplan. Planförslaget bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan på varken miljö, hälsa och hushållning av mark, vatten och andra resurser.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader, vilket motsvarar 5 år, från det datum detaljplanen fått laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter detaljplanen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

För planområdet gäller kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2025-12-09 § 161.

Utvecklingsinriktning

Planområdet ligger inom ett funktionsstråk som sträcker sig från centrum, via Liedbergsgatan och Kungsgårdsvägen, till Hovshaga. Stråket är ett av stadens sekundära funktionsstråk och avses byggas ut på längre sikt. Området kring Hovshaga centrum byggs ut med funktionsblandad bebyggelse som är högre och tätare än i övriga delar av staden. Men även flera punktvisa platser inom stråket förtätas med högre och funktionsblandad bebyggelse. I hållbarhetsbedömningen anges att stråket kan stärkas genom blandade funktioner och fler bostäder med god kollektivtrafikförsörjning.



Utsnitt ur översiktsplanen som visar utvecklingsinriktningen. Lokstallet i turkos markering inom det streckade funktionsstråket.

Mark- och vattenanvändning

Planområdet är utpekat som mångfunktionell bebyggelse med avsikten utvecklad användning på kort sikt.

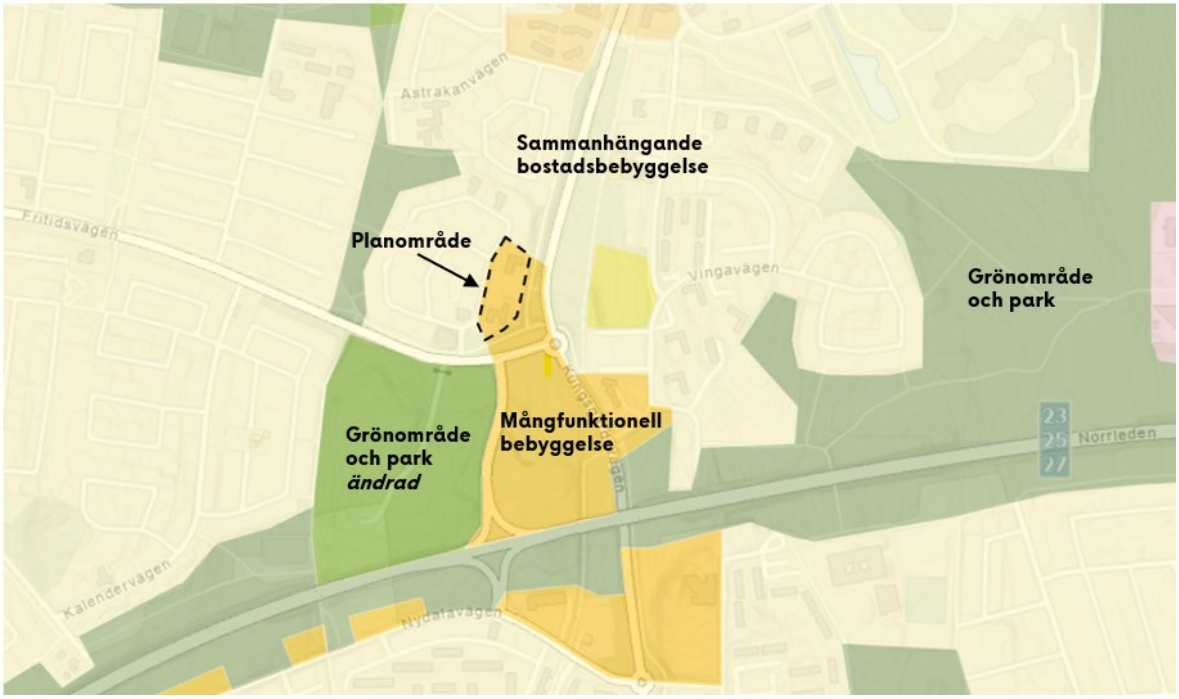
Mångfunktionell bebyggelse har stads- och tätortsmässig karaktär och består huvudsakligen av bostäder, service, kontor, handel och annan verksamhet som är förenligt med bostäder. *Utvecklad användning* innebär att området ska användas på samma sätt som idag, men att det ska kompletteras och utvecklas, exempelvis med förtätning av fler bostäder och verksamheter. Tidshorisonten för planområdet är utveckling på *kort sikt*, vilket menas att detta är ett prioriterat område där planering och utbyggnad kan genomföras snabbt.

För planområdet gäller följande riktlinjer:

- Varierad bostadsbebyggelse och blandade funktioner ska prioriteras.

Följande generella riktlinjer för mångfunktionell bebyggelse anses relevanta för planområdet:

- Eftersträva en stor blandning av bostäder, handel, service, kontor och andra icke störande verksamheter, samt eftersträva blandade boende- och ägandeformer.
- Eftersträva en bebyggelse som håller hög kvalitet med innehålls- och gestaltningsmässig variation för att möta olika behov samt för att underlätta orienterbarheten i staden.
- Ny bebyggelse ska anpassas till platsens och landskapets förutsättningar, i form av topografi, vegetation och områdets bebyggelsekaraktär.
- Värna och stärk de gröna och blå strukturerna och stärk biologiska och ekologiska värden samt förmågan att leverera ekosystemtjänster.



Utsnitt från översiktsplanens mark- och vattenanvändning. Mångfunktionell bebyggelse i orange. Planområdet markerat i streckat svart.

Detaljplanens förenlighet med översiktsplanen

Detaljplanen bedöms vara förenlig med översiktsplanens intentioner avseende både utvecklingsinriktning och mark- och vattenanvändningen. Planförslaget möjliggör en mångfunktionell bebyggelse genom användningarna bostäder, centrum och kontor. Genom att förtäta området med högre och mer blandad bebyggelse i ett kollektivtrafiknära läge främjas intentionerna för funktionsstråket och den långsiktiga utvecklingen av området. Detta är också förenligt med områdets specifika riktlinjer.

Planförslaget bedöms även uppfylla generella riktlinjer för mångfunktionell bebyggelse. Bebyggelsen har anpassats till platsens förutsättningar och den omgivande bebyggelsestrukturen. Högre bebyggelse medges mot Kungsgårdsvägen, medan skalan trappas ned mot den angränsande villabebyggelsen. Därmed bedöms översiktsplanens intention om förtätning och anpassning till befintlig bebyggelses karaktär att uppfyllas. Planens utformning och reglering skapar samtidigt förutsättningar för ökad innehålls- och gestaltningsmässig variation samt en stärkt orienterbarhet längs stråket. Därutöver bedöms detaljplanen främja ett mer varierat bostadsutbud som kan möta olika bostadsbehov.

Sammantaget bedöms planförslaget vara förenligt med översiktsplanens intentioner för områdets utveckling.

Planprogram

I samband med att kommunen tog fram en ny översiktsplan 2021 upphävdes planprogrammet för Hovshaga från 2007. De delar av planprogrammet som fortfarande bedömdes vara relevanta har arbetats in i översiktsplanens ställningstaganden för områdets utveckling och markanvändning.

Detaljplan

Lokstallet 1 och 2 omfattas i dag av stadsplanen *kv. Smalspåret m.m* (0780K P85/2) från 1984. För kv. Lokstallet medger gällande plan **Hj – handel med viss begränsning, samt förbud mot vindsinredning (n).** Avsikten med planbestämmelsen (Hj) är mindre kontors-, handels- och hantverksverksamheter. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 6 meter och exploateringsgraden för fastigheterna är 20 procent bruttoarea av fastighetsarean (e=0,2). Delar av fastigheterna utgörs av prickad mark, vilket innebär mark som inte får bebyggas. Prickmarken är 10 meter bred vid Lokstallets östra gräns, samt 5 meter i övriga riktningar.

Kvarteren väster och norr om Lokstallet är planlagda för bostäder i en till två våningar, gällande plan tillåter 25 procent exploateringsgrad (BYA), men flera fastigheter har högre exploatering än så. I nordost och sydväst gränsar planområdet till natur- och parkmark. Områdena söder och öster om planområdet är planlagda som gata eller torg och utgörs av skogsmark samt gatumark.

Detaljplanens genomförandetid har gått ut.



Utsnitt av gällande detaljplan från 1984. Kv. Lokstallet markerat i rosa färg.

Planbesked

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2025-11-06 § 241 om positivt planbesked. I skrivelsen till beslutet görs bedömningen att byggnation av blandad bebyggelse kan utredas vidare och prövas med ny detaljplan för de aktuella fastigheterna.

Riksintressen

Trafikkommunikation

Planområdet ligger inom civilt MSA-område för Växjö flygplats som är av riksintresse för trafikkommunikationer enligt 3 kapitlet 8 § miljöbalken.

Ett civilt MSA-område (Minimum Sector Altitude) utgör en yta med radien 55 km runt en flygplats inom vilken det finns fastställda höjder för högsta tillåtna objekt och installationer som får tillkomma. Fasta objekt och installationer som är högre än de fastställda höjderna får inte förekomma. Inom MSA-området gäller högsta tillåtna höjd 45 meter inom tätort och 20 meter utom tätort. Vid tillståndsprövning av byggnader eller objekt som är högre än fastställda MSA-höjder ska berörd flygplats remitteras.

Aktuellt planförslag medför att bostäder, kontor och centrumverksamheter uppförs inom tätort som inte är högre än 45 meter. Utifrån detta bedöms ingen påverkan ske på riksintresset för det civila MSA-området runt Växjö flygplats vid ett genomförande av planförslaget.

Skyddade vattendrag

Planområdet berörs av riksintresse för *Mörrumsån med tillhörande käll- och biflöden* som är ett skyddat vattendrag enligt 4 kap. 6 § miljöbalken. Riksintresseområdet omfattar stora delar av Växjö kommun.

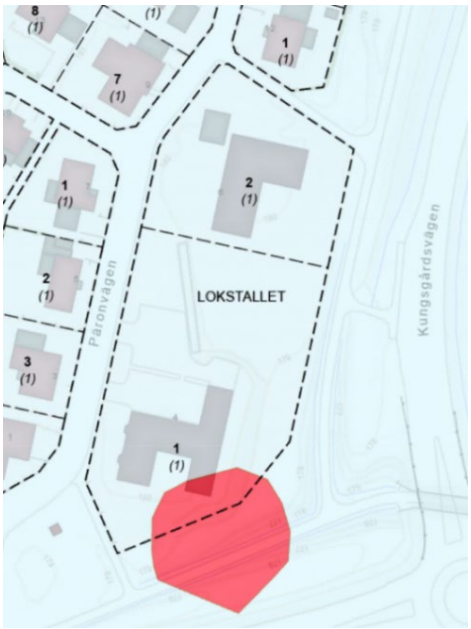
Riksintresset innebär att ingen ytterligare utbyggnad får göras inom området som medför försämring i form av vandringshinder och vattenhushållning. Nya vattenkraftverk, vattenregleringar eller vattenöverledningar för kraftändamål får inte utföras. Vid lokalisering av ny bebyggelse inom riksintresseområdet ska sjöars och vattendrags utpekade natur- och kulturvärden värnas.

Aktuellt planförslag medför ingen ytterligare utbyggnad av vattenkraftverk eller vattenreglering. Ingen försämring i form av vandringshinder, vattenhushållning eller påverkan på natur- och kulturvärden kring vattendrag bedöms ske. Utifrån det bedöms riksintresset för skyddade vattendrag inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Geotekniska förhållanden

Terrängen inom planområdet är relativt plan. Markhöjden ligger mellan + 178,4 meter och + 180,4 meter enligt standard RH 2000. Markhöjden är lägst i planområdets sydöstra del och högst vid befintlig bebyggelse inom Lokstallet 1 och 2.

Enligt SGU:s (Sveriges Geologiska Undersökning) kartunderlag består jordarterna inom planområdet till största del av sandig morän, en liten del av Lokstallet 1 består av urberg. Morän och berg har goda förutsättningar för byggnation och har generellt en bra bärighet. Enligt SGU har planområdet ett skattat jorddjup till berg på mellan 1 och 5 meter, samt 0 meter (vid röd yta på kartan). Samtidigt har en jorddjupsobservation på Lokstallet 1 visat ett djup på 8 meter till berg, enligt SGU.



Markförhållanden inom kv. Lokstallet. Sandig morän i ljusblått, urberg i rött.

Inför byggnationen av befintlig bebyggelse på 1980-talet genomfördes ett geotekniskt utlåtande för Lokstallet, samt angränsande villabebyggelse. Undersökningen omfattade fältundersökning, grundvattenobservationer, sondering (provborrning) samt kontinuerlig upptagning av störda jordprover, vilket menas att jordmaterial tas upp löpande längs hela undersökningsdjupet utan att jordens naturliga struktur bevaras. Grundläggningsförhållanden bedömdes som likartade inom hela undersökningsområdet och gynnsamma för den byggnation som genomfördes och som finns i området idag. I geoundersökningen påträffades ett grundvattendjup om 2,6 meter under markytan, grundvattennivån kan dock variera.

Eftersom planområdet består av fördelaktiga jordarter samt inte har förändrats nämnvärt sedan byggnationen på 1980-talet bedöms de geotekniska förhållandena fortsatt gynnsamma för planerad byggnation, och bedöms inte kräva någon vidare utredning inom planarbetet.

Hydrologiska förhållanden

Planområdets huvudavrinningsområde är Mörrumsån och avvattnas till vattenförekomsten Helgasjön. Delar av Lokstallet 2 ligger inom grundvattenförekomsten Växjöåsen, Evedal som är en sand- och grusvattenförekomst, se mer under *Vatten*.

Årsmedelnederbörden (SMHI normalperiod 1991–2020) för Växjö uppgår till ca 700 mm per år. År 2025 var årsnederbörden ca 600 mm. Enligt SGU:s genomsläpplighetskarta uppskattas marken inom planområdet ha medelhög genomsläpplighet.

Det finns borrade energibrunnar inom planområdet, samt inom 100 meters radie från planområdet, enligt SGU. Rapporterade brunnar utanför planområdet visar ett grundvattendjup på 3–6 meter. Grundvattennivån kan variera med årstid och är generellt lägst efter torra somrar och högst tidig vår.

Det finns inga vattenförättningar eller vattentäkter inom planområdet. Det finns en vattenförättning ca 500 meter nordväst om planområdet.

Hälsa och säkerhet

Radon

Marken inom planområdet är inte utpekat som högriskområde för markradon, dvs området bedöms som normalriskområde för markradon. Kommunens radonkarta är endast översiktlig och markradonhalten ska alltid kontrolleras så att byggnader ges rätt radonskydd.

I områden där gränsvärden för markradon överstigs ska radonsäkert byggande användas. I övriga områden bör åtminstone radonskyddat byggande tillämpas.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Omgivningsbuller

För trafikbuller vid nybyggnad av bostadshus gäller Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) med ändringar SFS 2025:981 som tillåter en höjning av riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnaders fasad. För kontorsbyggnader finns inga nationella riktlinjer.

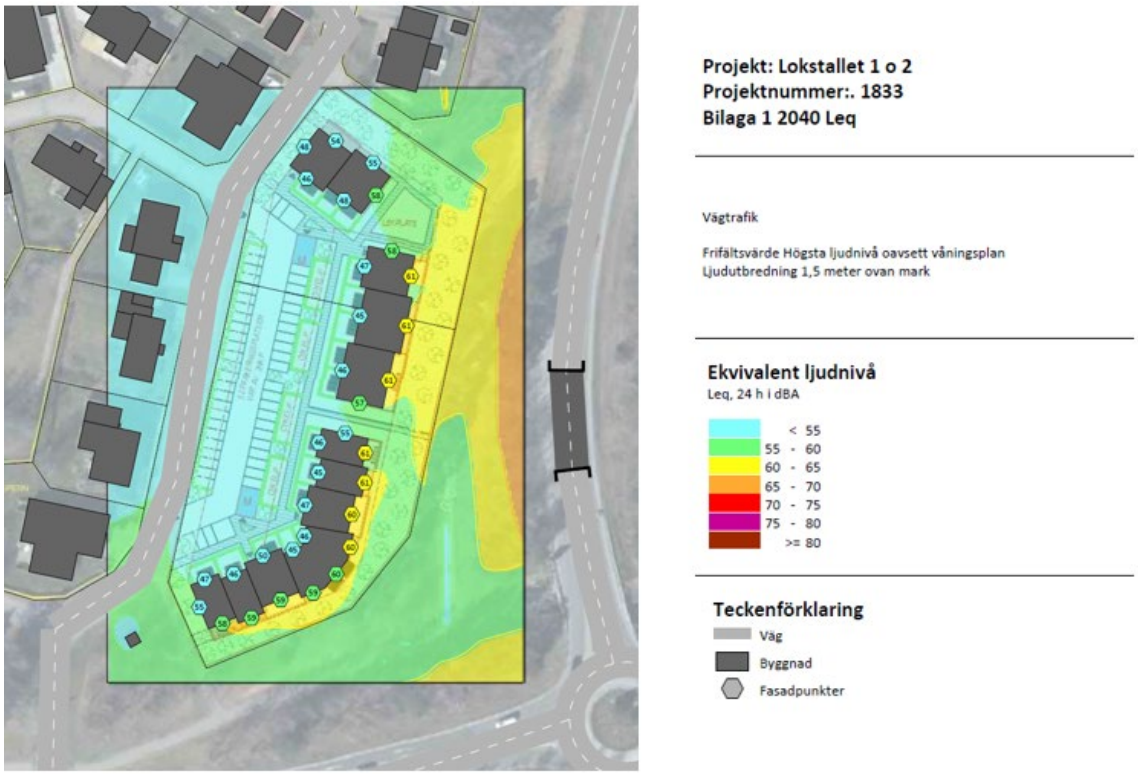
Trafikbuller beskrivs genom ekvivalent och maximal ljudnivå. Ekvivalent ljudnivå beskriver den genomsnittliga bullernivån från trafiken över tid, medan maximal ljudnivå avser den högsta ljudnivån som uppstår vid en enskild bullerhändelse, exempelvis när ett tungt fordon passerar.

Enligt gällande förordning om trafikbuller vid bostadsbyggande bör buller från vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (65 dBA för enkelsidiga lägenheter på 35 kvm eller mindre). Om dessa nivåer överskrids behöver bostäderna kunna nyttja en tyst sida, genom att minst hälften av bostadsrummen behöver ha tillgång till öppningsbara fönster mot en ljuddämpad sida. Vid den ljuddämpade sidan ska 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskridas vid fasaden och maximal ljudnivå ska inte överskrida 70 dBA vid fasaden mellan 22.00 och 06.00. Vid en uteplats gäller riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. En privat balkong eller uteplats som inte uppfyller riktvärden på ljudnivåer kan utgöra ett komplement, så länge det finns tillgång till en gemensam uteplats som uppfyller riktlinjerna.

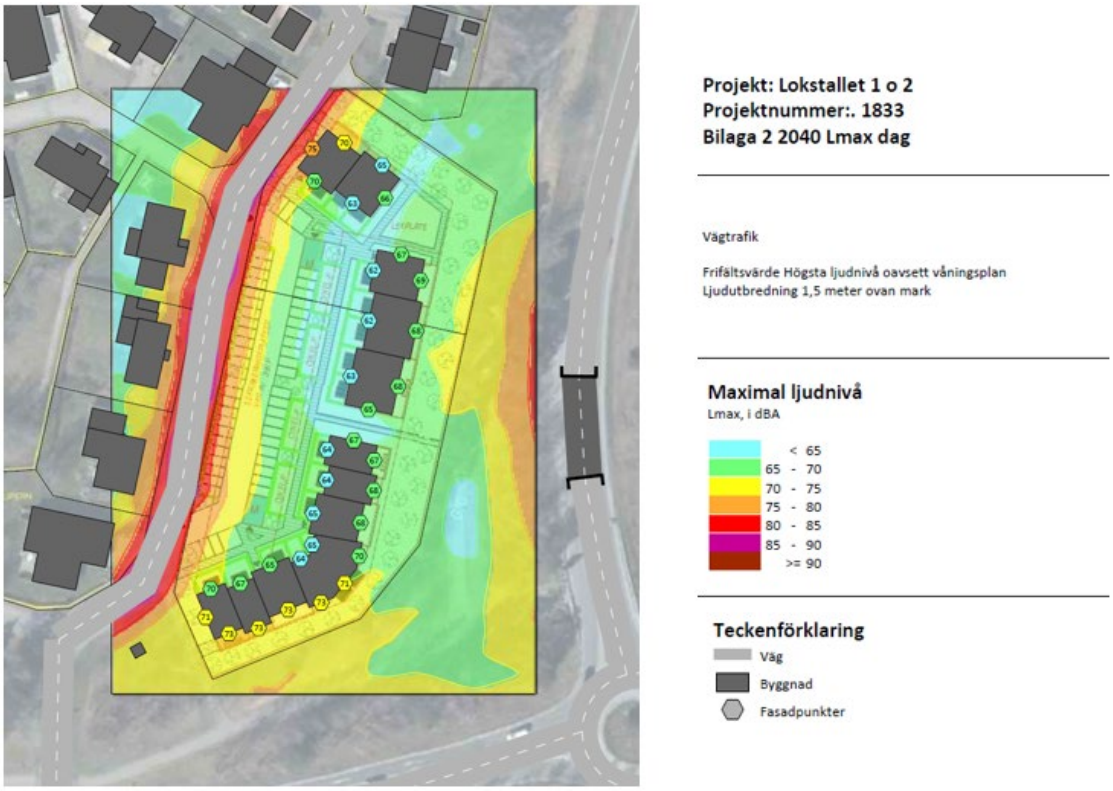
Under planarbetet har en trafikbullerutredning tagits fram av BSV arkitekter & ingenjörer, daterad 2026-08-12. Utredningen visar att detaljplanen är genomförbar utifrån bullersynpunkt förutsatt att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida. Balkonger mot västra sidan uppfyller riktvärden för uteplats, medan eventuella balkonger på östra sidan kan behöva kompletteras med bullerdämpande åtgärder. Utredningen baseras på sökandes framtagna bebyggelseförslag som redovisas under avsnittet *planförslaget*. För mer information, se *Trafikbullerutredningen.*

För att säkerställa att riktvärden för buller uppfylls har en planbestämmelse om ljuddämpad sida för bostäder utformats. Se Egenskapsbestämmelser kvartersmark, rubrik *Byggnaders användning.*

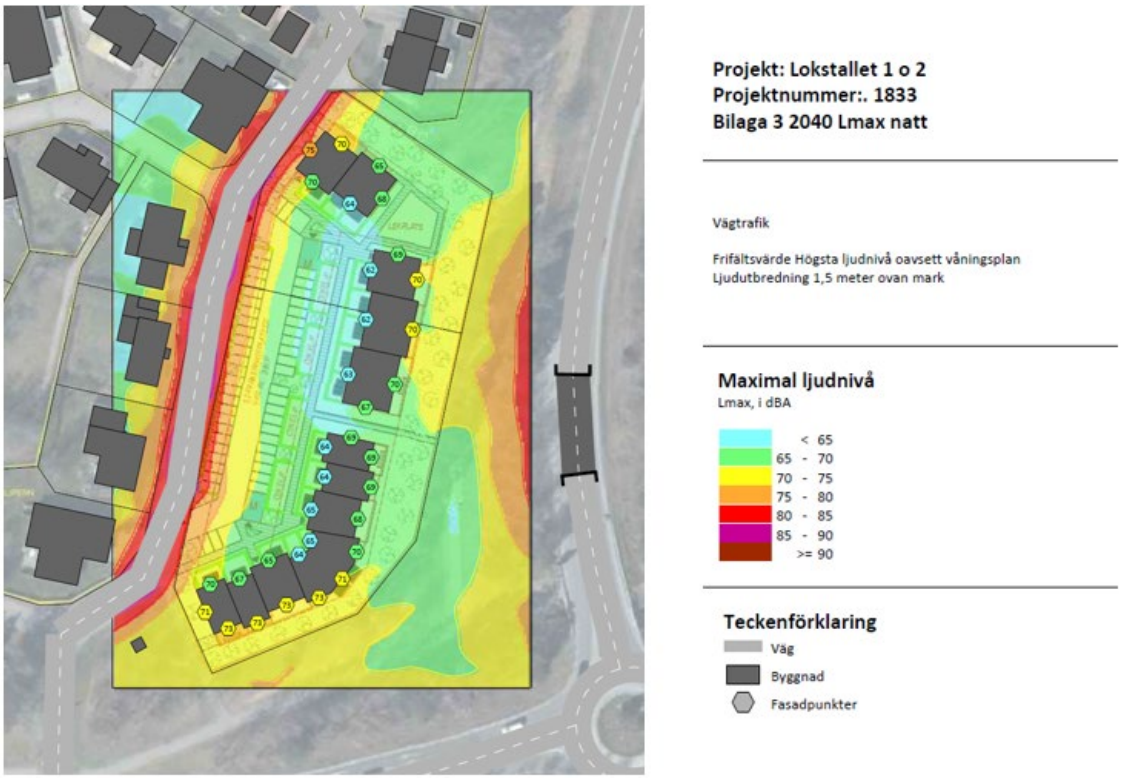
Nedan och på nästa sida följer utsnitt från bullerutredningen.



Ekvivalent ljudnivå från trafik utifrån 2040 års beräkning.



Maximal ljudnivå, dag från trafik utifrån 2040 års beräkning.



Maximal ljudnivå, natt (22–06) från trafik utifrån 2040 års beräkning.

Konsekvenser för angränsande bebyggelse

För angränsande bebyggelse bedöms bullerpåverkan till följd av ökad trafik vara begränsad. Den ekvivalenta ljudnivån för 2040 års beräkning understiger 60 dBA och uppfyller därmed gällande riktvärden. Den maximala ljudnivån bedöms liknande som idag, men kan vara högre under byggtiden. Ökad trafikmängd påverkar främst den ekvivalenta ljudnivån, medan ökad andel tung trafik eller högre hastigheter främst påverkar den maximala ljudnivån.

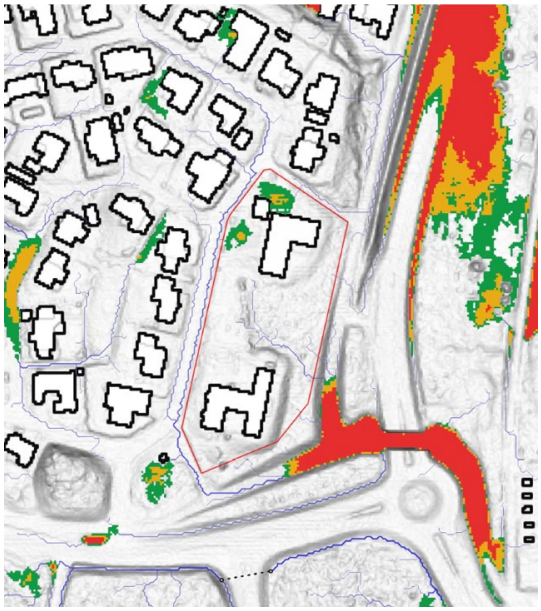
Risk för olyckor

Planförslaget kan medföra en viss trafikökning, främst för Päronvägen men eftersom hastigheten är begränsad till 30 km/h bedöms den samlade olycksrisken som låg. I övrigt bedöms inte planförslaget medföra en ökad risk för olyckor.

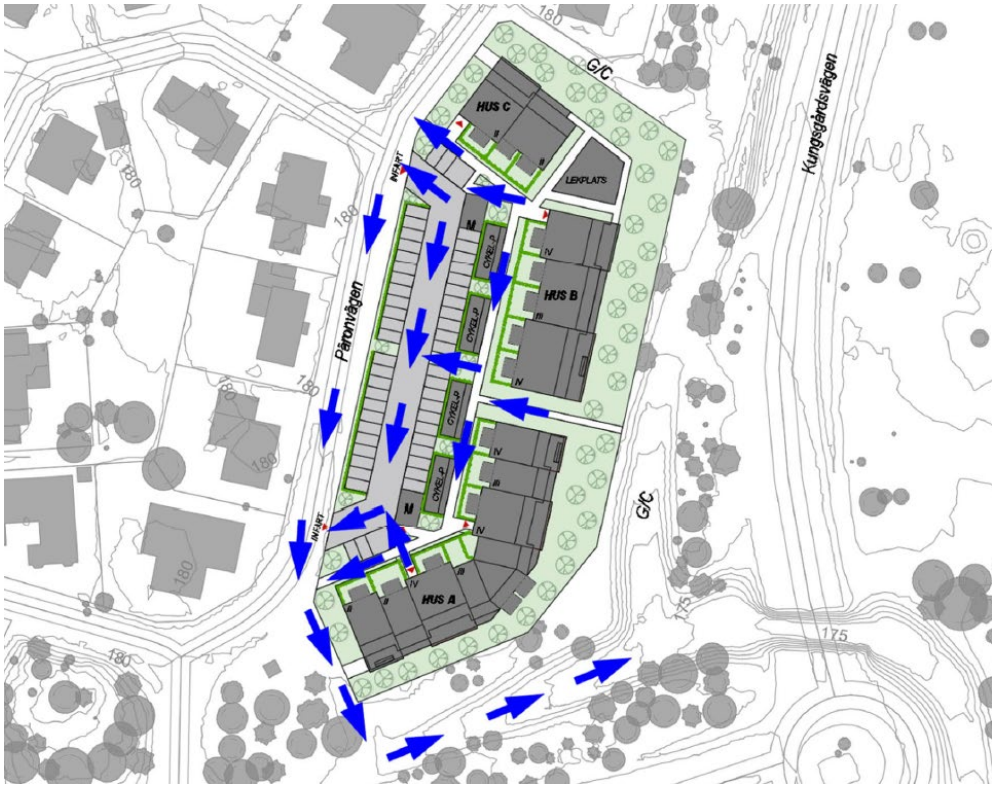
Risk för översvämning

I samband med planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram av BSV Arkitekter & ingenjörer, daterad 2026-08-05. Utöver dagvattenhantering analyseras även nuvarande och framtida situation vid skyfall. Skyfallsanalysen baseras på ett 100-årsregn med klimatfaktor 1,25, motsvarande 123 mm nederbörd enligt Svenskt Vatten P110 och SMHI:s definition av skyfall. Planområdet är inte utsatt för någon översvämningsrisk från sjöar eller vattendrag. Skyfallsanalysen visar att endast två mindre vattensamlingar uppstår inom planområdet, vilka är begränsade i omfattning och bedöms inte medföra några problem. Dessa kommer också med största sannolikhet byggas bort när området exploateras. Ett större översvämningsområde finns vid en gång- och cykelundergång sydost om planområdet. Detta ligger lägre än planområdet och vatten avleds dit vid större regn.

Vid en exploatering behöver området höjdsättas så att byggnader skyddas mot översvämning och att dagvatten kan avledas på ett kontrollerat sätt utan att instängda lågpunkter skapas. Kvartersmark bör ligga högre än omgivande mark, medan gator och särskilda rinnstråk höjdsätts lägre. Föreslagna rinnvägar har utformats utifrån områdets topografi och befintliga markhöjder för att ge en naturlig avledning av skyfallsvatten.



Vattensamlingar samt rinnvägar vid ett regndjup av 123 mm. Grön färg visar vattendjup upp till 10 cm, gult 10–30 cm och rött över 30 cm. Planområdet är markerat med röd gräns. Illustration från dagvattenutredningen.



Blå rinnpilar visar flödesriktning i form av ytliga rinnvägar vid skyfall efter sökandes föreslagna exploatering av planområdet. Illustration från dagvattenutredningen.

Risk för erosion

Växjö kommun ligger inte inom område med påtaglig risk för erosion. Det finns områden inom kommunen där jordarter som sand och svämsediment förekommer, vilka kan ge lokala förutsättningar för erosion. Enligt översiktsplanen ligger planområdet inte inom ett område med förutsättningar för erosion. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för erosion.

Risk för ras och skred

Växjö kommun ligger inte inom ett område med påtaglig risk för ras och skred. Det finns aktsamhetsområden för skred och ras där finkorniga jordarter så som lera och slit förekommer. Enligt översiktsplanen ligger planområdet inte inom ett område där förutsättningar för skred och ras förekommer. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för ras och skred.

Dagsljus och skugga

Planområdet är idag bebyggt med byggnader i en våning. Planförslaget möjliggör en ny bebyggelse i två till fyra våningar med möjlighet till inredd vindsvåning. Genomförandet av detaljplanen innebär en liten förändring i skuggbild jämfört med idag. För att minska skuggpåverkan har planförslaget utformats så att bebyggelsens höjd trappas ner till två våningar (maximalt 11 meter nockhöjd samt 8 meter takfotshöjd) mot angränsande villabebyggelse.

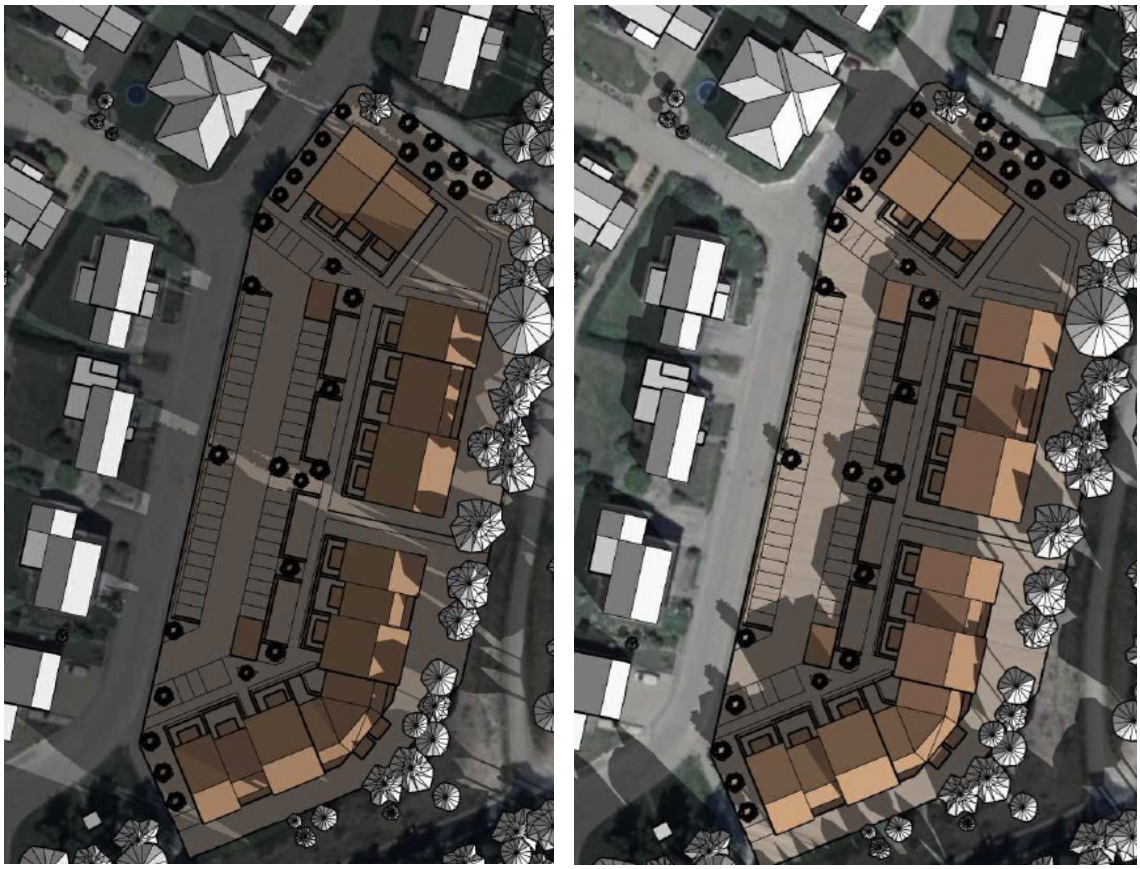
Baserat på planförslagets högsta tillåtna höjder för bebyggelse har en sol- och skuggstudie tagits fram av BSV arkitekter & ingenjörer, daterad 2026-05-21. Studien visar sökandes föreslagna

bebyggelse under olika tider vid vår- och höstdagjämning samt sommarsolstånd, vilka ger en tydlig bild av skuggpåverkan under året.

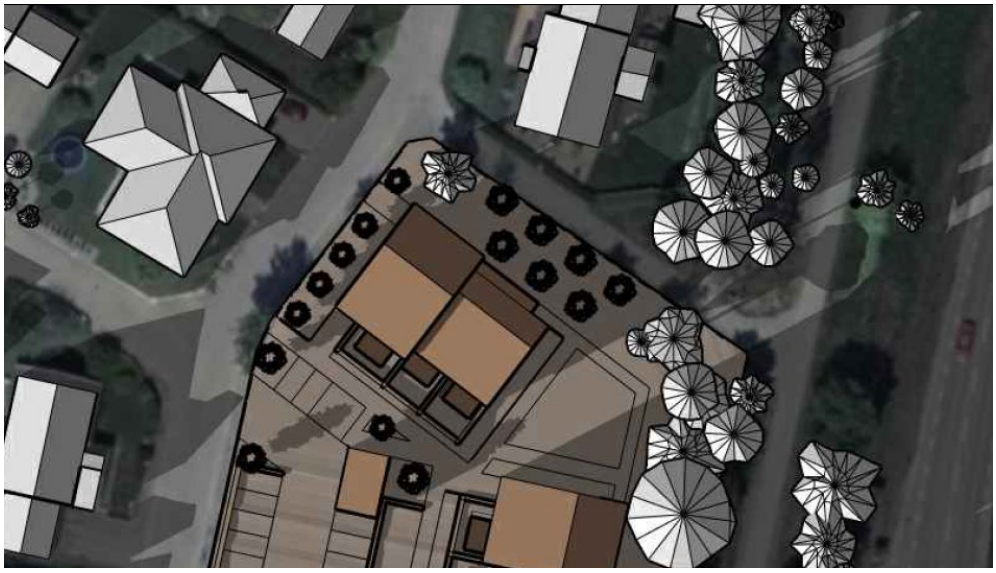
Sol- och skuggstudien visar en viss påverkan i skuggbild under vår- och höstdagjämning klockan 08.00 för fastigheterna väster om planområdet, vilken har avtagit vid 10.00. För fastigheten norr om planområdet förekommer en viss påverkan vid 16.00, där gaveln och delar av baksidan skuggas. Under sommarsolståndet, när solen står högt, finns ingen skuggpåverkan för fastigheterna väster om planområdet vid 08.00. För fastigheten norr om planområdet visas ingen skuggpåverkan från ny bebyggelse vid 18.00.

Kommunen bedömer att den ökade skuggningen är begränsad i omfattning och inte medför en betydande olägenhet för närboende. Vid bedömningen har hänsyn tagits till områdets centrala läge och till att viss förändring av skuggning och insyn kan uppkomma vid förtätning.

Nedan följer utsnitt från skuggstudien. För fler tidpunkter se *sol- och skuggstudie*.



Skuggpåverkan kl. **08.00** *(bild t.v.) och kl.* **10.00** *(bild t.h.) under vårdagjämningen 20 mars.*



Skuggpåverkan kl. **16.00** *under vårdagjämningen 20 mars.*

Bebyggelse

Utanför planområdet

Området präglas av en småskalig villabebyggelse från 1980-talet. Bebyggelsen består främst av enbostadshus i en våning, men även tvåvåningshus förekommer. Husen är placerade med relativt korta avstånd till angränsande fastigheter och följer en tydlig struktur i förhållande till gatan, vilket bidrar till en enhetlig gatumiljö. Tomterna är generellt små, där bebyggelsen i genomsnitt upptar omkring 29 procent av fastighetsarean. Bebyggelsen kännetecknas av variationsrikedom i såväl fasadmaterial som takutformning. Sadeltak dominerar, men mansardtak förekommer också. Byggnadsvolymerna är relativt små och fasaderna bryts ofta upp genom in- eller utskjutande partier, vilket bidrar till en varierad och småskalig bebyggelsestruktur. Sammantaget har området en tidstypisk karaktär med en hög grad av individuell utformning inom en sammanhållen helhet.

Inom planområdet

Kvarteret Lokstallet skiljer sig från den omgivande bebyggelsestrukturen genom större tomter, större förgårdsmark och en lägre bebyggelsetäthet. Bebyggelsen upptar i genomsnitt 15 procent av fastighetsarean, vilket är lägre än i det omgivande villaområdet. Lokstallet präglas därmed av en öppnare och luftigare struktur än den närliggande bostadsbebyggelsen. Samtidigt är den befintliga bebyggelsen tydligt anpassad till omgivningen vad gäller volym, material och skala. Fasaderna är uppbrutna genom utskjutande partier och utförda i puts respektive tegel, medan taken utgörs av mansardtak. För beskrivning av bebyggelsens kulturmiljövärden, se avsnittet *Kulturmiljö*.

Service

Planområdet ligger cirka 450 meter söder om Hovshaga centrum med både kommersiell och offentlig service, bland annat livsmedelsbutik och sjukvård. Cirka 200 meter öster om planområdet finns en bensinstation med viss service. Det finns även förskolor och skolor inom

gångavstånd från planområdet. Området har dessutom god tillgång till kollektivtrafik med bussförbindelser, utan byte, till bland annat Växjö centrum, Samarkand och Norremark.

Genomförandet av detaljplanen bidrar till ökat befolkningsunderlag, vilket kan stärka befintlig service. Att planera för bostäder i service- och kollektivtrafiknära läge bidrar även till minskat bilberoende och att kollektivtrafiken kan stärkas. Planförslaget möjliggör även för fler servicefunktioner i området, genom användningen centrum.

Natur och rekreation

Naturvärden

C-J Natur har som underlag till planarbetet tagit fram en naturvärdesinventering för Lokstallet 1 och 2, daterad 2026-05-20. I naturvärdesinventeringen ingick tilläggen generellt biotopskydd, särskilt skyddsvärda träd samt detaljerad redovisning av artförekomst gällande rödlistade och fridlysta arter. Inventeringen har gjorts med detaljeringsgraden *Detalj*, med fyra naturvärdesklasser (1–4), där klass 1 utgör högsta naturvärde.

Naturförutsättningar och inventeringsresultat

Planområdet ligger i ett område som är starkt präglat av mänsklig aktivitet med bostäder och vägar i direkt anslutning. Tomter och hus skapar en mosaik av småmiljöer som kan gynna en del arter, men vägarna skapar barriärer och trafiken innebär störning för djur. Sammantaget är förutsättningar för naturvärden små och arter som klarar sig är generalister som inte kräver specifika biotoper.

Planområdet är idag bebyggt och har i de västra delarna en tydlig koppling till villaträdgårdar med anlagda ytor och växter som trivs i dessa. Centralt i området har jordmassor lagts ut och där finns invasiva växter, bland annat blomsterlupin. På östra kanten finns en medelålders tallskog med träd som är runt 50–70 år gamla. Där finns även växter som trivs i torrare miljöer, bland annat ljung och blåbär. Planområdet har inga höga naturvärden eller skyddsvärda arter. Inga landskapsområden eller värdelandskap pekades ut, det vill säga inga större sammanhängande ekologiska värden inom området.



Naturvärdesbiotop markerat i gult. Röda punkter visar värdearter. Från naturvärdesinventeringen.

Tallskogen i östra delen av planområdet identifierades som en naturvärdesbiotop, vilken är viktig för biologisk mångfald. Naturvärdesbiotopen har en yta på 1500 m2 och bedöms till naturvärdesklass 4 (visst naturvärde), utifrån utvecklad tallskog med flera värdearter. Dock noterades inga högspecialiserade eller rödlistade arter som är knutna till biotopen. Arter som noterades där var flertalet typiska arter som exempelvis gökärt, gråfibbla och björktrast (nära hotad). Tallskogen är en vanlig biotop nationellt sett och har ett ganska bra tillstånd men invasiva arter sänker biotopens funktion.

Inom planområdet nådde inga träd upp till kriterierna för särskilt skyddsvärda och inga miljöer hamnade inom generellt biotopskydd. Tre träd bedömdes som

skyddsvärda men ett av träden ligger utanför planområdet, se rubriken *Värdefulla träd*. Några få noteringar gjordes av rödlistade/fridlysta arter, gällande en hackspett och björktrastar som rör sig mellan olika områden i födosök. För dessa noterades inga boplatser.

Konsekvenser av planförslaget och rekommendationer

Planförslaget bedöms medföra påverkan på naturmiljön, främst på naturvärdesbiotopen med visst naturvärde. Detaljplanen ger utökade möjligheter till bebyggelse, vilket ökar sannolikheten att delar av tallskogen tas i anspråk. Därutöver föreslås prickmarken i planområdets östra del minskas från 10,0 till 7,5 meter. Samtidigt medger gällande detaljplan redan exploatering inom biotopen, och flera träd har avverkats under senare år. Något formellt hinder mot fortsatt trädfällning finns inte heller i nuläget. Mot denna bakgrund bedöms planförslaget innebära en begränsad förändring jämfört med dagens förutsättningar. Delar av biotopen kommer fortsatt att omfattas av mark som inte får bebyggas, vilket ger möjligheter att vissa naturvärden inom området bevaras.

Vid framtida exploatering bör hänsyn tas till befintliga naturvärden. Förslagsvis bevaras vissa tallar eftersom de bidrar till både estetiska och ekologiska värden. Även skyddsvärda träd i västra delen bör värnas, se vidare under rubriken *Värdefulla träd*. De invasiva arterna behöver hanteras varsamt för att förhindra spridning till omgivande områden. Invasiva arter ska omhändertas enligt gällande riktlinjer och transporteras till godkänd miljöstation.



Tallskogen/naturvärdesbiotopen (naturvärdesklass 4) sett från cykelvägen öster om planområdet.

Rekreation och friytor

Planområdet har cirka 1,5 km till Araby och Hovshaga naturreservat och det finns grönområden för rekreation, samt friytor för lek inom gångavstånd från planområdet.

Vid exploatering är det viktigt att anordna gemensam utemiljö/friyta inom planområdet och ska prioriteras framför hårdgjorda ytor. Friytors utformning styrs inte i detaljplanen men beaktas i bygglovsskedet. Det är viktigt att utemiljön håller hög kvalitet och utformas med grönska och

fokus på trygga miljöer, samt tillgodoser behovet för utevistelse och lek. Naturmiljöer är viktiga för att leverera ekosystemtjänster som exempelvis rekreation, temperatur- och vattenreglering samt bullerdämpning.

Artskydd och biotopskydd

Inom planområdet finns inga kända förekomster av djur eller växter som omfattas av artskyddsförordningen. I naturvärdesinventeringen påträffades inga hotade eller skyddade arter som föranleder någon extraordinär dispens eller omfattande hänsynstagande. Inga miljöer omfattas av generellt biotopskydd.

Värdefulla träd

I den genomförda naturvärdesinventeringen bedömdes tre träd som skyddsvärda utifrån att de kan ha viss betydelse för biologisk mångfald. De träd som klassades som skyddsvärda är:

- En senvuxen ek i nordvästra delen av planområdet.
- Två björkar i nordvästra delen av planområdet.

I naturvärdesinventeringen beskrivs även en asp som skyddsvärd, aspen ligger dock utanför planområdet och tillhör fastigheten Växjö 6:2.

Träden uppfyller inte kriterierna för *särskilt* skyddsvärda träd och skyddas inte i detaljplanen. Genom detaljplanens flexibilitet finns möjligheter att bevara träden och placera hårdgjorda ytor och bebyggelse med hänsyn till dessa. Björkarna ligger dessutom på prickad mark, där byggnader inte får uppföras. Om träden inte bevaras bör dessa kompenseras genom plantering av nya träd inom planområdet. Träd är positivt ur estetiskt och ekologiskt perspektiv samt för dess temperaturreglerande effekt och skuggbildning.



Träd inom planområdet som i naturvärdesinventeringen klassades som skyddsvärda. Björkar till vänster och senvuxen ek till höger. Lokstallet 2 i bakgrunden.

Kulturmiljö

Befintlig bebyggelse

Under planarbetet har Växjö kommun tagit fram ett antikvariskt PM, daterad 2026-06-15 som utgör underlag för bedömning av byggnadernas kulturhistoriska värden inom Lokstallet 1 och 2.

De befintliga byggnaderna inom Lokstallet 1 och 2 utgörs av kontorsbebyggelse uppförd under senare delen av 1980-talet. Bebyggelsen är utformad i en villaliknande byggnadsform och har tydligt anpassats till det intilliggande bostadsområdet avseende volym, material och skala. Byggnaderna är representativa för sin tillkomsttid och speglar den småskaliga och områdesanpassade utformning som var vanlig kontors- och verksamhetsbyggnader under perioden. Trots vissa förändringar, såsom tillbyggnader, fönsterbyte och justerad färgsättning, är byggnadernas övergripande karaktär, volym och arkitektoniska uttryck i huvudsak bevarade. Bebyggelsen bedöms ha ett visst kulturhistoriskt och miljöskapande värde, främst kopplat till sin representativitet och sin anpassning till omgivande bebyggelse. Bebyggelsen omfattas därmed av varsamhetskravet enligt 8 kap. 17 § PBL. Varsamhetskravet gäller all bebyggelse och innebär inget rivningsförbud.

Planförslaget innebär att byggnaderna på Lokstallet 1 och 2 kan rivas. Därmed går delar av områdets historiska läsbarhet förlorad, genom att spåren av hur mindre verksamheter och kontor under denna tidsperiod införlivades och anpassades till den omgivande villabebyggelsen försvinner. Bebyggelsens kulturmiljövärde bedöms dock vara begränsat och inte utgöra hinder för rivning. Frågan om rivning prövas genom rivningslov enligt 9 kap. plan- och bygglagen.





Befintlig bebyggelse inom planområdet. Till vänster: Lokstallet 1. Till höger: Lokstallet 2

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § kulturmiljölagen).

Gator och trafik

Motortrafik

Planområdet nås via Päronvägen och ligger i närheten av Fritidsrondellen, där Kungsgårdsvägen och Fritidsvägen möts. Kungsgårdsvägen och Fritidsvägen utgör huvudgator med hastighetsbegränsningar om 60 respektive 40 km/h, medan Päronvägen har 30 km/h. Trafikprognosen för 2040 anger en årsdygnstrafik (ÅDT) på 12 000 fordon för Kungsgårdsvägen, 6 000 fordon för Fritidsvägen och 461 fordon för Päronvägen. Kommunen är väghållare för nämnda gator och ansvarar för drift och skötsel.

Planförslaget innebär att omkring 45 bostäder och 400 m2 lokalyta uppförs inom planområdet vilket innebär en ökning av trafikmängd i området. Päronvägen har idag 281 fordonsrörelser per dygn, vilket förväntas ökas till 461 fordonsrörelser år 2040. Prognosen utgår från resvaneundersökning och dagens trafikmängder avseende bil, cykel och kollektivtrafik. Framtidsscenariot utgår från planerat antal bostäder, verksamheter och skolor i framtiden. Päronvägen bedöms ha kapacitet för att klara planerad byggnation.



Päronvägen sett från norr, planområdet och Lokstallet 1 till vänster.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns utmed Fritidsvägen och Kungsgårdsvägen. Cykelvägen utmed Kungsgårdsvägen är en av Växjös tolv prioriterade huvudcykelvägar och går mellan Östra lugnet och Växjö centrum via Dalbo. Enligt cykelräknaren under Norrleden passerade det i genomsnitt 668 cyklister om dagen år 2025. På Päronvägen samsas bil-, cykel- och gångtrafik i låg hastighet.

Planförslaget bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för gång- och cykeltrafik i området.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats ligger utmed Fritidsvägen cirka 100 meter från planområdet. Det finns även en hållplats vid Vingavägen cirka 300 meter från planområdet. Båda hållplatserna trafikeras av busslinje 1, som går mellan Kronobergs slottsruin och Teleborg via Växjö station. Hållplatsen vid Vingavägen trafikeras även av busslinjerna 7 och 8. Busslinje 7 går mellan Evedal och Vikaholm via Växjö station. Busslinje 8 går mellan Sandsbro och Grand Samarkand, via bland annat Norremark och Arenastaden.

Parkering, varumottagning, utfarter

Parkeringsbehovet för boende och besökare ska tillgodoses inom den egna fastigheten. Även cykelparkering ska ombesörjas inom kvartersmark. Dokumentet ***Nya P-tal – för ett grönare och mer tillgängligt Växjö***, antaget av byggnadsnämnden 2019-06-24, anger riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov för cykel och personbil. Kommunen delas i dokumentet upp i tre zoner. Planområdet ligger inom zon C – *Cykelstaden*. Parkeringsbehovet beror på vilka eller vilken användning fastigheten kommer nyttjas för.

Parkeringsbehovet och placering av parkeringsytor hanteras i bygglovet. Utifrån planförslaget bedöms det finnas goda förutsättningar att uppfylla kommunens P-tal inom fastigheterna. I sökandes förslag placeras parkeringsplatser i planområdets västra del. Placering av parkeringsplatser regleras inte i detaljplanen men den föreslagna placeringen är fördelaktig för att begränsa fordonsrörelser vid bostäder inom planområdet, samt samordna parkeringsyta med underjordisk anläggning för dagvattenhantering.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas. Byggnader ska vara lättillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Räddningstjänstens krav för säkerhet, utrymning m m. behandlas vidare i samband med bygglovet.

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Planområdet ligger inom kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp och är idag anslutna till kommunalt vatten, spillvatten och dagvatten via servisledningar på Päronvägen. Kapaciteten för vatten och spillvatten bedöms som god för planerad byggnation. Vid behov av ändrade lägen eller dimensioner kan detta ansökas om hos kommunens VA-avdelning. Eventuella förändringar bekostas av exploatören enligt då gällande VA-taxa.
För att säkerställa framtida åtkomst till ledningarna har ett markreservat lagts ut i planområdets västra del. När detaljplanen får laga kraft kan ledningsägaren ansöka om ledningsrätt.

Brandvattenförsörjning

Brandvattenförsörjningen i området bedöms som god. Brandposten i anslutning till Lokstallet 2 har vid mätning gett 24 l/s med ett vattentryck på 3 bar.

Dagvatten

Helgasjön är recipient för dagvatten från planområdet. Dagvattnet avleds via dagvattenledning, öppet dike och en dagvattendamm innan det når Helgasjön. Dagvattenledningarna för området är underdimensionerade men bedöms vara tillräckliga. Inom planområdet finns det två servisledningar och förbindelsepunkter för dagvatten, en för respektive fastighet. Eventuellt kan befintliga serviser behöva dimensioneras upp. Enligt Växjö kommuns dagvattenhandbok får inte en detaljplan eller förtätning medföra en försämring av dagvattensituationen nedströms från planområdet. Detta innebär att dagvattnet måste hanteras genom lokal fördröjning inom

planområdet innan det släpps ut i kommunens ledningsnät. Oljeavskiljare behövs vid parkeringsplatser med fler än 30 platser.

Inom planarbetet har BSV arkitekter & ingenjörer genomfört en dagvattenutredning för Lokstallet 1 och 2, daterad 2026-08-24. Utredningen innefattar kartläggning av nuvarande förhållanden, beräkningar av dagvattenflöden och föroreningshalter vid olika regnhändelser, analys av översvämningsrisker och naturliga rinnvägar, samt förslag på lösningar för dagvattenhantering. Utredningen visar att gällande riktvärden uppfylls och att detaljplanen är genomförbar utifrån ett dagvattenperspektiv. I utredningen föreslås att dagvatten hanteras genom underjordiska anläggningar i planområdets västra del, då tillräckliga ytor saknas för öppna dagvattenlösningar. Fördröjningen kan ske i både rörmagasin och/eller dagvattenkassetter medan reningen föreslås ske i rörmagasin. Vid större regn leds vattnet förbi magasinet via bypass. Vid föreslagen rening understiger föroreningshalterna den befintliga situationen, med undantag för kväve som ökar något men fortfarande ligger under gällande riktvärden. Dagvattnet leds dessutom via en befintlig dagvattendamm innan utlopp till Helgasjön och ger ytterligare rening. Den föreslagna dagvattenhanteringen utgår från en framtida sammanslagning av Lokstallet 1 och 2, men det finns inga hinder att utföra separata lösningar om nuvarande fastighetsindelning kvarstår.



Lämpligt område för föreslagna anläggningar för dagvatten skrafferat med blå färg. Illustration från dagvattenutredningen.

Sammantaget bedöms den planerade exploateringen inte försämra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Helgasjön. Se *Dagvattenutredning* för mer information.

Uppvärmning

Planområdet är anslutet till det kommunala fjärrvärmesystemet via Päronvägen.

El

Planområdet är anslutet till det kommunala elnätet.

Fiber

Planområdet är anslutet till fiber. Det finns ett servitut för fiberoptisk kabel på Lokstallet 2, se *Genomförande*.

Avfall

Växjö kommun vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Utrymmen för sortering av avfall etc. ska följa ***Handbok för avfallsutrymmen*** och ***Avfallsföreskrifter för Växjö kommun***. Båda dokumenten finns på www.ssam.se.

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. Vid nybyggnation av villor, radhus och liknande förespråkas placering av postlådor i en lådsamling vid infarten till området. I flerbostadshus efterfrågas en fastighetsbox på entréplan där boende tar emot sin post. Exploatör bör kontakta posten i god tid före byggnationens start.

Miljö

Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram som en del av detaljplanearbetet. Undersökningen är genomförd av Planenheten på Växjö kommun, senast reviderad 2026-09-22.

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken och medför ingen skada på natur- och kulturvärden. Förslaget berör inget Natura 2000-område, medför ingen skada på något riksintresse och medför heller inte någon risk att miljökvalitetsnormer överskrids. Detaljplanen motverkar inte att nationella, regionala eller lokala miljömål följs och är förenligt med kommunens översiktsplan.

Kommunen bedömer att detaljplanens tänkbara effekter inte kommer att medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller innebär olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser, vare sig på kort eller lång sikt. Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning behöver inte genomföras och det finns inget behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljökvalitet. Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet.

Luft

En preliminär bedömning av luftkvaliteten (med hjälp av VOSS – Verktyg för Objektiv Skattning med Spridningsmodellering) med avseende på kvävedioxid och partiklar (PM10) har utförts för Kungsgårdsvägen och Päronvägen, utifrån planförslagets planerade byggnation och trafikmängd för prognosår 2040. För Kungsgårdsvägen utgick beräkningen från en gaturumsbredd på 43 meter (gata inklusive prickmark), hushöjd 17 meter, 60 km/h, 6 % tung trafik och ingen sandning på vägen. Beräkning har även gjorts för Päronvägen. Beräkningen utgick från en gaturumsbredd på 20 meter (avstånd mellan befintlig bebyggelse och ny bebyggelse), hushöjd 11 meter, 30 km/h, 1 % tung trafik och ingen sandning.

Enligt den preliminära bedömningen, för Kungsgårdsvägen och Päronvägen, underskrider halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10) den nedre utvärderingströskeln, vilket innebär att ingen fördjupad kartläggning eller kontinuerliga mätningar behöver utföras för att kontrollera att miljökvalitetsnormerna följs.

Enligt bedömningen beräknas inte heller det nationellt beslutade miljömålet *Frisk luft* att överskridas. Tillåtna halter av luftföroreningar för miljömålet är skarpare än för miljökvalitetsnormen då de utgår från lågrisknivåer för cancer och riktvärden för skydd mot

sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material eller kulturföremål. Riktvärdena sätts med hänsyn till känsliga grupper.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte medföra att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet.

Vatten

För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status (miljögifter och föroreningar) och ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer). För grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status och kvalitativ status (dvs att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). Recipient för dagvatten inom planområdet är Helgasjön (WA55253027) vars huvudavrinningsområde är Mörrumsån (SE 86 000). Delar av planområdet ligger även inom grundvattenförekomsten Växjöåsen, Evedal (WA15404198) som är en sand- och grusförekomst.

Vattenförekomst	**Statusklassning förvaltningscykel 3 (2017–2021)**	**Kvalitetskrav**
Helgasjön (WA55253027)	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2033
	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus
Växjöåsen, Evedal (WA15404198)	Uppnår god kemisk status	God kemisk grundvattenstatus
	Uppnår god kvantitativ status	God kvantitativ status

Tabell: Nuvarande statusklassning samt miljökvalitetsnormer för Helgasjön WA55253027 *och Växjöåsen, Evedal* (WA15404198)*, från Länsstyrelsens vatteninformationssystem* (VISS 2026)

Helgasjön

Helgasjön (WA55253027) har *måttlig ekologisk status* samt uppnår *ej god kemisk status* enligt bedömning i förvaltningscykel 3 (2017–2021).

Bedömningen av måttlig ekologisk status baseras på kvalitetsfaktorerna växtplankton, fisk och konnektivitet som endast uppnår måttlig status. Utpekade påverkanskällor som rör ekologisk status för sjön är urban markanvändning, jordbruk, enskilda avlopp samt förändring av konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar. Planen har endast rådighet över urban markanvändning.

Helgasjön bedöms idag inte uppnå god kemisk status med avseende på kvicksilver och bromerade difenyletrar (PDBE). Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster. Utsläpp av kvicksilver och PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen. Utpekade påverkanskällor med betydande påverkan som rör kemisk status för Helgasjön är atmosfärisk deposition, transport och infrastruktur, samt förorenade områden. Övriga klassade kvalitetsfaktorer inom kemisk status uppvisar god status. Planen har inte rådighet över utpekade källor. Problemen bedöms ha en sådan omfattning och karaktär att det i dagsläget saknas tekniska förutsättningar för att åtgärda det.

Av de sju påverkanskällorna för vattenförekomsten har planen endast rådighet över påverkanskällan urban markanvändning, som påverkar den ekologiska statusen. För kemisk status saknar planen rådighet över de utpekade påverkanskällorna och bedöms inte försvåra möjligheterna att uppnå beslutad miljökvalitetsnorm.

Sammantaget bedöms planen inte försvåra möjligheterna att uppnå miljökvalitetsnormerna för Helgasjön. Den påverkan som kan uppstå till följd av förändrad markanvändning bedöms vara begränsad och hanteras genom lokal dagvattenhantering inom planområdet.

Växjöåsen, Evedal

Delar av planområdet (Lokstallet 2) ligger inom grundvattenförekomsten Växjöåsen, Evedal (WA15404198). Grundvattenförekomsten uppnår *god kemisk status*, samt *god kvantitativ status* enligt bedömning i förvaltningscykel 3 (2017–2021).

Klassificeringen av den kvantitativa statusen är gjord utan dataunderlag. Det finns dock inga kända större grundvattenuttag i förekomsten och det kan därför anses råda balans mellan grundvattenuttag och grundvattenbildning. För den kemiska statusen saknas det undersökningar om grundvattnets kvalitet. Det finns dock ingen känd betydande påverkan från mänskliga aktiviteter inom förekomsten. Det är därför troligt att vattenkvaliteten är god.

Då grundvattenförekomsten idag uppnår god status samt att detaljplanen inte medför några planerade grundvattenuttag eller annan påverkan på förekomsten, bedöms genomförandet av detaljplanen inte försvåra möjligheterna att bibehålla gällande miljökvalitetsnormer.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är produkter och tjänster som ekosystem levererar. Ett ekosystem är allt levande och den miljö som finns i ett natur- eller grönområde. Vårt samhälle är beroende av fungerande ekosystem och dess biologiska mångfald. Ekosystemen kan bidra med många funktioner och tjänster vilka är grundförutsättningen för människors hälsa och välfärd. Fungerande ekosystem som levererar ekosystemtjänster är också avgörande för att kunna hantera olika utmaningar kopplade till exempelvis klimatförändringar och mark- och resursanvändning. Vilka ekosystemtjänster som kan levereras, och till vilken grad de levereras, påverkas av hur vi planerar för framtidens Växjö.

Ekosystemtjänster delas upp i fyra olika kategorier:

- Stödjande, exempelvis biologisk mångfald och livsmiljöer för växter och djur som är en förutsättning för att övriga ekosystemtjänster ska fungera.
- Reglerande, exempelvis träd som renar luft och vatten.
- Kulturella, exempelvis friluftsområden och parker som ger människan upplevelser och livskvalitet.
- Försörjande, exempelvis åkrar som producerar livsmedel.

Växjö kommun använder ett systematiskt arbetssätt för att hantera ekosystemtjänster i samhällsbyggnadsprocessen. Arbetssättet belyser ekosystemtjänsters värde samt eventuell förlust och kompensation av identifierade värden. Målet med arbetssättet är att i största möjliga

mån skapa förutsättningar för att bevara och utveckla ekosystemtjänster i samband med exploatering och att naturens ekosystemtjänster bidrar till ett hållbart samhälle. Genom att höja kunskapen om ekosystemtjänsters funktion och värde samt hur de påverkas av exploatering möjliggörs hållbara beslut för Växjö kommuns utveckling.

Inom planområdet har ekosystemtjänster identifierats främst kopplat till träden som sträcker sig längs fastigheternas östra gräns och som går in en bit centralt i planområdet. Området har gröna kvaliteter och fungerar som ett mindre landskapsrum. Trädridån har också potential att fungera som en ekologisk spridningskorridor för exempelvis fåglar som förflyttar sig mellan större naturområden. Därtill är området av vikt för flera reglerande ekosystemtjänster som lokalklimat, bullerreglering och luftrening. Planområdet uppnår idag samtliga faktorer i 3-30-300-modellen. Modellen innebär att varje person bör kunna se minst tre träd från sin bostad eller arbetsplats, bo i ett område med 30 procent krontäckning, och ha högst 300 meter till närmaste grönområde. Ett genomförande av planen kan påverka förutsättningarna att uppnå modellens mål. För att värna om modellen, samt områdets ekosystemtjänster bör utgångspunkten vara att så många träd som möjligt bevaras.

Planens genomförande bedöms innebära att vissa träd avverkas, vilket medför en viss påverkan på områdets ekosystemtjänster. Även om naturvärdena inte bedöms motivera en särskild reglering har planförslaget utformats med hänsyn till dessa. Flera träd med betydelse för biologisk mångfald, lokalklimat och upplevelsevärden ligger inom mark som inte får bebyggas, vilket skapar förutsättningar att delar av den befintliga vegetationen kan bevaras. I planarbetet har även en högre exploateringsgrad övervägts, men med hänsyn till bland annat ekosystemtjänsternas värden har exploateringsgraden begränsats till 25 procent. Planförslaget ger dessutom utrymme för nyplantering och annan grönstruktur som kan bidra till att stärka områdets ekosystemtjänster över tid.

Social hållbarhet

Tillgänglighet och jämlikhet

Planområdet har ett attraktivt och strategiskt läge med god tillgång till kollektivtrafik samt väl utbyggda gång- och cykelvägar. I närområdet finns skolor, lekplatser, grönområden samt dagligvaruhandel och vård. Planområdet har också goda förbindelser till bland annat Växjö centrum, Grand Samarkand och Hovshaga centrum.

Närheten till service, rekreation, utbildning och arbetsplatser samt möjligheten att resa med gång, cykel och kollektivtrafik skapar goda förutsättningar för ett tillgängligt vardagsliv med minskat bilberoende. Detta bedöms positivt ur ett jämlikhetsperspektiv, då människor med olika ekonomiska och fysiska förutsättningar ges möjligheter att nå viktiga målpunkter och ta del av samhällets funktioner. Sammantaget bedöms planen och planområdets läge ge goda förutsättningar för att bidra till jämlika livsvillkor och en socialt hållbar utveckling.

Blandad bebyggelse och trygghetsaspekter

Planområdet ligger i ett område som idag domineras av villabebyggelse med äganderätter. Enligt *Bostadsförsörjningsplan för Växjö kommunkoncern 2026* ska kommunen verka för en ökad variation av upplåtelseformer, hustyper och lägenhetsstorlekar i både nya och befintliga stadsdelar. Även om detaljplanen inte reglerar upplåtelseformer bedöms planförslaget bidra till

ett mer varierat bostadsutbud i området. Detta kan öka möjligheterna för olika grupper att bosätta sig eller bo kvar i området och bidra till ökad social blandning.

Planförslaget möjliggör en funktionsblandad bebyggelse som kan bidra till aktivitet i området under större delen av dygnet, genom att människor vistas där för olika ändamål. En ökad närvaro av människor kan stärka den upplevda tryggheten och bidra till en mer levande stadsmiljö. Samtidigt kan fler naturliga mötesplatser skapas, vilket kan främja sociala kontakter och stärka känslan av gemenskap och tillhörighet. En högre och mer stadsmässig bebyggelse bedöms även bidra till en tydligare stadsstruktur och förbättrad orienterbarhet, vilket kan underlätta för människor med olika förutsättningar att röra sig självständigt i området.

Vid utformningen av ny bebyggelse och utemiljöer bör trygghetsaspekter som god överblickbarhet, orienterbarhet och belysning beaktas. Detta kan främjas genom tydliga entréer, aktiva bottenvåningar, belysta gångstråk, begränsade skymda ytor samt god visuell kontakt mellan bostäder, gator och gemensamma vistelseytor. Friytor bör utformas med omsorg och kompletteras med grönska som bidrar till attraktiva miljöer för rekreation och sociala möten. Kvalitativa utemiljöer kan främja både fysisk och psykisk hälsa samtidigt som de stärker möjligheterna till gemenskap och ett aktivt vardagsliv.

Barnperspektiv

Inom planområdets närhet finns det skolor, förskolor, lekplatser och grönområden som är tillgängligt via gång- och cykelvägar. Plommonvägens lekplats ligger cirka 150 meter från planområdet och utflyktslekplatsen Skattkammarön cirka 650 meter bort. Till Hovshagaskolan är det 300 meter och Norregårdskolan är det 700 meter. Det finns även förskolor inom 200–400 meter. Detta bedöms ge goda förutsättningar för barns vardag, lek och självständiga rörelser.

För att stärka barnperspektivet bör bebyggelse och utemiljöer utformas med fokus på trafiksäkerhet, orienterbarhet och trygga vistelsemiljöer. Inom planområdet bör även ytor för lek, vistelse och social samvaro integreras som en naturlig del av boendemiljön. Sammantaget bedöms planförslaget bidra positivt till barns utveckling, självständighet och välbefinnande.

Genomförande

Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

Fastigheter

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Lokstallet 1	Ökad byggrätt. Förrättningskostnader för eventuell fastighetsbildning.	Eventuell sammanslagning med Lokstallet 2. Möjlighet till avstyckning.	Befintliga serviser kan behöva dimensioneras upp,

		Ny ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar.	
Lokstallet 2	Ökad byggrätt. Förrättningskostnader för eventuell fastighetsbildning. Eventuella kostnader i form av ersättning till rättighetshavare för upphävande av avtalsservitut 0780IM-01/11033.1 och flytt av ledning, samt eventuellt upprättande av nytt avtalsservitut.	Eventuell sammanslagning med Lokstallet 1. Möjlighet till avstyckning. Ny ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar. Om föreslagen byggnation genomförs behövs den fiberoptiska kabeln dras om, vilket medför att nuvarande servitut upphävs och ersätts med ett nytt.	Befintliga serviser kan behöva dimensioneras upp. Sannolik omläggning av fiberoptisk kabel.
Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet			
Växjö 6:2	Ingen påverkan.	Eventuellt ny rättighet för fiberoptisk ledning.	Viss skuggpåverkan. Vid en flytt av den fiberoptiska kabeln på Lokstallet 2 kan denna behövas skarvas inom fastigheten Växjö 6:2.
Smalspåret 1	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Viss skuggpåverkan.
Järnvägen 6	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.
Järnvägen 7	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Viss skuggpåverkan.
Slipern 1	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Viss skuggpåverkan.
Slipern 2	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Viss skuggpåverkan.
Slipern 3	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Viss skuggpåverkan.

Slipern 4	Ingen påverkan.	Ingen påverkan.	Viss skuggpåverkan.

Befintliga rättigheter

Rättigheter inom planområdet:

- 0780IM-01/11033.1 - Avtalsservitut för fiberoptisk kabel till förmån för Växjö Energi AB (nu Wexnet AB) som belastar fastigheten Lokstallet 2.

Wexnet har fortsatt behov av att ha optokabeln kvar men går att flytta vid behov. Vid flytt behövs en ny kanalisation, nya kablar samt nya skarvar utanför planområdet. Kostnadsmässigt är det fördelaktigt att dra om ledningarna inom fastigheten, men det går också att lägga dessa utanför fastigheten. Om ledningarna ska tas bort helt från fastigheten krävs det schakt i asfalt vilket medför en högre kostnad.

Vid flytt av ledningar behöver nuvarande servitut att upphävas och ersättas med ett nytt utifrån ny sträckning. Det är exploatören som ansvarar för kostnader gällande flytt av ledningar och upprättande av nytt avtalsservitut. Inför byggnation ska exploatören i god tid ta kontakt med Wexnet för flytt och upprättande av nytt avtal.

Rättigheter utanför planområdet:

- 0780IM-01/11033.1 – Avtalsservitut för fiberoptisk kabel till förmån för Växjö Energi AB (nu Wexnet) som belastar Växjö 6:2.
- Växjö Energi AB har ledningar inom och utanför planområdets utbredning samt transformatorstation utanför planområdets utbredning. Genom befintligt avtal får Växjö Energi AB ha ledningar inom allmän platsmark.
- Skanova AB har ledningar inom och utanför planområdets utbredning. Genom befintligt avtal får Skanova AB ha ledningar inom allmän platsmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplaneförslaget möjliggör olika upplåtelseformer och styr inte fastighetsindelningen. Möjlighet finns att ändra fastighetsindelningen genom exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering, men inga lantmäteriförrättningar krävs för att fastigheterna ska överensstämma med detaljplanens markanvändning.

Nya rättigheter

Följande rättighet avses bildas inom planområdet:

- Ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar – Längs Päronvägen, i planområdets västra del avses ny ledningsrätt att bildas för vatten- och avloppsledningar. Kommunens VA-avdelning ansöker om och bekostar ny ledningsrätt när detaljplanen fått laga kraft.

Tekniska frågor

Masshantering

Vid detaljprojekteringen ska höjdsättningen av kvartersmark anpassas för att eftersträva massbalans inom planområdet, i syfte att begränsa behovet av bortschaktning och tillförsel av massor samt minska transporter till och från planområdet.

Utbyggnad allmän plats

Växjö kommun är huvudman för allmän platsmark. Detaljplanen omfattar ingen allmän platsmark.

Utbyggnad vatten och avlopp

Befintliga serviser som förbinder fastigheterna med det allmänna VA-nätet kan behöva dimensioneras upp vid ny bebyggelse. I övrigt bedöms kapaciteten för vatten och avlopp att vara god. Uppstår behov av ändrade lägen eller dimensioner på förbindelsepunkterna kan detta ansökas om hos kommunens VA-avdelning. Flytt av förbindelsepunkt och eventuella förändringar bekostas av exploatören enligt då gällande VA-taxa.

Byggdagvatten

Under byggnationsskedet kan byggdagvatten och länsvatten uppstå som är förorenat med partiklar vilket ska sedimenteras innan utsläpp till dagvattenledning. Det kan exempelvis ske genom översilning över gräsyta eller sedimentering i container innan utsläpp till ledningsnät eller dike. Byggdagvatten kan även vara förorenat i andra avseenden (exempelvis innehållandes tungmetaller) och ska även då renas före utsläpp till dagvattenledning. Föroreningshalter ska då underskrida angivna riktvärden i gällande riktvärdeslista i Växjö kommuns Dagvattenhandbok.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Kommunen kommer inte ha några utgifter i samband med detaljplanen. Samtliga kostnader för plangenomförandet belastar exploatören.

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av fastighetsägaren. Utöver byggandet av byggnader innebär detta att fastighetsägaren anlägger ev. vägar, parkeringsplatser, ledningssystem, lekplatser mm inom kvartersmark.

Anläggningsavgift för nya förbindelsepunkter till vatten- och avloppsledningsnätet bekostas av exploatören enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

Planavtal

Plantavtal har tecknats med Jofram AB, daterat 2026-01-15 och därför kommer ingen planavgift tas ut i samband med bygglov.

Drift vatten och avlopp

Detaljplanens genomförande medför ingen förändring av drift för vatten och avlopp.

Tidplan

När detaljplanen har fått laga kraft och bygglov beviljats kan exploatören genomföra planen.

Upplysningar

Dagvatten som uppstår inom planområdet ska i första hand hanteras och fördröjas lokalt inom kvartersmark i ett trögt system. Detta för att uppnå en god dagvattenhantering både inom och utanför planområdet. Dagvattenhanteringen studeras närmare vid bygglov.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Jesper Karlsson
Planarkitekt