

Detaljplan

VALLHAGEN 2 m.fl. Teleborg
Växjö kommun



Antagen av BN 2018-03-01 § 47

Laga kraftbevis

Datum 2018-04-03 Dnr 2017BN0159 Dpl 214

Detaljplan för
VALLHAGEN 2 m.fl. Teleborg i Växjö kommun

Byggnadsnämnden beslutade 2018-03-01 § 47 att anta detaljplanen för Vallhagen 2 m.fl. i stadsdelen Teleborg.

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2018-03-12 enligt 11 kap 10 § att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har fått laga kraft 2018-03-28

Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

För kännedom till:
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten
Sökande/berörda

Utlåtande

Dnr 2017BN0159

Dpl 214

Detaljplan för VALLHAGEN 2 m.fl, Teleborg, Växjö kommun

Syftet med detaljplaneläggningen är att möjliggöra för fastighetsinnehavarna inom området att utveckla sina verksamheter, genom att de tillåts förvärva mark av Växjö kommun och får utökad byggrätt och användningsändamål på sina fastigheter.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2017-12-21 – 2018-01-15, enligt 5 kap. PBL, varit utsänt till sakägare samt statliga och kommunala förvaltningar för granskning. Under samma tid har granskningshandlingarna också funnits tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret, kommunens kontaktcenter, Stadsbiblioteket samt digitalt på Växjö kommuns webbsida.

Godkännanden/Yttrande utan erinran

- Kommunstyrelsen
- Polismyndigheten
- Lantmäterimyndigheten

Yttrande med synpunkter

- Länsstyrelsen i Kronobergs län
- Värends räddningstjänst

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Citat: "Länsstyrelsen kan konstatera att kommunen har tagit hänsyn till inkomna synpunkter. Avseende de frågor som kan vara överprövningsgrundande enligt 11 kap 10 § PBL har kommunen tillräckligt bemött synpunkterna gällande buller och miljö kvalitetsnormer för vatten.

Länsstyrelsen uppmärksammar att det inte finns något utfartsförbud mot Teleborgsvägen. Detta kan behöva ses över på plankartan."

Kommentar

Det noteras att länsstyrelsen anser att synpunkterna under samrådet har bemötts av kommunen.

Vad gäller utfartsförbud mot Teleborgsvägen, har frågan efter granskningen stämts av med kommunens trafikavdelning och bedömningen är att det bör finnas utfartsförbud,

vilket inför antagande läggs till på plankartan. Föreslaget utfartsförbud sammanfaller i princip med idag gällande utfartsförbud och anses inte ändra syftet i planförslaget.

Värends räddningstjänst

Citat: ”Räddningstjänsten har inga nya synpunkter utan hänvisar till svaret från samrådet.”

Kommentar

Det noteras att räddningstjänsten inte har några nya synpunkter. Under samrådet hade räddningstjänsten bl.a. synpunkter på avstånd mellan bensinstationen söder om planområdet och bostäder, brandvattenförsörjning inom området och risker inom verksamhetsområdet. Kommunen besvarade synpunkterna i samrådsredogörelsen med att brandvattenförsörjning kan säkras genom att det kopplas på ytterligare brandpost/er på befintlig ledning, att det inte planeras för bostäder nära bensinstationen, samt att det inte planeras för störande verksamheter eller verksamheter som skulle innebära risker för sin omgivning.

Under samrådet inkom godkännanden/yttranden utan erinran:

- Fastighetsägare till Jägmästaren 5
- Skanova AB
- Videum AB
- Fastighetsägare till Vallhagen 3
- Jaguaren 6 AB
- Kultur och fritidsförvaltningen
- VÖFAB
- Polismyndigheten
- Fastighetsbolaget systemintegration i Växjö AB
- VEAB

Under samrådet inkom yttranden med synpunkter:

- Länsstyrelsen Kronobergs län
- Lantmäterimyndigheten
- Värends räddningstjänst
- Region Kronoberg
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Tekniska nämnden
- Kommunstyrelsen
- Fastighetsägare till Skogsägaren 4

JUSTERING AV PLANFÖRSLAGET EFTER GRANSKNING

Följande justering av planförslaget, som inte ändrar planens syfte och intentioner, har gjorts efter granskningen:

Utfartsförbud läggs till på plankartan längs med fastighetsgränserna i norr och i öster. Föreslaget utfartsförbud sammanfaller i princip med idag gällande utfartsförbud och anses inte ändra syftet i planförslaget.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Inga kvarstående synpunkter finns efter granskningen.

FÖRSLAG TILL BESLUT

- Med hänvisning till utlåtandet daterat 2018-01-17, ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget, än de justeringar som redovisas i utlåtandet.
- Detaljplaneförslaget upprättat 2017-11-20 antas av byggnadsnämnden enligt 5 kap. 27 § PBL.

STADSBYGGNADSKONTORET

2018-01-17

Marina S. Martinsson
Planarkitekt

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Antagen av byggnadsnämnden
2018-03-01 § 47
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr 2017BN0159 Dpl 214

Detaljplan VALLHAGEN 2 m.fl. Teleborg

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplaneläggningen är att möjliggöra för fastighetsinnehavarna inom området att utveckla sina verksamheter, genom att de tillåts förvärva mark av Växjö kommun och får utökad byggrätt och användningsändamål på sina fastigheter.

HANDLINGAR

Detaljplanen innefattar plankarta, planbeskrivning och behovsbedömning.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet, som omfattar fastigheterna Vallhagen 2, 3, 4, 5, 6 och 7 i sin helhet och en mindre del av Växjö 12:10, är knappt 2,6 ha stort.

Markägoförhållanden

Vallhagen 2 ägs av Växjö Fastighetsförvaltning AB, Vallhagen 3 är i privat ägo, Vallhagen 4 ägs av KC Inredningar AB, Vallhagen 5 ägs av Fastighetsbolaget Systemintegration i Växjö AB och Vallhagen 6 ägs av Jaguaren 6 AB. Vallhagen 7 och Växjö 12:10 är i kommunal ägo.

TIDIGARE STÄLLNINGSSTAGANDEN

Översiktsplanen

I den gällande översiktsplanen för Växjö stad (antagen i februari 2012), ingår området i "Den blandade stadsbygden" där den föreslagna användningen av marken i huvudsak är bostäder, handel, kontor eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder i närheten. Trafik- och parkeringsytor, fritidsanläggningar och grönytor ingår.



Planområdet och de olika fastigheterna

I riktlinjerna kan också läsas att Teleborgsvägen successivt ska omvandlas till en gata med mer stadsmässig karaktär för att bättre knyta ihop stadsdelscentrat med stadskärnan. Teleborgsvägen ska på sikt omvandlas så att en ny och mer stadsmässig upplevelse av området skapas. Tät bebyggelse där byggnaderna bör ha lokaler i bottenvåningen och entréer direkt från gatan. Gaturummet ska ges generösa trottoarer, låg hastighet för biltrafiken, trädrader, parkering längs gatan, cykelbanor på båda sidorna av gatan samt körfält för kollektivtrafiken. Området för rubricerad detaljplan har ett viktigt strategisk läge för denna omvandling och för att skapa en länk mellan stadsdelens olika servicefunktioner.

Det aktuella planförslaget utgör inget hinder att genomföra översiktsplanens intentioner vad gäller Teleborgsvägens nya sektion. Det krävs dock en annan typ av bebyggelse, både till användning och storlek, för att uppleva denna sträcka som mer ”stadsmässig”. Frågan har diskuterats med berörda fastighetsägare, men det är inte aktuellt i dagsläget att göra några större ändringar inom planområdet, än att skapa förutsättningar att utveckla befintliga verksamheter.

Detaljplaner

Fastigheterna Vallhagen 2-7 är planlagda sen tidigare och gällande detaljplan är ”Ryttaren mm i Växjö” (0780K-P78/35).

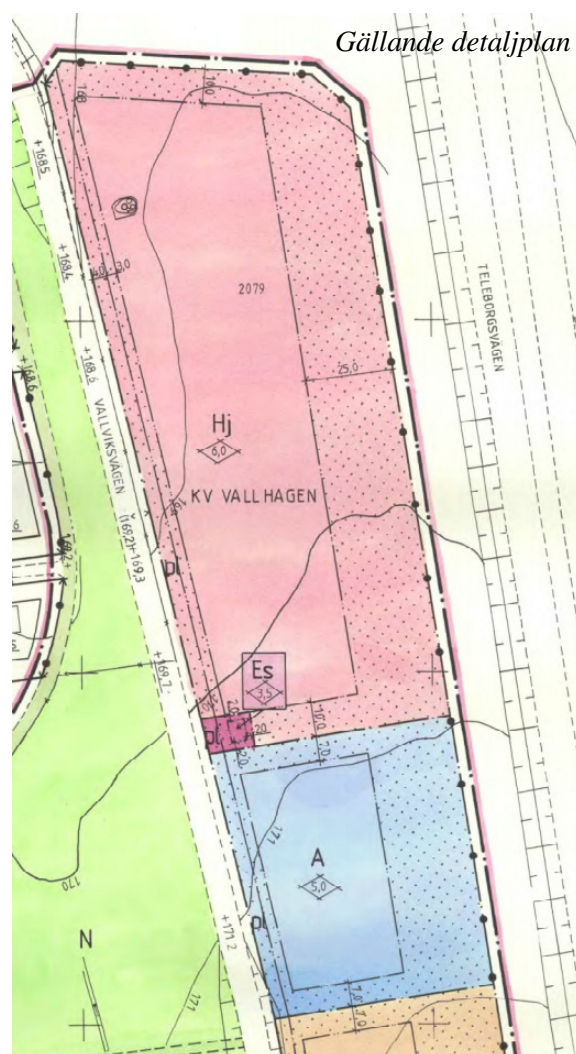
Tillåten användning enligt detaljplanen är *allmänt område* (A) i den södra blåmarkerade delen, *handel* (Hj) i den norra rödmarkerade delen och inom ett mindre område finns plats för *transformatorstation* (Es). Längs med den östra plangränsen löper en 25 meter bred remsa som är prickmarkerad, vilket innebär att marken inte får bebyggas.

Den del av området som ligger närmast Teleborgsvägen, tillhörande fastigheten Växjö 12:10, är tidigare inte planlagd.

Grönstrukturprogrammet

Inom planområdet har inga särskilda naturvärden identifierats eller beskrivits i kommunens grönstrukturprogram (Kommunstyrelsen 2013-04-09). Området ligger dock väl inom rekommenderat avstånd till både mindre och större grönytor enligt grönstrukturprogrammet.

Väster om planområdet, på andra sidan om Södra vallviksvägen, finns ett grönområde med relativt låga natur (4) - och upplevelsevärden (1). Del av grönytan är utpekad som möjlig för placering av öppet dagvattenmagasin. Kommunala beslut i övrigt



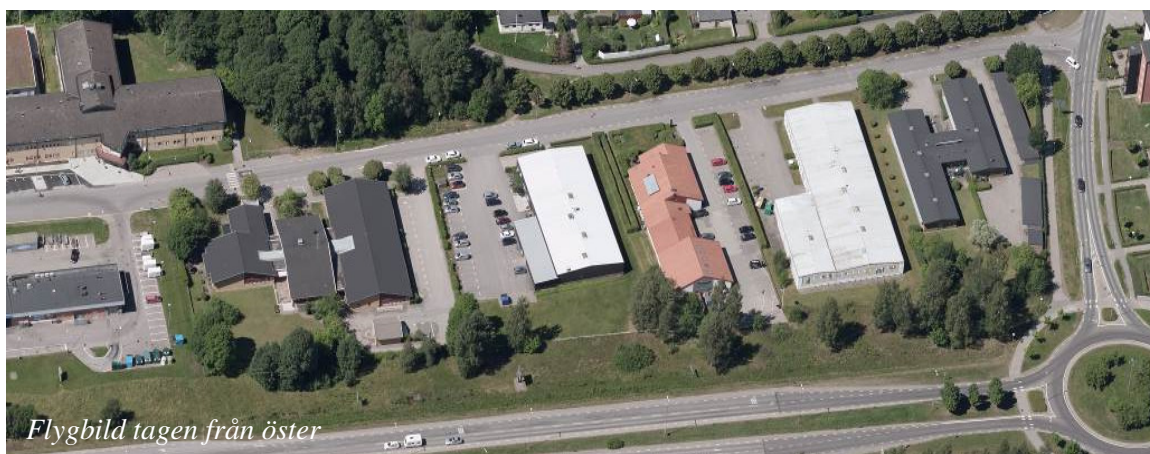
Kommunstyrelsen ställde sig i ett beslut (2017-03-07 § 96) positiva till försäljning av den kommunalt ägda marken (Växjö 12:10) och godkände att byggnadsnämnden inkluderar marken som kvartersmark i planläggningen av kvarteret Vallhagen.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Nuläge

Fastigheterna som framförallt är planlagda för handel och även allmänt ändamål, är bebyggda med flera större byggnader med tillhörande komplementbyggnader och rymmer olika företag och verksamheter. Exempel på verksamheter i området är företag som sysslar med hemtjänst, konsulter inom IT och revision, möbel- och inredningsbutiker, samt olika föreningar. På Vallhagen 2 finns daglig verksamhet för personer med grav funktionsnedsättning.



Fastighetsägarna har under en tid fört diskussioner med kommunen om att förvärva mark öster om fastigheterna, fram till Teleborgsvägen, för att skapa förutsättningar för att kunna expandera verksamheterna. I dagsläget omöjliggör både fastigheternas storlek och bestämmelser i den gällande detaljplanen, såsom avprickad mark och tillåten byggnadshöjd, en expansion.



På den vänstra bilden ses Södra vallviksvägen (tagen från söder). Verksamheterna ligger på höger sida. På den högra bilden ses Teleborgsvägen till höger i bild. Verksamheterna ligger här på vänster sida och till höger ses också pågående byggnation av bostäder i 8-våningshus.

Planförslaget

Syftet med detaljplaneläggningen är att möjliggöra för fastighetsägarna inom området att utveckla sina verksamheter genom att de kan förvärva angränsande mark av Växjö kommun och även får utökad byggrätt och användningsändamål på sina fastigheter.

I förslaget planläggs den norra delen som *handel (H)*, *kontor (K)* och *verksamheter, ej störande (Z)* med högsta tillåtna byggnadshöjd 12 meter.

Den södra fastigheten, Vallhagen 2, planläggs som *handel (H)*, *kontor (K)* och *vård (D)* med högsta tillåtna byggnadshöjd 12 meter. I gällande detaljplan är det tillåtet med allmänt ändamål på Vallhagen 2 och det i kombination med pågående verksamhet, samt närhet till en vårdcentral (vilket kan ge möjlighet till framtida samarbete), har lett till bedömningen att vårdändamål kan vara lämplig på fastigheten.

Vallhagen 7 planläggs liksom i gällande detaljplan som teknisk anläggning med en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter.

Längs med Teleborgsvägen i öster planläggs det för gång- och cykelbana.

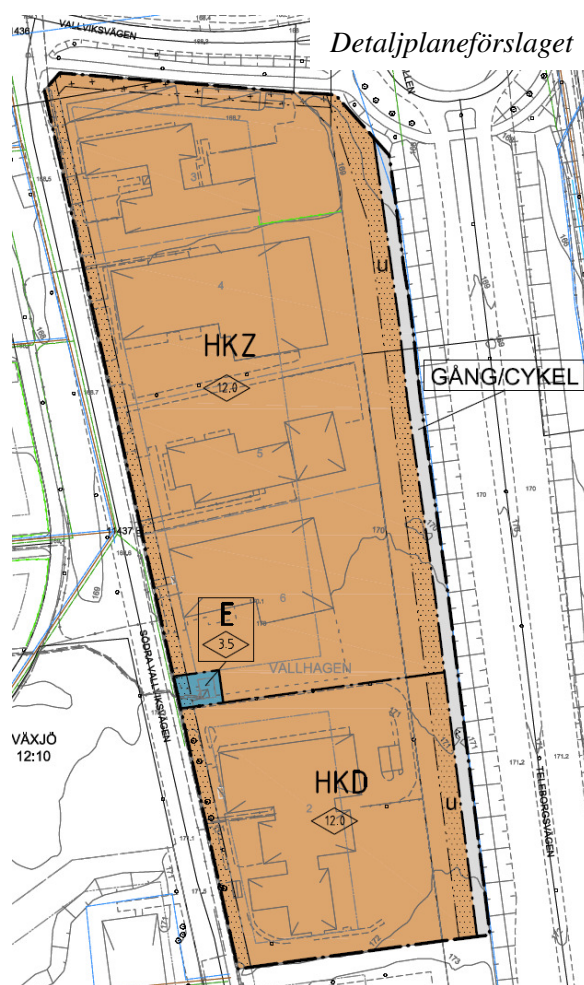
Liksom i den tidigare gällande detaljplanen för området läggs utfartsförbud in på plankartan längs med fastighetsgränserna i norr och i öster.

Det betonas att det inom området planläggs för verksamheter som inte får vara störande för omgivningen. Inom användningsändamålet verksamheter (Z) ingår enligt Boverket (*Boverkets planbestämelsekatalog 2017*) olika typer av verksamheter med begränsad omgivningspåverkan som exempelvis lokaler för serviceverksamheter, tillverkning, lager och verkstäder. Det kan också vara fordonsservice, bilprovning eller verksamheter med behov av lokaler för material eller utrustning så som el- och byggföretag eller företag som erbjuder hushållsnära tjänster. Syftet med planläggningen är dock framförallt att de befintliga företagen ska få möjlighet att utveckla sina redan pågående verksamheter.

Offentlig och kommersiell service

I närområdet finns god tillgång till både offentlig och kommersiell service, såsom livsmedelsbutiker, vårdcentral och skola.

Inom planområdet är det i gällande detaljplan tillåtet med bl.a. handel och den användningen föreslås också i denna plan. I den södra delen av planområdet planläggs bl.a. för vårdändamål.



Tillgänglighet

”Råd och riktlinjer - bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet” framtagna av stadsbyggnadskontoret 2006 ska tillämpas för att uppnå godtagbar tillgänglighet för alla med nedsatt rörelseförmåga.

Natur

Mark och vegetation

Till störst del är fastigheterna Vallhagen 2-7 idag bebyggda eller hårdgjorda. Mellan byggnaderna och längs med parkeringar och angöringsytor finns gräspartier och träd- och buskplanteringar.

Den del av fastigheten Växjö 12:10 som ligger inom planområdet är obebyggd och främst bevuxen med gräs och enstaka träd och buskar.

Geotekniska förhållanden

Större delen av marken består av normalblockig, sandig-moig morän (blått område på bilden till höger). I den nordöstra delen finns ett område med berg i dagen (rött område).

Förorenad mark

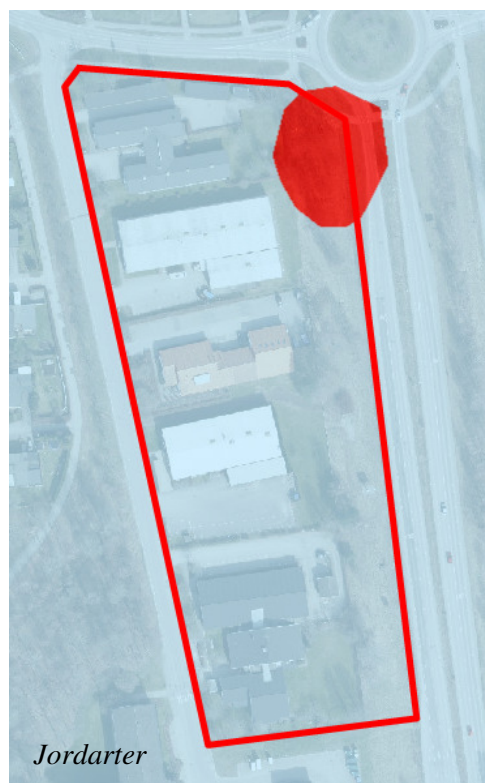
Inga kända markföroreningar finns inom planområdet.

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.

Radon

Området bedöms som normalrisk-område vad gäller markradon, vilket innebär att bebyggelse ska uppföras radonskyddat.

Fornlämningar



På fastigheten Växjö 12:10 finns en känd fornlämning, en milstolpe i gjutjärn (RAÄ Växjö 28:1). Idag ligger fornlämningen utanför planlagt område, men genom planläggningen föreslås den hamna den inom mark som reserveras för gång- och cykelväg. Enligt riksantikvarie-ämbetets dokumentation i *Fornsök* har milstolpen tidigare flyttats ca 10 meter, när Teleborgsvägen breddades. Tillstånd krävs från länsstyrelsen i det fall man vill ta bort fornlämningen eller flytta den igen. Det bör också

samrådas med länsstyrelsen vid byggnation i närheten av fornlämningen, för att se till att hänsyn och aktsamhet visas och eventuella skador på lämningen kan undvikas.

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

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Området avses även fortsättningsvis angöras mot Södra vallviksvägen i väster.

Längs med den östra plangränsen planläggs för gång- och cykeltrafik.

I övrigt innebär planförslaget ingen förändring i omgivande gatunät.

Kollektivtrafik

Tillgången till kollektivtrafik med stadsbuss är god i området. Närområdet trafikeras av linjerna 1, 3 och 5. De närmaste busshållplatserna ligger vid Trummenvägen i norr och Teleborgs centrum i söder.

Växjö resecentrum ligger ca 2,5 km nordväst om planområdet.

Parkering

All parkering ska ske på den egna fastigheten.

Friytor ska prioriteras framför parkeringsplatser och då det kan bli ont om parkeringsytor på marken (beroende på hur mycket som byggs och vilket behov som uppstår), kan det bli aktuellt med garage under marknivå. Detaljplanen styr inte hur de olika fastigheterna löser sin parkering vad gäller utformning. Parkeringsbehov och placering prövas i bygglovet.

Störningar

Buller

Området planläggs för handel, kontor, verksamheter (icke störande), vård och teknisk anläggning. Verksamheter som är störande för omgivningen, exempelvis bullerstörande, får inte anläggas. Planändringen kan innebära en trafikökning på Södra vallviksvägen, med ökande buller till följd, men ökningen bedöms inte bli stor. Området är bebyggt och inga tillkommande etableringar planeras i dagsläget, utan fastighetsägarna önskar kunna bygga ut för att utveckla befintliga verksamheter.

Kommunens trafikräkningspunkt på gatan visar att ÅDT (årsdygnstrafik) idag är knappt 1400 varav 3 % är tung trafiken. Skyltad hastighet är 30 km/h och den uppmätta medelhastigheten är strax under 30 km/h. Farthinder finns vid fastigheten Vallhagen 2.

Enligt kommunens översiktliga bullerkartläggning (2014) alstras inga höga bullernivåer på Södra vallviksvägen. Bilden nedan visar på ekvivalent ljudnivå. Vid bostadshusen väster om planområdet nås mot Södra vallviksvägen som högst 54 dBA på fastigheterna.

Tidigare har det byggts bullerskydd mellan Vallviksvägen, som går norr om planområdet, och bostadsbebyggelse nordväst om planområdet. Vallviksvägen är mycket mer trafikerad än Södra Vallviksvägen, med högre andel tung trafik och med en högre tillåten hastighet. Vid upplevd olägenhet beroende på buller från Södra vallviksvägen, får en

anmälan göras till kommunen som utreder om det ska göras en utbyggnad av bullerskydd på fler platser.



Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Vatten och avlopp ska anslutas till det befintliga VA-nätet.

Då en stor vattenledning löper i nordsydlig riktning i den östra delen prickmarkeras området närmast den planerade gång- och cykelvägen och marken säkras med u-område (*marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar*). Kommunen bör även söka ledningsrätt för vattenledningen.

Dagvattnet ska omhändertas och fördröjas inom kvartersmark, innan det leds vidare mot recipienten Växjösjön. Bestämmelse om att minst 15 % av fastighetsytan ska anordnas så att den möjliggör infiltration och fördröjning av dagvatten, skrivs in på plankartan. Där det är möjligt ska dagvatten ledas över gräsytor eller annan mark där infiltration kan ske. Eftersom området redan idag är tätbebyggt och stora delar hårdgjorda, är det viktigt att utforma utemiljön för att uppnå så stor upptagningsbar yta som möjligt.

I det fall där det kan finnas risk för exempelvis spill av olja och liknande ska dagvatten inte infiltreras direkt i mark utan ledas till reningsanläggning, t.ex. oljeavskiljning.

Värme

Fjärrvärmenätet är utbyggt i området. Växjö kommuns energiplan förordar fjärrvärme då det är viktigt att värna om en uppvärmningsform med minsta möjliga primärenergiindex och möjligheten att öka tillgången till förnybar el.

E1

Området ska anslutas till det kommunala elnätet.

Eventuell flytt av ledningar ska bekostas av exploitören.

Räddningstjänsten

Räddningstjänstens utryckningsfordon ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten.

En brandpost finns idag vid Södra vallviksvägen, i planområdets sydvästra hörn.

Tillgängligheten för räddningstjänsten samt placering av ytterligare brandposter ska beaktas och behandlas vidare i bygglov.

Avfall

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

Konsekvenser och behovsbedömning

De förändringar som följer med planförslaget bedöms ej vara av sådan art att särskild miljökonsekvensbeskrivning måste upprättas.

En översiktlig behovsbedömning biläggs planhandlingarna.

Nationella miljömål

Planförslaget bedöms inte motverka de nationella miljömålen.

Växjö kommuns miljömål

I Växjö kommuns reviderade miljöprogram (antaget av kommunfullmäktige 2014-06-17) anges en miljöpolicy och mål inom tre områden; Leva livet (konsumtion, avfall, kemikalier), Vår natur (vatten, natur, luft och buller) och Fossilbränslefritt Växjö (klimat, energi och trafik).

Leva livet

Detaljplanen tillåter inte omgivningsstörande verksamheter, exempelvis sådana som skulle kunna innebära negativ påverkan med kemikalier/gifter. Ev. matavfall ska samlas in i planområdet för att tillverka biogas, vilket leder till minskad miljöpåverkan.

Vår natur

Dagvattnet ska i första hand omhändertas på kvartersmark för att motverka att sjöar, vattendrag och natur påverkas negativt. Bestämmelse rörande dagvattenhantering finns på plankartan. Verksamheter inom planområdet får inte vara störande för omgivningen, genom exempelvis buller eller förorening.

Fossilbränslefritt Växjö

Hållplatser för kollektivtrafiken finns nära planområdet. Längs med planområdets östra gräns planläggs för gång- och cykelväg. Fjärrvärme finns utbyggd i närområdet.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvaliteten.

Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljö kvalitetsnormer finns för luft och vatten.

Luft

Enligt Växjö kommuns övergripande beräkningar av luftföroreningar i Växjö tätort år 2014 ligger luftens partikel och föroreningsvärden på godtagbara nivåer under gällande MKN.

En luftkvalitetsberäkning för Teleborgsvägen har tagits fram av kommunen, på grund av den planerade gång- och cykelvägen som är tänkt att löpa längs med Teleborgsvägen. Beräkningarna som avser år 2030 indikerar att MKN avseende partiklar PM10, kvävedioxid och bensen följs (inte kommer att överskridas) med tänkt byggnation och prognosticerad trafikmängd.

För kvävedioxid och bensen beräknas även miljömålet nås. Den variabel som oftast är svårast att nå i svenska tätorter är partiklar PM10. Där visar beräkningarna av årsmedelvärdet att halten knappt överskrider miljömålet 2030.

Årsmedelvärde i $\mu\text{g}/\text{m}^3$ redovisas för 2030 i nedanstående tabell för alla variabler. För kvävedioxid redovisas även 98-percentil av dygnsmedelvärde, vilket innebär att 98 % av dygnen har halter under redovisat värde. På samma sätt redovisas 90-percentil för dygnsmedelvärde av partiklar PM10, vilket innebär att 90 % av antalet dygnsmedelvärden har halter under redovisat värde.

Beräknade halter år 2030. Teleborgsvägen söder om Trummenrondellen.

	Bensen	Kvävedioxid, NO ₂		Partiklar, PM ₁₀	
	Årsmedel	Årsmedel	98-percentil dygn	Årsmedel	90-percentil dygn
MKN	5	40	60	40	50
Miljömål*	1	15*		15	30
2030	0,7	7	12	16	28

*Miljömål för Växjö kommun

Aktuella förutsättningar för beräkningarna

	ÅDT	% Tung trafik	Skyltad hastighet	Vägbredd	Gaturumsbredd	Körfält	Bredd mittsträng	Hushöjd S/V	Hushöjd N/O
2030	11700	7	60	17	70	4	6	12	24

Vatten

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT m.m.) och ekologisk status (bottenfauna, fisk m.m.). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). Recipient för dagvatten i området är Växjösjön.

Sjö	Ekologisk status 2017	Kvalitetskrav 2027
Växjösjön	Otillfredsställande	God ekologisk status
	Kemisk ytvattenstatus	Kvalitetskrav
	God kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus

Fördröjning av dagvatten ska ske inom området, i första hand på kvartersmark, för att det ska få en naturlig renhetsgrad innan den når recipienten. Bestämmelse om att minst 15 % av fastighetsytan ska anordnas så att den möjliggör infiltration och fördröjning av dagvatten är inskriven på plankartan.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara bestämmelserna.

Behovsbedömning

En översiktlig behovsbedömning biläggs planhandlingarna. Slutsatsen i behovsbedömningen är att ett genomförande av detaljplanen inte kommer leda till betydande miljöpåverkan.

PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Handläggning och tidplan

Detaljplanen handläggs med standardplanförfarande med målsättning att antas senast våren 2018.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens slut fortsätter planen att gälla, men kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark inom planområdet.

All utbyggnad inom kvartersmark utförs och bekostas av exploitören.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning m.m.

Detaljplaneförslaget möjliggör styr inte fastighetsindelningen, möjligheter finns att förändra fastighetsindelningen genom exempelvis avstyckning eller fastighetsreglering. I det fall området delas i flera fastigheter kan det behövas gemensamhetsanläggningar för till exempel utfart och dagvattenhantering.

Servitut och ledningsrätt

Allmänna ledningar bör säkerställas genom ledningsrätt, såsom den vattenledning som löper längs med planområdets östra gräns.

Följande servitut lämnas opåverkade av planläggningen:

- 0780IM-01/3725.1 (optokabelbrunn mm)
- 0780IM-02/5922.1 (optokabel)
- 0780IM-03/588.1 (optokabel)

Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Vallhagen 2 Ägare: Växjö Fastighets- förvaltning AB	Ja. Fastigheten får genom detaljplane-läggningen större byggrätt och ändrat användningsändamål (verksamheter, kontor och vård). Fastighetsbildning bekostas av exploatören. Eventuell flytt eller utbyggnad av ledningar bekostas av exploatören.	Del av kommunens fastighet Växjö 12:10 regleras till fastigheten och blir kvartersmark.	Lösning för omhändertagande av dagvatten behövs.
Vallhagen 3 Ägare: Privat	Ja. Fastigheten får genom detaljplane-läggningen större byggrätt och fler användningsändamål (verksamheter och kontor). Fastighetsbildning bekostas av exploatören. Eventuell flytt eller utbyggnad av ledningar bekostas av exploatören.	Del av kommunens fastighet Växjö 12:10 regleras till fastigheten och blir kvartersmark.	Lösning för omhändertagande av dagvatten behövs.
Vallhagen 4 Ägare: KC Inredningar AB	Ja. Fastigheten får genom detaljplane-läggningen större byggrätt och fler användningsändamål (verksamheter och kontor). Fastighetsbildning bekostas av exploatören. Eventuell flytt eller utbyggnad av ledningar bekostas av exploatören.	Del av kommunens fastighet Växjö 12:10 regleras till fastigheten och blir kvartersmark.	Lösning för omhändertagande av dagvatten behövs.
Vallhagen 5 Ägare: Fastighetsbolaget Systemintegration i Växjö AB	Ja. Fastigheten får genom detaljplane-läggningen större byggrätt och fler användningsändamål (verksamheter och kontor). Fastighetsbildning bekostas av exploatören. Eventuell flytt eller utbyggnad av	Del av kommunens fastighet Växjö 12:10 regleras till fastigheten och blir kvartersmark.	Lösning för omhändertagande av dagvatten behövs.

	ledningar bekostas av exploatören.		
Vallhagen 6 Ägare: Jaguaren 6 AB	Ja. Fastigheten får genom detaljplane- läggningen större byggrätt och fler användningsändamål (verksamheter och kontor). Fastighetsbildning bekostas av exploatören. Eventuell flytt eller utbyggnad av ledningar bekostas av exploatören.	Del av kommunens fastighet Växjö 12:10 regleras till fastigheten och blir kvartersmark.	Lösning för omhändertagande av dagvatten behövs.
Vallhagen 7 Ägare: Växjö kommun	Nej	Nej	Nej
Växjö 12:10 Ägare: Växjö kommun	Ja. Fastigheten får genom detaljplane- läggningen större byggrätt och fler användningsändamål (handel, kontor och vård). Fastighetsbildning bekostas av exploatören. Eventuell flytt eller utbyggnad av ledningar bekostas av exploatören.	Delar av fastigheten regleras till fastigheterna Vallhagen 2, 3, 4, 5 och 6 och blir kvartersmark. Ledningsrätt för befintlig vattenledning bildas.	Lösning för omhändertagande av dagvatten behövs.
Utanför planomr.			
Apteraren 5 och 6, Jägmästaren 5, Skogsägaren 4, 5 och 6 Ägare: Privat	Nej	Nej	Nej
Docenten 1 Ägare: Växjö- bostäder AB	Nej	Nej	Nej
Pålaträdan 2 Ägare: Teleborgs- bostäder AB	Nej	Nej	Nej
Ryttaren 1 Ägare: Kronobergs Läns Landsting	Nej	Nej	Nej
Vallhagen 1 Ägare: Circle K Sverige AB	Nej	Nej	Nej
Växjö 12:11 Ägare: Videum AB	Nej	Nej	Nej

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga kostnader för plangenomförandet belastar exploitören.

STADSBYGGNADSKONTORET

2017-11-20

Marina S. Martinsson

Planarkitekt

Behovsbedömning - Checklista för detaljplan VALLHAGEN 2 m.fl. Teleborg, Växjö kommun

Vid upprättande av en detaljplan ska en bedömning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), en så kallad behovsbedömning. Om så är fallet avgränsar behovsbedömningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande miljöbedömning (MKB). Behovsbedömningens syfte är att främja hållbar utveckling genom att identifiera miljöfrågor som behöver hanteras i den fortsatta detaljplaneprocessen, även i de fall planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen omfattar effekter både inom och utanför detaljplanens planområde och sker utifrån bedömningskriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Dnr: 17BN0159

Kommentarer:	
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4.	
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a § miljöbalken?	1.1 Nej
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i MKB-förordningen (1998:905) 3 § eller bilaga 3?	1.2 Nej
2. Platsen	
2.1. Markanvändning	2.1 Marken är idag främst planlagd för handel och allmänt område. I planförslaget föreslås området få användningen handel, kontor, verksamheter och vård. Ett mindre område som i gällande plan är planlagt för teknisk anläggning planläggs med samma bestämmelser. Verksamheterna får inte vara störande för omgivningen genom exempelvis buller eller föroreningar.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	2.2. Fastigheterna Vallhagen 2-7 är idag bebyggda och till stor del är marken runt omkring hårdgjord. Den del av fastigheten Växjö 12:10 som ingår i planområdet är obebyggd och bevuxen med gräs och enstaka träd och buskar.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer (MKN)	2.3. Ingen påverkan.
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	2.4. På fastigheten Växjö 12:10 finns en milstolpe i gjutjärn (RAÄ Växjö 28:1). Idag ligger fornlämningen utanför planlagt område, men genom planläggningen föreslås den hamna den inom mark som reserveras för gång- och cykelväg. Milstolpen har tidigare flyttats ca 10 meter, när Teleborgsvägen breddades. Tillstånd krävs från länsstyrelsen i det fall man vill ta bort fornlämningen eller flytta den igen.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	2.5. Inga särskilda naturvärden tros finnas i planområdet. Väster om planområdet finns ett grönområde med relativt låga natur (4) - och upplevelsevärden (1).
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	2.6. Berörs ej
3. Planen	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	3.1. Planförslaget möjliggör för handel, kontor, icke störande verksamheter och vård.
3.2. Andra planers miljöpåverkan	3.2. Ingen påverkan.
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	3.3. Planförslaget bedöms inte hindra nationella eller lokala miljömål att uppnås.

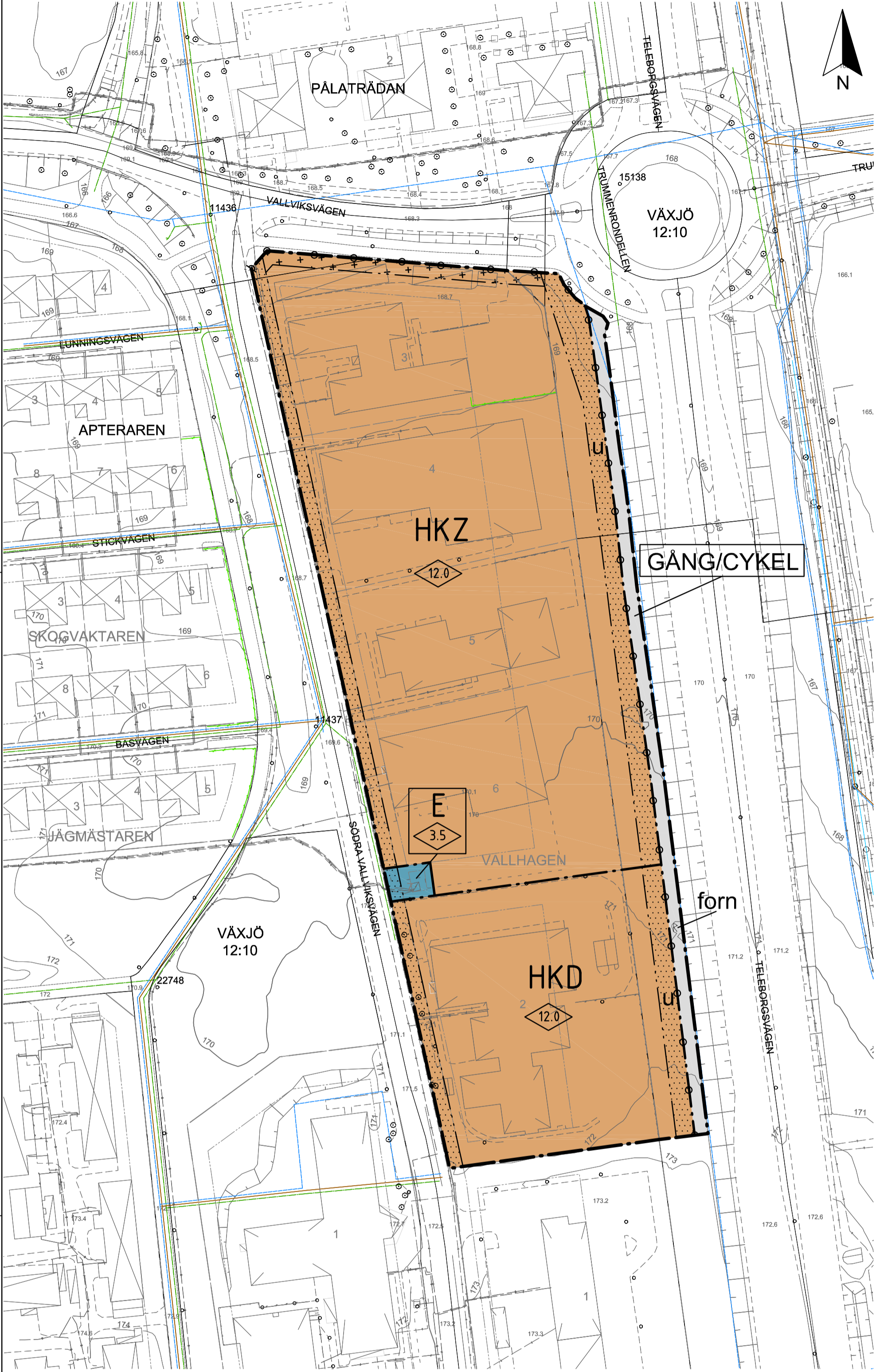
3.4. Miljöproblem	3.4. Den planerade byggnationen bedöms inte skapa miljöproblem. Marken planläggs för handel, kontor, vård och verksamheter som inte får påverka omgivningen negativt genom störning eller förorening. Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark för att renas innan det når recipienten. Vid risk för oljespill eller liknande ska dagvatten ledas till reningsanläggning, exempelvis oljeavskiljning, innan det får ledas vidare,.
3.5. EG:s miljölågstiftning	
4. Påverkan	
4.1. Storlek och fysisk omfattning	4.1. Planområdet, som omfattar fastigheterna Vallhagen 2, 3, 4, 5, 6, 7 i sin helhet och en mindre del av Växjö 12:10, är knappt 2,6 ha stort. Enligt planförslaget blir bebyggelsens tillåtna byggnadshöjd högst 12 m. 4.2. Planförslaget bedöms vara förenligt med Växjö kommuns översiktsplan, samt med andra angränsande planer. För Teleborgsvägen finns särskilda riktlinjer, läs planbeskrivningen under rubriken <i>Tidigare ställningstaganden - Översiktsplanen</i> . Förslaget bedöms inte utgöra hinder att genomföra intentionerna. 4.3. De planerade verksamheterna får inte påverka omgivningen negativt genom buller, förorening eller annan typ av störning. Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark för att renas innan det når recipienten. 4.4. Planförslaget bedöms inte leda till negativ påverkan.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:

5. Kommunens sammanvägda bedömning	
5.1. Finns risk för BMP?	5.1. Nej
5.2. Behövs MKB?	5.2. Nej

Handläggare: Marina S. Martinsson

Datum: 2017-11-20



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns
- Användningsgräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER

- GÅNG/CYKEL Gång- och cykelväg

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- E Teknisk anläggning
- D Vård
- H Detaljhandel
- K Kontor
- Z Verksamheter, ej störande

EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK

- Byggnad får ej uppföras
- Marken får endast bebyggas med komplementbyggnad
- Högsta byggnadshöjd i meter
- Körbar förbindelse får ej finnas

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark. Minst 15 % av fastighetens yta ska kunna anordnas så att den möjliggör infiltration och fördröjning av dagvatten.

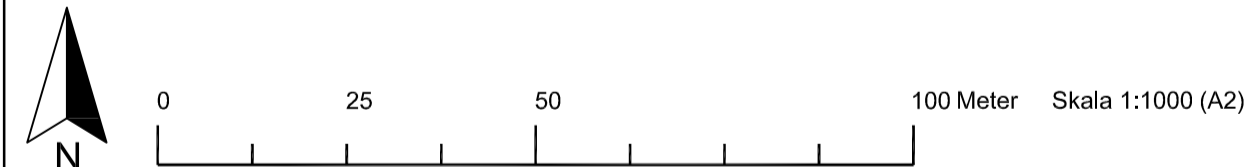
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

Genomförandetiden går ut fem år efter det att planen vunnit laga kraft.

UPPLYSNING

- forn Fornlämning som skyddas av Kulturminneslagen. Beslut om tillstånd till ingrepp i fornlämning fattas av Länsstyrelsen.



Beteckningar

- Gräns för fastighet, samfällighet och samfällighetsområde samt gräns för kvarterstrakt
- Traktgräns, alternativt gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
- Traktgräns, osäker i sjö (tolkad ent. bil 1:5)
- Egenskapsgräns
- Bostadshus karterat efter husliv resp. tak
- Uthus karterat efter husliv resp. tak
- Övrig byggnad karterat efter husliv resp. tak
- Transformatorbyggnad
- Häck, stenmur
- Staket, stödmur
- Väg
- Stänt
- Nivåkurva
- Avvägd markhöjd
- Polygonpunkt
- 1 1:1
- VÄXJÖ
- R
- Fjärrvärmeledning
- Spillvattenledning
- Vattenledning
- Dagvattenledning
- Högspänningsledning i mark
- Teleledning i mark
- Optokabel

Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2017-12-07

Grundkarta över VALLHAGEN 2 m.fl., Teleborg Växjö kommun

Upprättad 2017-12-06

Emil Ingvarsson, Mättningsingenjör
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSPRUNG, FRAMTÄLLNINGSMETOD

PLANSYSTEM SWEREF99 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	ÄRENDENUMMER 17MK0316
------------------------------	----------------------	--------------------------

SKALA 1:1 000

PLANAVTAL

Antagen av Byggnadsnämnden
2018-03-01 § 47
Byggnadsnämndens sekr.....
Laga kraft
2018-03-28
Byggnadsnämndens sekr.....

Dnr. 2017BN0159	
Detaljplan för: Vallhagen 2 m.fl. Teleborg Växjö kommun	
Stadsbyggnadskontoret 2017-11-20	
Marina S. Martinsson, Planarkitekt	