

Handläggare  
Djana Micanovic  
*Planchef*  
0470 - 436 22

## Laga kraftbevis

Datum 2016-11-24      Dnr 2016BN0012      Dpl 214

Byggnadsnämnden antog 2016-10-27 § 257 detaljplan för  
**IDET 1 (Campus), Teleborg, Växjö kommun**

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2016-11-03 enligt 11 kap 10 § PBL att inte överpröva kommunens beslut om antagandet av detaljplanen.

**Beslutet har vunnit laga kraft 2016-11-24**

Marie Svensson  
Förvaltningssekreterare

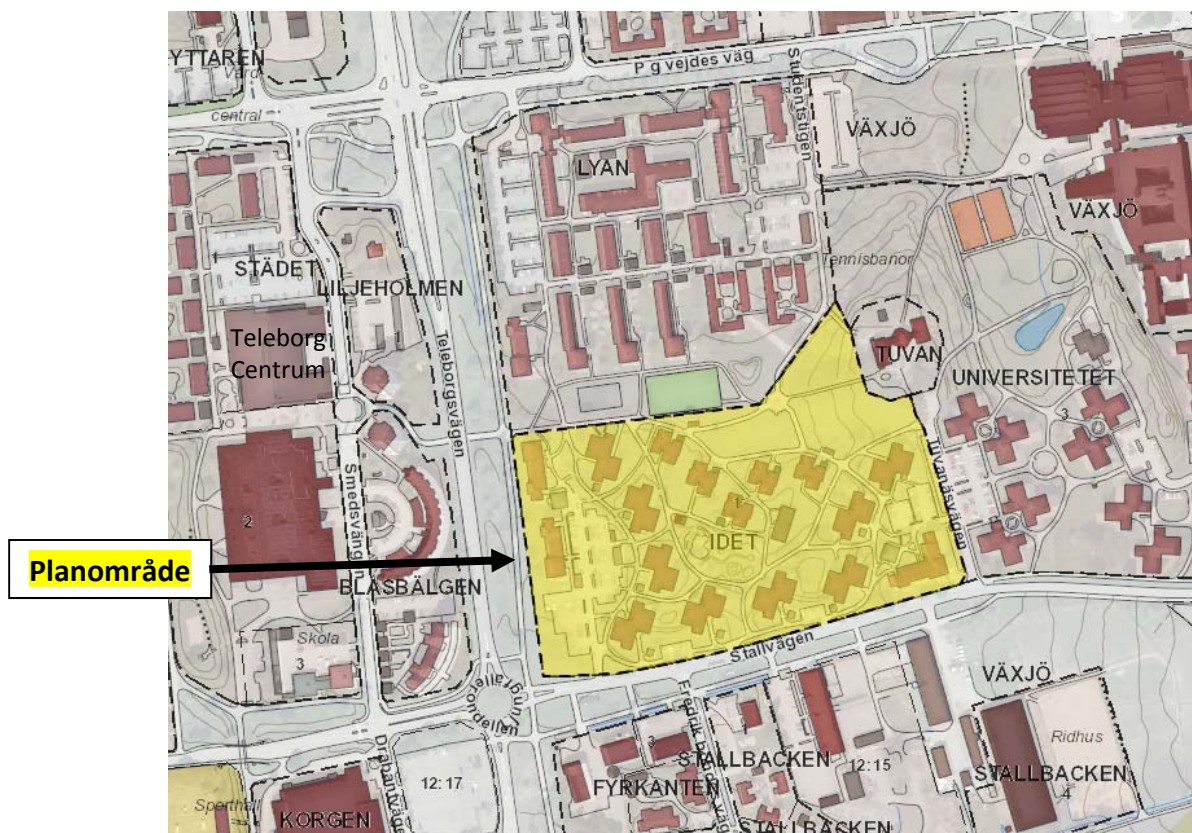
*För kännedom till:*  
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun  
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten  
Sökande

Handläggare  
Djana Micanovic  
0470 - 436 22

Dnr 2016BN0012 Dpl 214

## Detaljplan IDET 1 (Campus) Teleborg i Växjö

**Syfte** Syftet med detaljplanen för Idet 1, inom universitetsområdet på Teleborg i Växjö, är att skapa förutsättningar, dvs. större byggrätt genom ny detaljplan, så att fler bostäder kan byggas inom området.

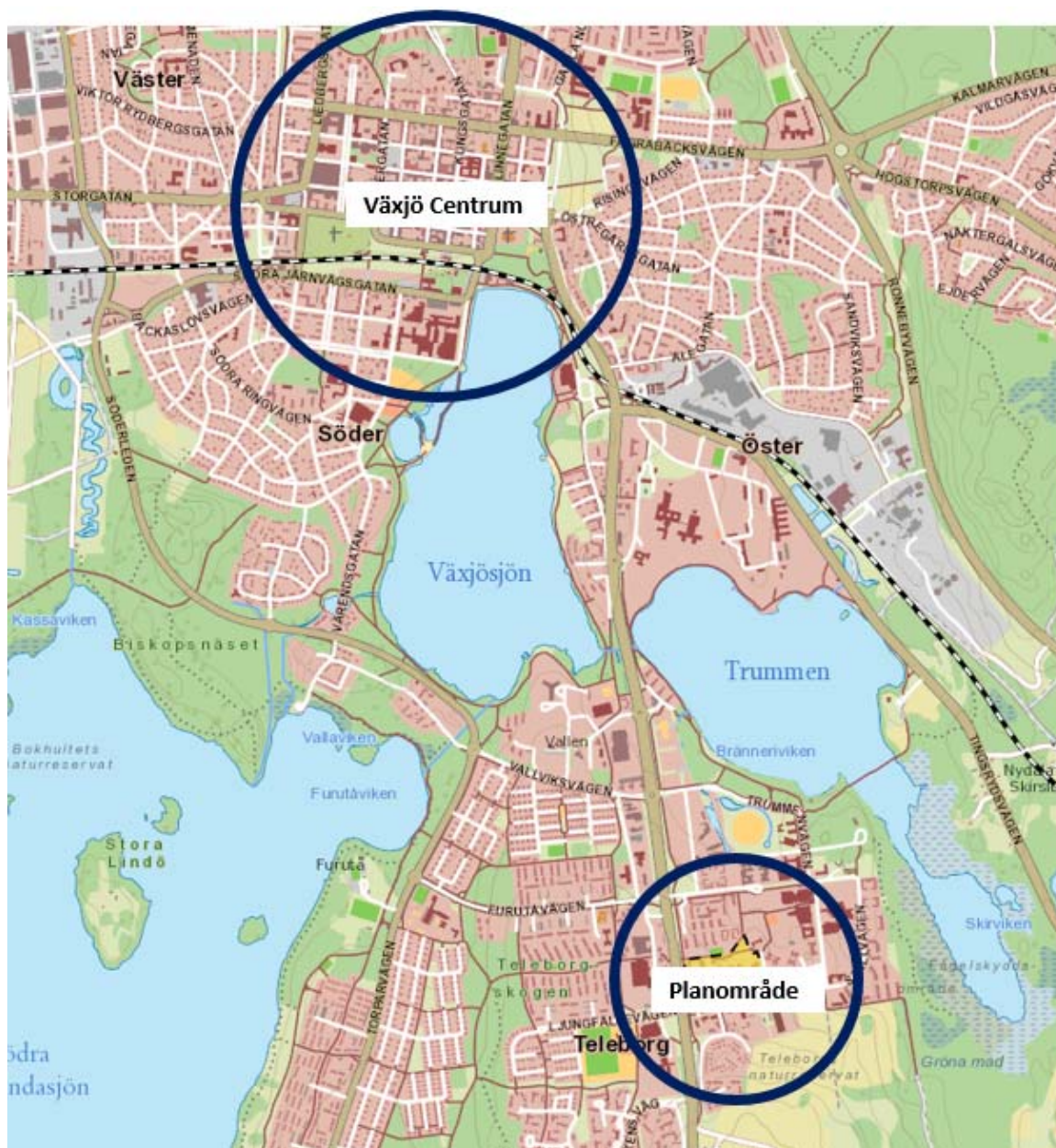


### Bakgrund

Gällande plan från 1996 medger ”bostäder, samt i mindre omfattning kontor, fastighetservice och handel” och har en reglering av byggrätten med största bruttoarea (BTA) i m<sup>2</sup>. Högsta byggnadshöjd är 5 våningar inom den aktuella marken.

Idag är det ca 17 % av den aktuella marken bebyggd med hus mellan 3-5 våningar, men byggrätten med högsta BTA som medges i planen är förbrukad. Det finns utrymme att bygga mer, både på marken och höjden. Läget är bra också med hänsyn till hållbara transporter: det är nära till kollektivtrafikstråk med täta turer med stadsbusstrafik; det är gångavstånd till övriga delar av universitetsområdet och Teleborg Centrum; det är cykelavstånd till Växjö Centrum; det är nära till natur-/rekreationsområden mm.

Läget i staden – ca 3 km till Växjö Centrum från planområdet



## PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

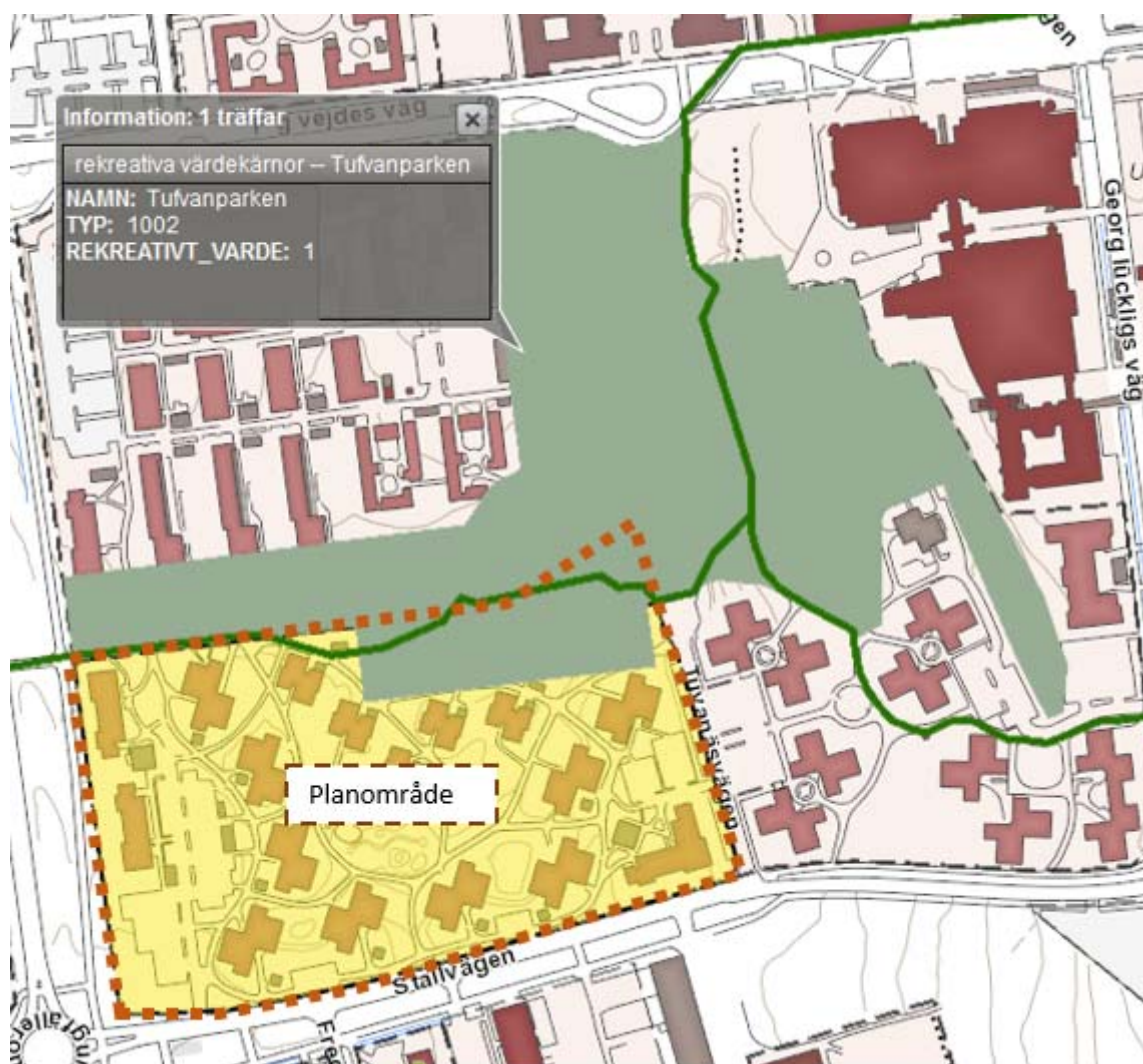
Översiktsplan (ÖP) för Växjö stad (antagen av kommunfullmäktige KF 2012-02-28) redovisar den aktuella marken som ”**Den blandade stadsbygden – Omvandlingsområden Teleborgsvägen**”. Detaljplaneförslaget följer översiktsplanens intentioner om att utveckla staden (citat från ÖP):

*Omvandlingsområden - Teleborgsvägen*

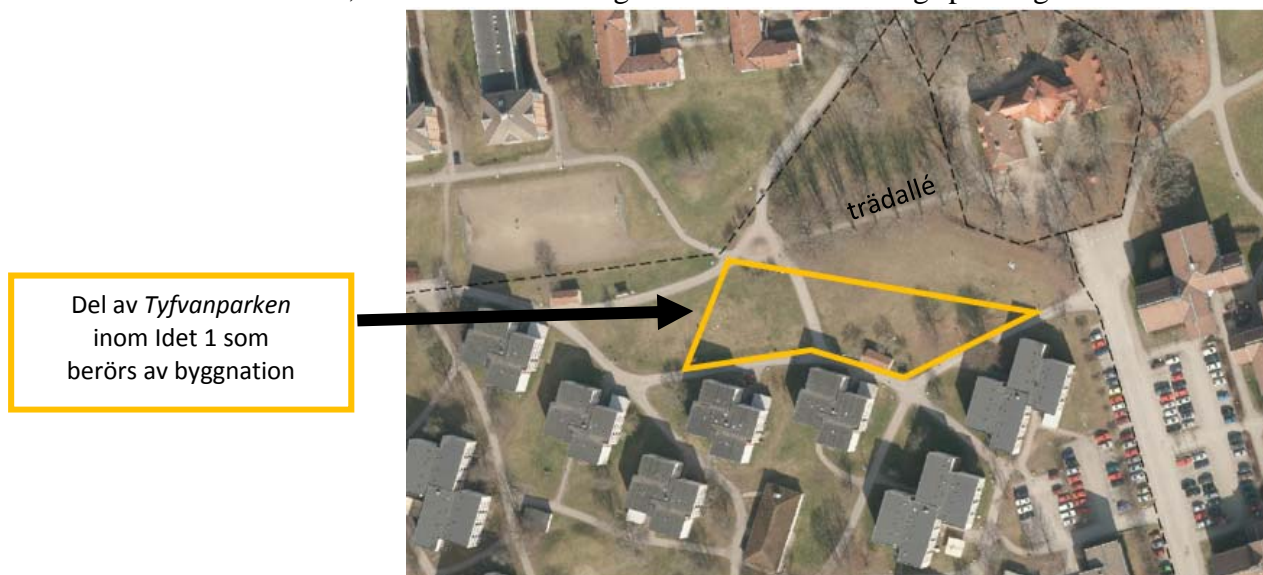
*”Vi omvandlar successivt Teleborgsvägen och Storgatan till gator med stadskaraktär för att bättre knyta ihop de starkaste av de fyra större kärnorna. På delar av områden föreslår vi sådana förändringar och omvandling, att man på sikt får en ny upplevelse av områdena. Förtätning är lämplig inom omvandlingsområdena.”*

Nya byggrätter/nya hus inom planområdet ligger i linje med ÖP intentioner ovan.

Grönstrukturprogram för Växjö stad (antaget av KS 2013-04-09) som är ett kunskaps- och planeringsunderlag utifrån det gröna perspektivet, redovisar en större grönyta som *Tufvanparken* (avgränsningen på bilden nedan). Tufvanparken sträcker sig över flera fastigheter, varav en mindre del ligger inom Idet 1, och är planlagd som kvartsmark. I grönstrukturprogrammet anges också att avvägningen mellan den övergripande grönstrukturen mot andra intressen ska göras i bl.a. detaljplaner.



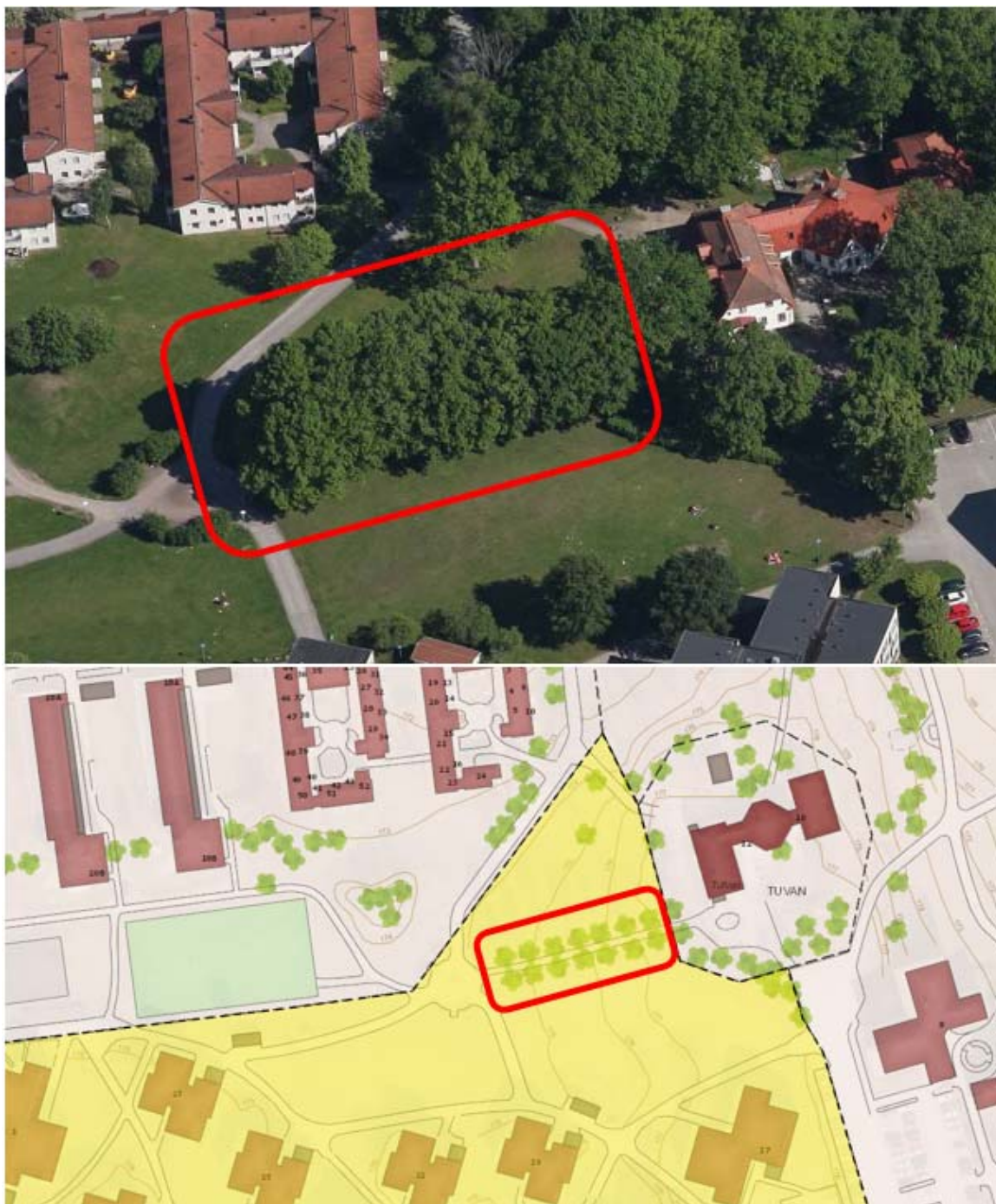
Förslaget till detaljplan medger byggrätt inom en mindre del av kvartersparken som idag är en grönyta (bild nedan), utan större naturvärde. Byggbar mark avgränsas med respektavstånd till trädallén norr om, som fortsätter att utgöra en del av den övergripande grönstrukturen.



## Trädallén

Inom fastigheten Idet 1 (fastighetsgräns-/yta markerad med gult på kartan nedan) ligger stora delar av trädallén mot studentkårens byggnad inom fastigheten Tuvan 1. Generell biotopskydd gäller för lövträd planterade i en enkel eller dubbel rad som består av minst fem träd i ett öppet landskap alternativt längs med en väg eller det som tidigare utgjort en väg. Träden ska till övervägande del utgöras av vuxna träd.

Tillstånd måste sökas hos länsstyrelsen (och marklov hos byggnadsnämnden) för eventuell nedtagning av träd.



Bilder ovan illustrerar delar av trädallén som ligger inom planområdet/fastigheten Idet 1

Byggbar mark i detaljplanen/plankartan avgränsas med respektavstånd till trädallén.

## DETALJPLAN

Handläggs med s.k. ”standardförfarande” enligt senaste ändringar i PBL ”En enklare planprocess” som gäller efter den 1 januari 2015. Motiv som ska uppfyllas vid val av standardförfarandet enligt nedan:

- Planförslaget följer översiktsplanen
- Planförslaget har begränsat intresse för allmänhet (planområdet är redan planlagt för bl.a. bostäder; det är dock stort allmänt intresse att fler bostäder byggs)
- Planförslagets genomförande antas inte medföra betydande miljöpåverkan

Standardförfarande innebär en kortare granskningstid efter samrådet vilket kan korta den totala handläggningen av detaljplanen, vilket var syftet med lagändringen 2015.

**Handlingar** - Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, behovsbedömning samt denna planbeskrivning inklusive redovisning av fastighetsrättsliga konsekvenser av planens genomförande.

**Utredningar** - Bullerberäkning, Miljö- och hälsoskyddskontoret, maj 2016 (uppdaterad i augusti 2016 inför granskningen).

## PLANOMRÅDE - Plandata

Areal – planområdet omfattar en yta på ca 5,2 hektar (52 196 m<sup>2</sup>)

Markägare inom planområdet – Växjöbostäder AB

Gällande planer inom planområdet

P 96/3 Detaljplan för kv Lyan mm, fastställd 1996-01-08

## Geotekniska förhållanden

Enligt jordartskartan nedan utgörs marken av sandig-moig morän (ljusblå yta) och berg i dagen (röd yta).



## Befintliga ledningar

Det finns en hel del ledningar inom området. En del av dem är säkerställda med ledningsstråk. Eventuellt kan det bli aktuellt att säkerställa fler befintliga ledningar med nya ledningsrätt. Ansvaret ligger på ledningshavare att skydda sina ledningar med ledningsrätt.

Eventuell flytt av befintliga ledningar, som föranleds av byggnation, måste ske i samråd med ledningshavare. Kostnad för flytt av ledningar förutsätts betalas av framtida byggherrar.

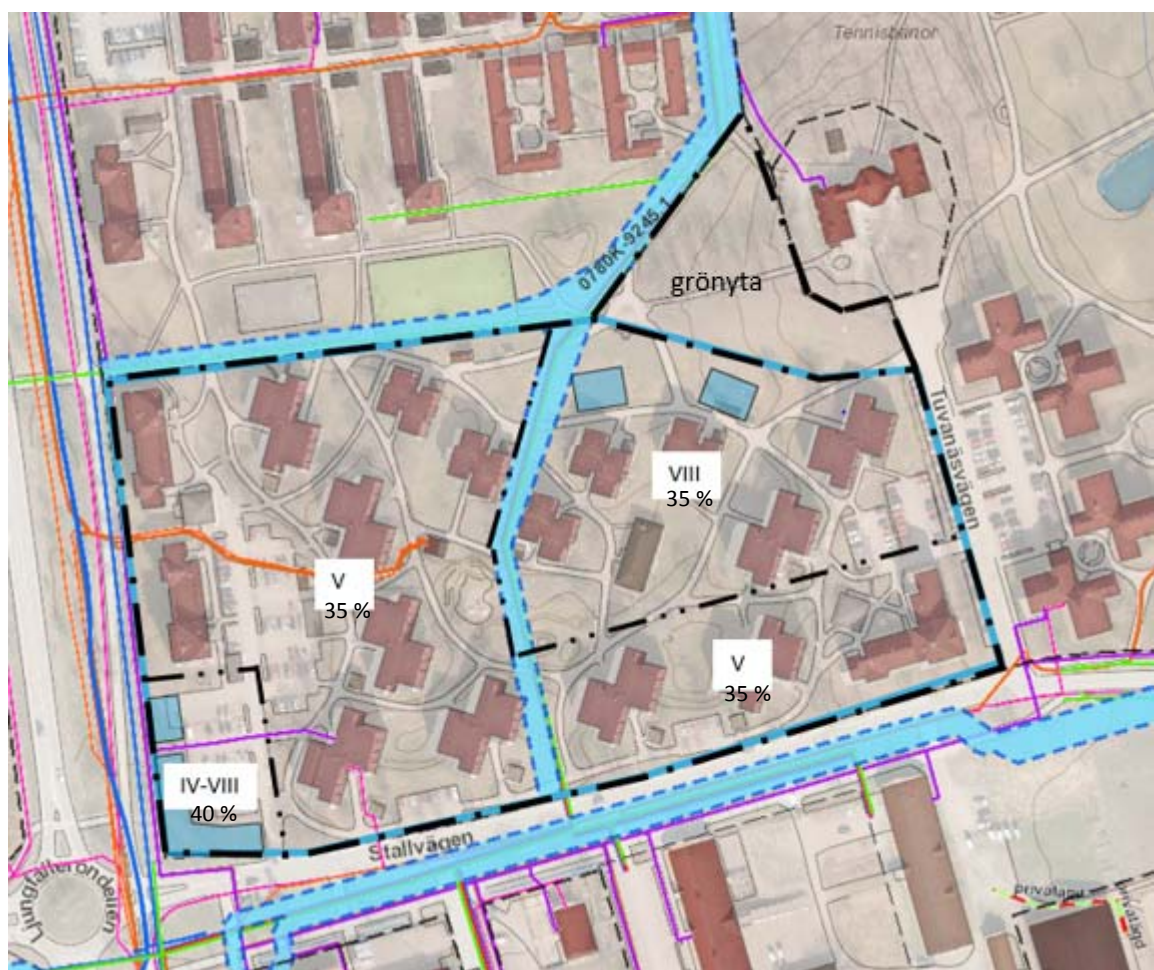
## PLANFÖRSLAG

Användningen av marken är densamma som i nu gällande plan men detaljplanen medger nu en varierad höjd för bebyggelse inom olika delar av fastigheten. Byggrättens storlek regleras med planbestämmelse om högsta byggnadsarea BYA dvs. den yta hus får uppta på marken samt byggnadshöjd.

Planillustration - Illustration nedan redovisar, förutom ledningsstråk med ledningsrätt (blå yta) fördelning av byggnadshöjder inom planområdet. Delar av området bibehåller byggnadshöjd på 5 våningar som gäller idag. Inom övriga delar medges höjd mellan 4-8 våningar (närmast Teleborgsvägen) och upp till 8 våningar i nordöstra delen. Byggrätten regleras också med högsta byggnadsarea (BYA) vilket föreslås mellan 35 % - 40 %.

Grönyta får inte bebyggas liksom mark som är avsedd för dagvattenhantering (redovisas på plankartan).

Vissa delar av befintliga hus kan vara aktuella för rivning och ersättas med nya vilket ges möjlighet till i den nya detaljplanen.



Särskilt viktigt att beakta vid ev. etableringen av förskolan inom området är tillgång till grönyta och utformning av dess utemiljö. Boverkets allmänna råd (2015:1) kan användas som vägledning vid kommande bygglovsprocess då ev. förskolans verksamhet ska prövas.

En generell markanvändning och en större byggrätt inom det aktuella planområdet kan möta bättre stadens och universitetets framtida behov av nya bostäder, arbetsplatser, service mm. Slutlig prövning och lämplig storlek av bostäder/lokaler mm prövas i bygglov.

## **Parkering**

Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov inom Växjö kommun (antagna av byggnadsnämnden 2009) kommer att tillämpas. Parkeringsbehovet bedöms i varje enskilt fall utifrån verksamhetens behov och med utgångspunkt från plan-/och bygglagen (8 kap. PBL).

Boendeparkering – Enligt Växjö kommuns riktlinjer för parkering (2009) krävs, som riktvärde, 0,5 parkeringsplatser per bostad. Studentboende kan också prövas med lägre p-krav. Parkeringsbehovet och dess lösningar hanteras i bygglovskedet.

Utemiljön och gröna gårdar ska prioriteras framför parkeringsönskemål i kvarteret (PBL 8 kap. § 8:9 *Om det inte finns tillräckliga utrymmen för att ordna både friyta och parkering ska man i första hand ordna friyta*).

Cykelparkering – Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov (2009) omfattar även cykelparkering. Cykelparkeringar ska ha bra placering och utformning samt tillräcklig kapacitet och skall hanteras tidigt i planeringen/bygglov/projektering mm.

## **Gång- och cykeltrafik**

Planområdets läge och föreslagen användning och byggrätt skapar goda förutsättningar även för cykeltrafiken. En viktig förutsättning för ökad cykeltrafik är korta avstånd till olika målpunkter i staden. Vid ny byggnation ska hänsyn tas till befintliga cykelvägar och trafiksäkerhet samt eventuella konfliktpunkter med andra trafikanter.

**Kollektivtrafik** är väl utbyggd idag och har en hög turtäthet på Teleborgsvägen och därmed är planområdets koppling med Växjö centrum/övriga delar av staden väl försörjd. Fler bostäder som kan byggas inom planområdet ökar underlag för bl.a. kollektivtrafiken.

Service – Handel, flera skolor/förskolor, vårdcentral, äldreboende, gym mm ligger inom gångavstånd från planområdet.

## **Teknisk försörjning**

Vatten- och avlopp (VA) – Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät för VA. Ytterligare förtätning i området kommer att kräva att en kapacitetsberäkning för VA görs.

Uppvärmning - Fjärrvärme och fjärrkyla från den miljövänliga anläggningen Sandviksverket kan erbjudas i området. Dessutom kan alternativa energikällor prövas (vind/sol) inom området. Detaljplanen utgör inget hinder för olika tekniska lösningar för områdets energibehov som avgörs också av hur man bygger.

Avfall - Avfallshantering skall ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Utrymmen för sortering av avfall etc. skall följa ”Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar”, Tekniska förvaltningen.

Posthantering - Postfack alt. postlådesamling för flerbostadshus bör placeras vid byggnaders entréer, gärna i samråd med posten.

## **Räddningstjänstens tillgänglighet**

Framkomlighet/utrymning - Byggnaderna ska vara lätt tillgängliga för utryckningsfordon. Fordonen ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer. Eventuella bommar inom området ska vara öppningsbara för räddningstjänsten mfl.

Nuvarande räddningsvägar och uppställningsplatser till de befintliga husen i området ska beaktas. Framkomligheten för räddningstjänsten är i dagsläget mindre bra med smala vägar och snäva svängar. Räddningsvägar och uppställningsplatser i området bör därför ses över i samråd med räddningstjänsten inför kommande bygglov.

Till byggnader som projekteras för fönsterutrymning ska det finnas räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordon och stegutrustning. Planering för detta bör göras i samråd med rädd-



ningstjänsten. Oavsett projektering med fönsterutrymning eller ej bör åtminstone en av byggnadens fasader vara tillgänglig för räddningstjänstens höjdfordon för att underlätta eventuella släckinsatser i tak m.m. En räddningsväg ska utformas enligt följande:  
fri bredd 3,0 m (samt tillägg på bredden vid genomfarter i portaler eller liknande)  
fri höjd 4,0 m; högsta axeltryck 100 kN; högsta längdlutning 8 %; högsta tvärfall 2 %; lägsta vertikalaradie 50 m

Räddningsväg ska vinter underhållas och vara skyltad.

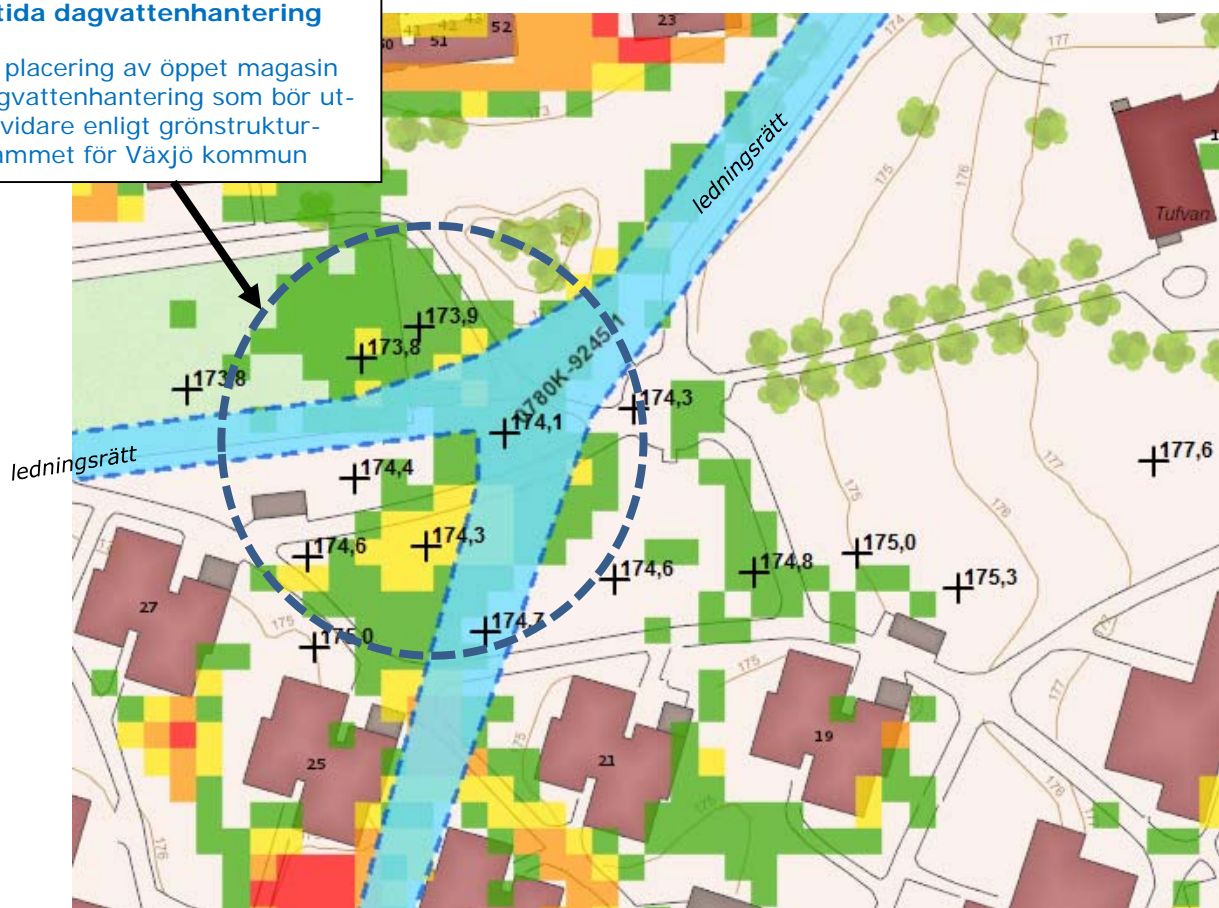
**Brandvattenförsörjning** - Räddningstjänstens brandvattenbehov i området är 1200 l/min per brandpost. Vattentrycket bör ligga mellan 1.5-7 bar. I områdets norra och södra del finns varsin brandpost utmed Studentstigen respektive Stallvägen. Räddningstjänsten anser att en ny brandpost bör installeras i områdets centrala delar för att ge tillräcklig närhet till brandvatten. Information om brandposterna bör finnas som underlag till bygglovet.

**Dagvatten** - Översvämningsskartering med 100-års regn visar var det kan bli vattensamlingar vid kraftiga skyfall (bild nedan). I grönstrukturprogrammet redovisas behov av öppet dagvattenmagasin inom området.

Detaljplanen redovisar på plankartan berörda delar av marken inom Idet 1 som ska reserveras för dagvattenhantering. Planerad byggnation/byggrätt inom Idet 1 står inte i vägen för framtida dagvattenanläggning.

#### Framtida dagvattenhantering

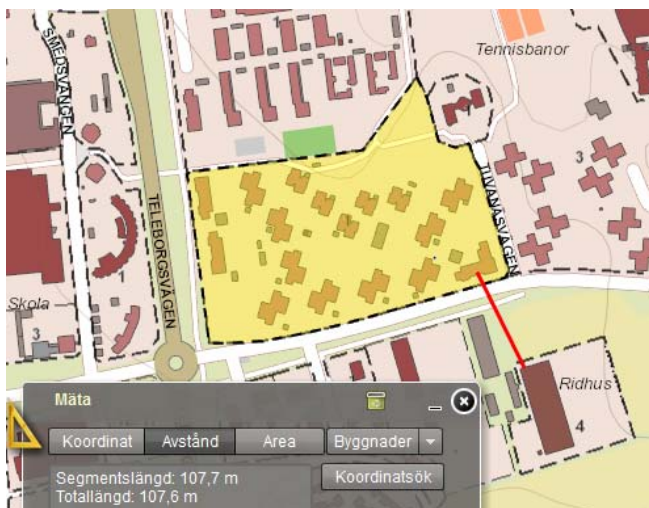
Möjlig placering av öppet magasin för dagvattenhantering som bör utredas vidare enligt grönstrukturprogrammet för Växjö kommun



Det är fastighetsägarens-/exploatörens ansvar att ta hand om "eget vatten" dvs. dagvatten inom den egna fastigheten.

**Tillgänglighet** - Utemiljön och byggnader ska uppfylla tillgänglighetskrav för bl.a. rörelsehindrade, synskadade. I kommande bygglov granskas tillgänglighetskrav.

**Barnperspektiv** - Det finns flera skolor och förskolor i närheten. Behov av eventuellt fler lektyor/utemiljö/innegårdar inom planområdet beaktas under bygglovet. Det finns bra möjligheter att röra sig på egen hand på befintliga gång-/cykelvägar som finns i närheten.



### Ridhus - Hästhållning

I närheten av planområdet ligger ett ridhus. Detaljplanen medger att befintliga bostadshus kan byggas på med nya våningar. Befintliga bostäder (och ev.nya) ligger som närmast drygt 100 meter från ridhuset.

Viktigt att tänka på vilken ventilationslösning man väljer vid påbyggnad med hänsyn till hästar (tex. att intag av inluft sker från gårdssidan, bortom ridhuset).

Vid eventuell etablering av förskolan är det viktigt att ta hänsyn till, förutom hästallergen, även eventuella problem/störningar med lukt och flugor.

### **Miljö kvalitetsnormer (MKN)**

MKN Luft – Planens genomförande medför inte att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet. Växjö kommun mäter och följer upp luftkvalité på två ställen i staden och de mätningarna indikerar inte att MKN för luft överskrids.

MKN Vatten – Planförslaget försämrar inte att MKN för vatten (bl.a. stadssjöarnas vattenkvalité) inte kan uppnås i framtiden. Fler dammar och kanaler har anlagts i närheten för att kunna hantera dagvatten inom närområden innan det släpps ut i Trummen. Möjlighet finns att fördröja dagvatten inom området.

<b>Sjö</b>	<b>MKN Status 2009</b>	<b>Kvalitetskrav</b>
<i>Trummen</i>	Otillfredsställande ekologisk status  God kemisk ytvattenstatus	God ekologisk status 2021  God kemisk ytvattenstatus 2015

### **INVERKAN PÅ MILJÖN**

**Buller** - Från och med den 2 januari 2015 gäller ändringar i plan- och bygglagen PBL (SFS 2014:902 och SFS 2014:901) och i miljöbalken (MB) vad det gäller hanteringen av buller i plan- / och bygglovsärenden. Lagändringarna syftar till ett mer samordnat regelverk och tillämpning av bullerfrågor mellan PBL och MB. Avsikten är att tillämpningen ska bli mer tydlig och förutsägbar samt att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i bullerutsatta områden utan att riskera påverkan på människors hälsa.

Enligt 4 kap 33 a§ PBL ska planbeskrivningen till detaljplan innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller (buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar):

- vid bostadsbyggnadens fasad och
- vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden

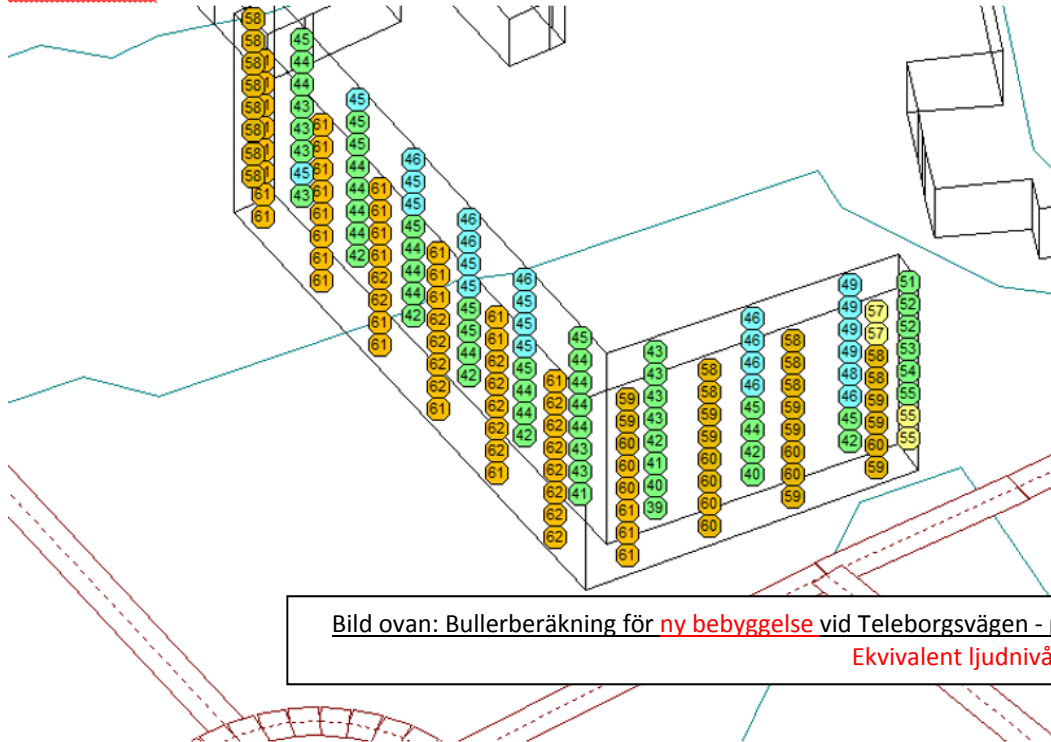
#### Redovisning av beräknade bullervärden – prognos 2030

Framtagen bullerutredning redovisar en beräkning av framtida bullervärden enligt trafikprognos för 2030 (ekvivalent ljudnivå):

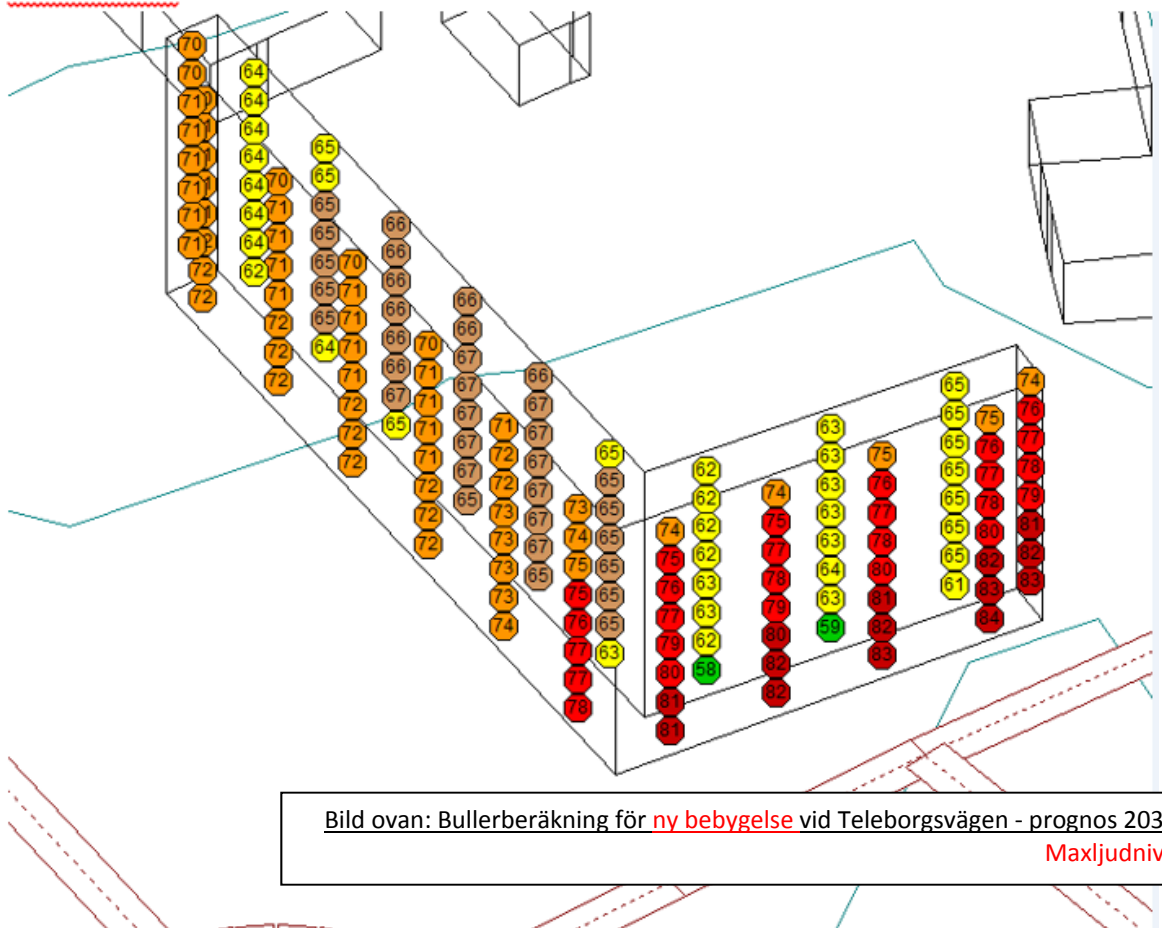
- Som högst 62 dB(A) ekvivalent ljudnivå mot Teleborgsvägen med beräknad hastighet 60 km/t för biltrafik
- Som högst 61 dB(A) ekvivalent ljudnivå mot Stallavägen med beräknad hastighet 40 km/t för biltrafik

Fasader som är vända mot innegården (bullerskyddad sida) får värden under 55 dBA där även maxvärden ligger under 70 dBA (klipp/bilder nedan från bullerutredningen). För eventuella uteplatser i anslutning till byggnaden gäller också max 50 dBA för ekvivalent ljudnivå.

Fasadvärden



Fasadvärden



Ekvivalent ljudnivå  
Fasadvärden (OBS. vy från norr)

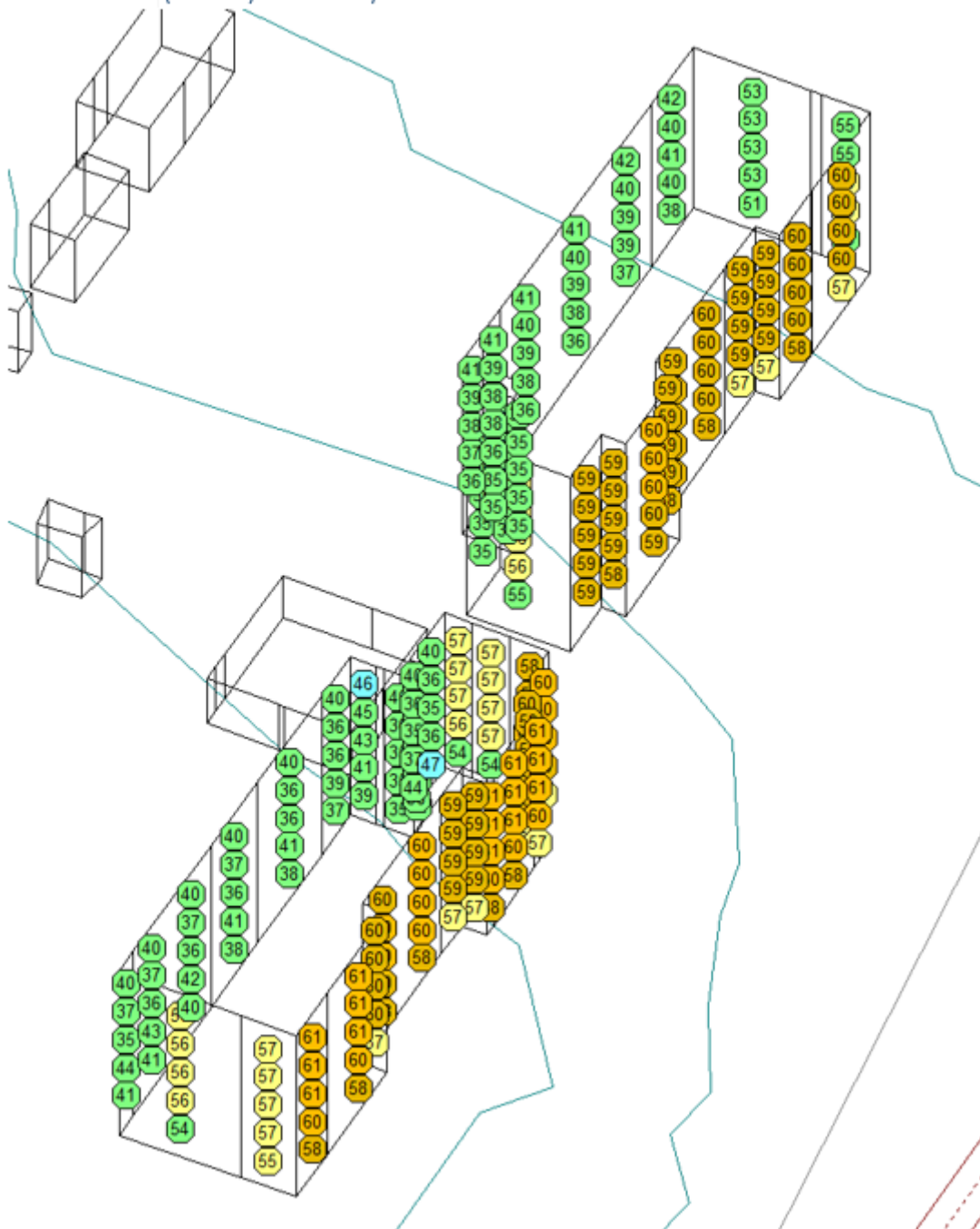


Bild ovan: Bullerberäkning för befintlig bebyggelse vid Teleborgsvägen - prognos 2030  
Ekvivalent ljudnivå

Maxljudnivåer  
Fasadvärden (OBS. vy från norr)

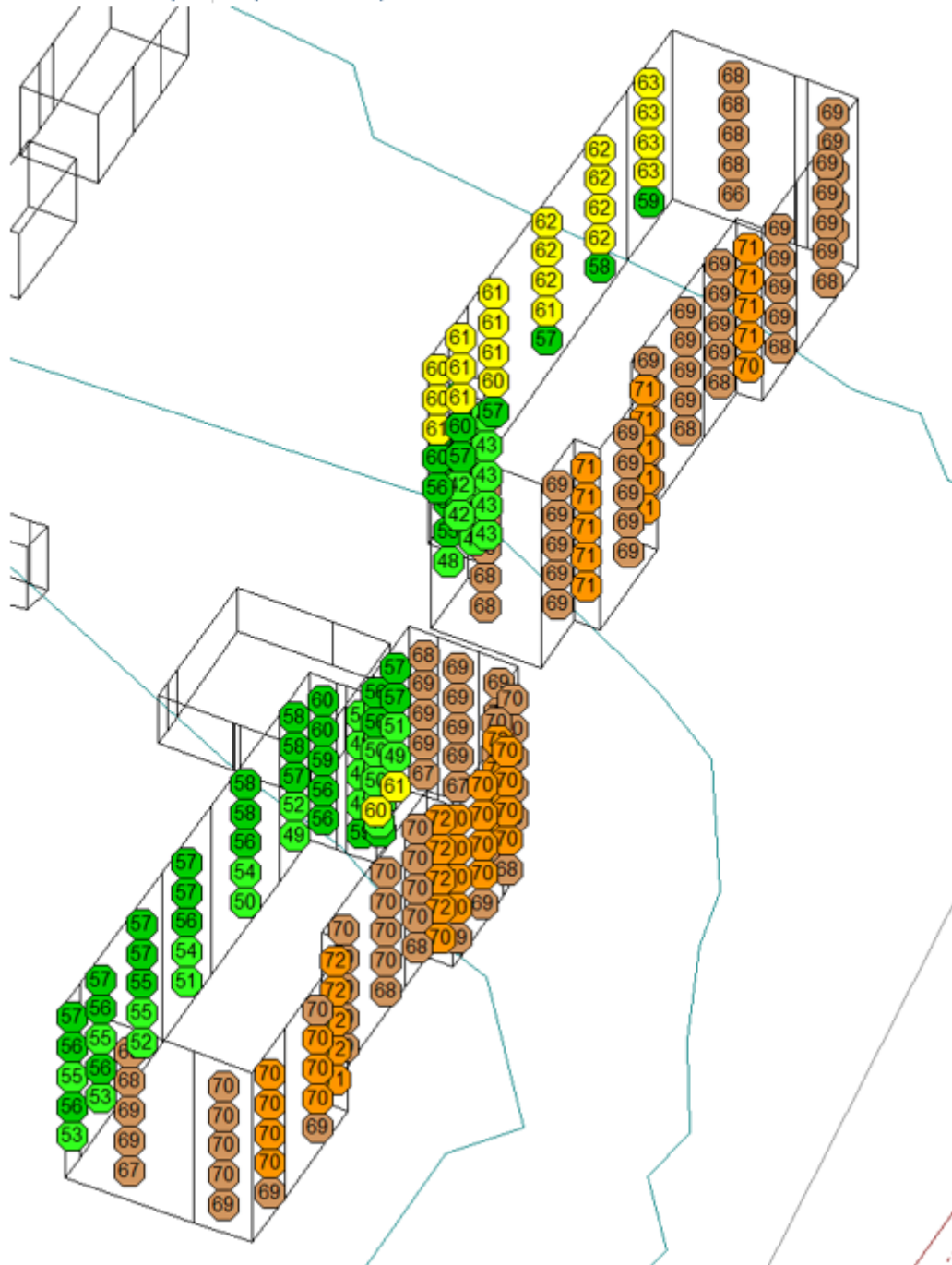
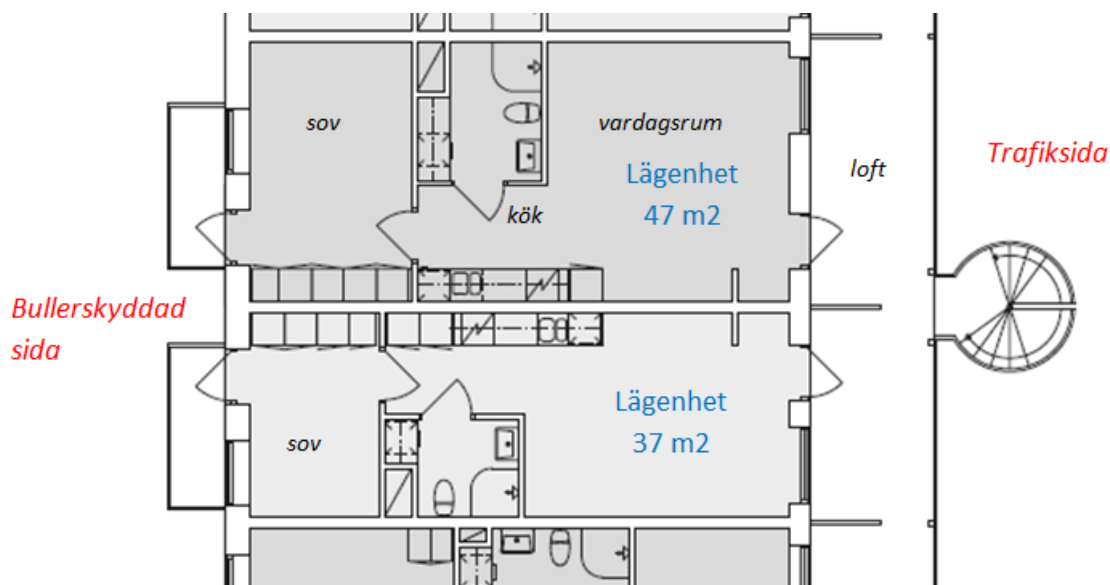


Bild ovan: Bullerberäkning för befintlig bebyggelse vid Teleborgsvägen - prognos 2030  
Maxljudnivå

Exempel på lägenhetslösningar (nedan) som kan tillämpas inom området och som uppfyller detaljplanens bullerkrav. Lägenhetslösningar som uppfyller gällande bullerkrav ska beaktas och säkerställs i bygglovsskedet.



Inomhus bullervärden nedan får inte överskridas oavsett vilken typ av bostäder det byggs inom planområdet. Inomhusvärden blir dimensionerande för byggnadstekniska lösningar vid byggnation av bostäder.

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid

Utemiljö - Bullerberäkningen redovisar att bullerskyddad utemiljö (under 70 dBA för maximal ljudnivå) kan skapas på den skyddade sidan av bebyggelsen.

### **PLANENS GENOMFÖRANDE**

Plangenomförandet ska beskriva de tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett bra sätt. Vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda ska också framgå av beskrivningen.

### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

Tidplan - Detaljplanen, som handläggs med standardförfarande, planeras göras tillgänglig för granskning bl.a. på kommunens hemsida under sommaren/hösten 2016 för att kunna antas i byggnadsnämnden under hösten/vintern 2016.

### Genomförandetid

Enligt 4 kap. 4:21 § PBL (Plan och bygglagen) ”ska detaljplanen ange en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.”

Genomförandetiden för Idet 1 slutar 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare rätt att bygga enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplan att gälla tills den ändras eller upphävs.

Genomförandetiden är inte densamma som byggtid.

Avtal - Kommunen har inte för avsikt att ingå exploateringsavtal inom planområdet.

## KONSEKVENSER PÅ FASTIGHETSNIVÅ

### Inom planområdet

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
<b>Idet 1</b>			
Ägare: Växjöbostäder AB	Större byggrätt; större ekonomiskt värde  Byggnadstekniska krav på bostadsbebyggelse med hänsyn till buller	Befintliga ledningsrätt påverkas inte.  Nya ledningsrätt (Lr) kanske måste bildas. Ansvaret ligger på ledningshavare att ansöka om Lr hos KLM	Byggnadstekniska krav på bostadsbebyggelse med hänsyn till buller  Fördröjning av dagvatten; ev. anläggande av dagvattenmagasin

STADSBYGGNADSKONTORET

2016-08-12

Djana Micanovic  
Planchef

**Bedömning av miljöpåverkan**  
enligt bilaga 4 i MKB-förordningen

**Plan: Idet 1, (Campus) Teleborg i Växjö**

Dnr 16BN0012

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
<b>Miljö</b>						
Miljö kvalitetsnormer				x		
Miljömål			x			Plangenomförande hindrar inte att uppsatta miljömål uppnås. Plangenomförande hindrar inte heller att kommunens lokala miljömål uppnås (leva livet; vår natur, fossilbränslefritt Växjö). Planförslaget ger bra förutsättningar för hållbara transporter
Hållbar utveckling			x			Plangenomförande bidrar till att fler bostäder kan skapas inom universitetsområdet och att marken utnyttjas mer effektivt
<b>Riksintressen</b>						
Naturvård				x		
Rörligt friluftsliv				x		
Kulturmiljö				x		
<b>Kulturmiljö o landskapsbild</b>						
Stads- landskapsbild			x			Stadsbilden ändras framförallt mot Teleborgsvägen då fler hus byggs i dess närhet
Fornminnen				x		
Kulturmiljöprogram				x		
Kulturhistorisk miljö			x			Parkrummet inom närområdet påverkas i mindre omfattning; grusväg mot Tufvan och trädallén påverkas inte av föreslagen byggrätt/bebyggelse
<b>Naturvårdsintressen</b>						
Naturreservat				x		
Natura 2000				x		
Växt och djurliv				x		
Biotopskydd				x		
<b>Påverkan på vatten</b>						
Strandskydd					x	
Dagvatten			x			Mark finns reserverad för ev. dagvattenläggning inom området
Grundvatten					x	
<b>Markförhållanden/föroreningar</b>						
Förorenad mark				x		
Grundläggning				x		
<b>Hushållning med resurser</b>						
Befintlig infrastruktur				x		
Vatten				x		
Mark				x		
<b>Alstrande av avfall</b>						
Under byggskedet			x			
Avfallssortering				x		
<b>Hälsa</b>						
Buller			x			Trots en trafikerad miljö (inom vissa delar av området) redovisas i planhandlingar hur bostäder kan byggas så att negativ påverkan av trafikbuller minimeras. Närheten till stadsdelens och stadens många funktioner främjar dock gång-/cykeltrafiken vilket påverkar hälsan positivt.
Luftkvalitet				x		
Lukt				x		
Radon				x		
Strålning				x		
<b>Risker och Säkerhet</b>						
Trafik				x		
Explosion				x		
Översvämning				x		
Ras o skred				x		
Farligt gods				x		



	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
<b>Planens influensområde</b>						
OP				x		Planförslaget följer OP intentioner
Gällande planer				x		Planändringen gäller byggrättens storlek; i övrigt samma användning som i nu gällande plan
Pågående planläggning				x		
Mellankommunala intressen				x		

<b>Kommunens bedömning</b>				<b>Handläggare:</b>		
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan				x	Djana Micanovic	
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan				x	Datum: 2016 08 12	
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan						
<b>MKB behövs inte</b>	<b>x</b>		MKB behövs			

**Övrigt:** Förslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 5:7 § PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 §§ bedöms därför inte vara nödvändig.

Djana Micanovic  
Planchef  
Tel. 0470 - 436 22

## Utlåtande

Dnr **2016BN0012** Dpl **214**

### Detaljplan IDET 1 (Campus) Teleborg i Växjö, Växjö kommun

Detaljplan för Idet 1 (Campus) på Teleborg i Växjö har varit utställt för granskning enligt 5 kap 5:18–22 § PBL under tiden 2016 08 25 – 2016 09 15. Syftet med detaljplanen är att skapa förutsättningar, dvs. större byggrätt genom ny detaljplan, så att fler bostäder kan byggas inom området.

Yttranden med synpunkter har inkommit från:

- Länsstyrelsen
- Kommunstyrelsen

### Länsstyrelsen (LS)

---

LS anser att bullerutredningen ska kompletteras samt att fler skyddsaspekter bör beskrivas med hänsyn till ridanläggning inför eventuell etablering av skolverksamhet

#### Överprövningsgrundande frågor

Buller – LS poängterar att trafikbullerförordningen anger för uteplats till bostäder förutom maxnivå om 70 dBA även ekvivalent ljudnivå om 50 dBA, vilket bör framgå av planbeskrivningen. LS saknar tydliga uppgifter om dagens och prognosticerade trafikmängder i den uppdaterade bullerutredningen.

Hälsa och säkerhet – störningar förknippade med ridanläggningar är förutom allergen även lukt och flugor. LS anser att kommunen ska lägga till dessa faktorer i planbeskrivningen för att synliggöra dessa om det blir aktuellt med skolverksamhet i nära anslutning till ridanläggningen.

*Kommentar:* Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om ekv.värden för uteplatser, även om förordningen inte ställer några krav på att de ska finnas; 3§ i förordningen 2015:216 (citat): ”Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden”.

Djana Micanovic  
Planchef  
Tel. 0470 - 436 22

Bullerberäkningen har kompletterats med redovisning av trafikprognoser (framtagna av kommunens trafikavdelning) som grundar sig på stadens utveckling enligt kommunens översiktsplan. Bullerberäkningar för Idet 1 är dock gjorda på lite högre siffror för Teleborgsvägen och Stallvägen än prognosen för 2030 redovisar (framgår på s 1 i bullerberäkningen).

Planbeskrivningen har kompletterats också med mer info om hänsynstagande vid ev. byggnation av skola/förskola inom området.

## Kommunstyrelsen (KS)

KS ställer sig positivt till detaljplanens granskningshandling för Idet 1 samt lämnar nedanstående synpunkter:

Området är angett som ”Den blandade stadsbilden-förtätning” i översiktsplanen för Växjö stad. Den föreslagna byggrättens avgränsning är förenligt med ÖP riktlinjer för området. I takt med en växande befolkning och ökande antal bostäder i planområdet ökar även behovet av gröna ytor och allmänna platser och det är viktigt att behovet av sådana funktioner tillgodoses. På sikt ska vilka områden inom universitetsområde som ska vara allmänna platser avgränsas. Detta ska fastställas i en framtida detaljplan. KS förslag till sådan avgränsning presenteras på en bifogad bild (nedan) i kommunchefens skrivelse.



*Kommentar:* Planförslaget för Idet 1 hindrar inte att den aktuella marken planläggs i framtiden som allmän platsmark, enligt KS förslag ovan. Genom fastighetsreglering avses berörd mark ligga kvar i Växjöbostäders ägo, vilket underlättar i dagsläget bl.a. skötsel av övriga fastigheter inom/runt om planområdet som ägs av Växjöbostäder.

2016-09-20

Djana Micanovic  
Planchef  
Tel. 0470 - 436 22

Justering av planen efter utställning - En mindre justering av planhandlingar har gjorts efter utställningen. Texten under rubriken ”Redovisning av beräknade bullervärden vid uteplats” samt bullerberäkning har kompletterats enl. Utlåtandet liksom info om hänsynstagande vid etablering av skolverksamhet inom området, under rubriken ”Ridhus/Hästhållning”. De kompletteringarna ovan förtydligar planens bestämmelser/innebörd och anses därmed inte vara någon revidering av planen i formell mening att det krävs ny utställning.

Kvarstående synpunkter efter detaljplansamråd

Det finns inga kvarstående synpunkter från plansamråd som ger rätt att överklaga ett beslut om planens antagande.

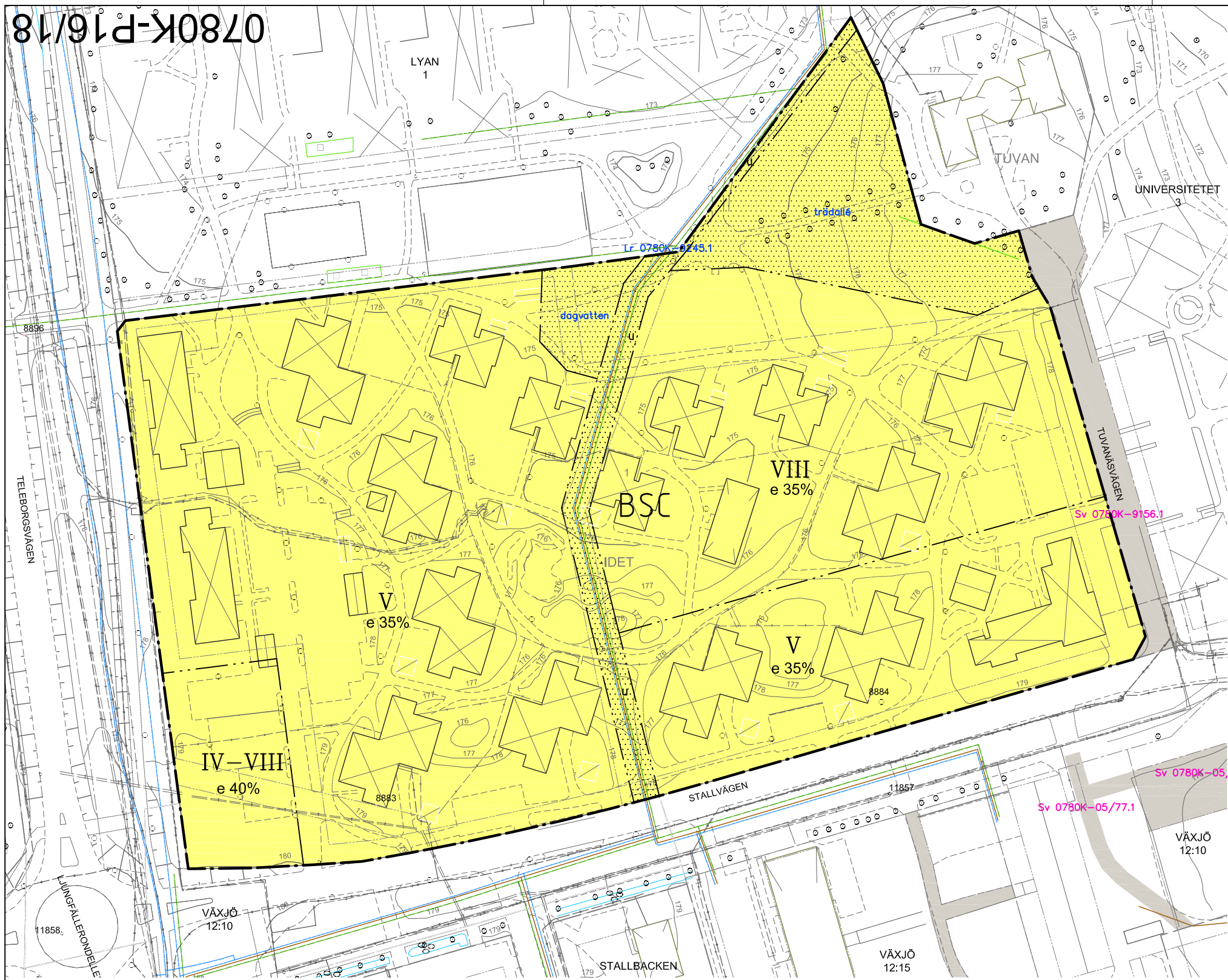
**Förslag till beslut**

- Med hänvisning till utlåtande 2016-09-20 ska framförda synpunkter inte föranleda ändring av det utställda planförslaget
- Detaljplaneförslaget upprättat 2016-08-12 antas av byggnadsnämnden enligt 5 kap 5:27 § PBL

STADSBYGGNADSKONTORET

Djana Micanovic  
Planchef

Lars Wennerstål  
Stadsbyggnadschef



### 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
  - × × × × × Utgående gräns

- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
- B Bostäder
  - S Skola
  - C Centrum

- UTNYTTJANDEGRAD**
- e 00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

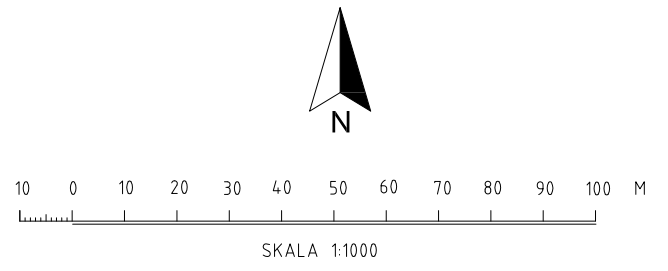
- UTFORMNING; UTFÖRANDE**
- IV - VIII Lägsta respektive högsta antal våningar inom planområdet
  - VIII Högsta antalet våningar inom planområdet

- BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE**
- [Dotted pattern] Byggnad får inte uppföras
  - u Marken ska vara tillgänglig för allmännyttiga underjordiska ledningar
  - dagvatten Mark/plats för dagvattenhantering
  - trädallé Träd får inte tas ned utan marklov  
Dispens krävs av LS vid eventuell ersättning/fällning av träd i allén  
Marklov krävs vid ev. ändringar av markhöjder närmare än 15 m från vägkanten

- BYGGNADSTEKNIK**
- Dagvatten ska fördröjas lokalt, inom kvartersmark

### ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden går ut 5 år efter det att planen vunnit laga kraft



Antagen av Byggnadsnämnden  
2016-10-27 § 257  
Byggnadsnämndens sekr.....

Laga kraft  
2016-11-24  
Byggnadsnämndens sekr.....

**Beteckningar**

- Gräns för fastighet, samfällighet och samlingsområde samt gräns för kvarterstrakt
- - - - - Traktgräns, alternativt gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
- - - - - Servitutsgräns
- - - - - Egenskapsgräns
- [Symbol] Bostadshus karterat efter husliv resp. tak
- [Symbol] Uthus karterat efter husliv resp. tak
- [Symbol] Övrig byggnad karterat efter husliv resp. tak
- [Symbol] Transformatorbyggnad
- [Symbol] Häck, stenvmur
- [Symbol] Staket, stödmur
- [Symbol] Väg
- [Symbol] Slänt
- [Symbol] Nivåkurva
- 177.1 Avvägd markhöjd
- 1000 Polygonpunkt
- 1 1:1 Registerbeteckning på fastighet
- VÄXJÖ Trakttext
- S:1 gat1 Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning
- Sv Lr Servitut resp. ledningsrätt
- [Symbol] Servitut (punkt, linje resp. yta)
- [Symbol] Ledningsrätt (punkt, linje resp. yta)
- [Symbol] Gemensamhetsanläggning (punkt, linje resp. yta)
- [Symbol] Ledning för fjärrvärme
- [Symbol] Spillvattenledning
- [Symbol] Vattenledning
- [Symbol] Dagvattenledning
- [Symbol] Mellanspanningsledning i mark
- [Symbol] Teleledning i mark
- [Symbol] Optokabel

**Grundkarta över IDET 1, Teleborg Växjö kommun**

Upprättad 2016-05-12

Emil Ingvarsson, mätningssingenjör  
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD

PLANSYSTEM SWEREF99 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	ÄRENDENUMMER 16MK0123
------------------------------	----------------------	--------------------------

SKALA 1:1 000

Laga krafthandling	Dnr. BN16-0012
Detaljplan för: <b>Idet 1</b> Teleborg i Växjö Växjö kommun	
Stadsbyggnadskontoret 2016-08-12	
Djana Micanovic, Planchef	