

Laga kraftbevis

Handläggare
Djana Micanovic
Planchef
0470 - 436 22

Datum 2014-01-14 Dnr 2012BN0951 Dpl 214

Byggnadsnämnden i Växjö antog 2013-08-28 § 112 detaljplan för
ROMALYCKAN 1, Teleborg i Växjö, Växjö kommun

- Beslutet överklagades till Länsstyrelsen
- Länsstyrelsen avslog överklagan 2013-12-16

Länsstyrelsen beslutade också 2013-09-09 enligt 11 kap 11 § Plan- och Bygglagen (PBL) att inte pröva kommunens beslut såvitt avser prövning enligt 11 kap 10 § PBL.

Beslutet har vunnit laga kraft 2013-12-16

Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

För kännedom till:

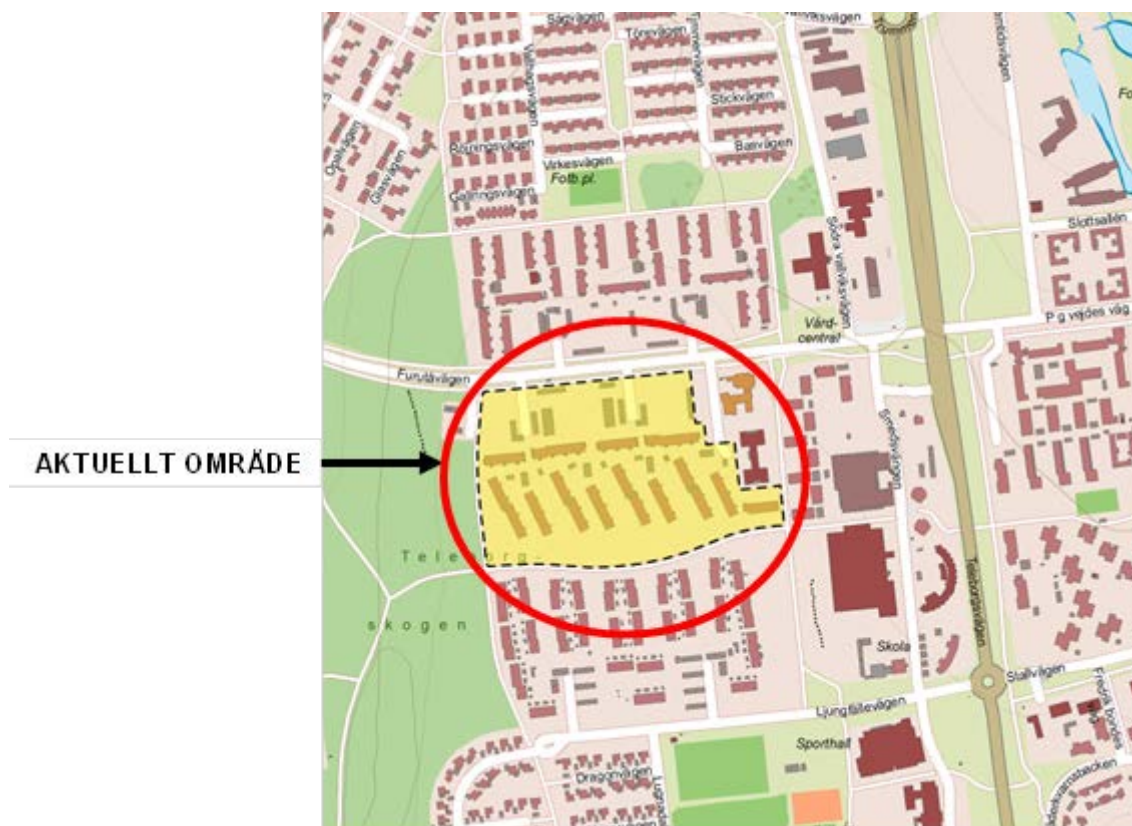
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten
Sökande

Dnr 2012BN0951 Dpl 214

Detaljplan ROMALYCKAN 1, Teleborg i Växjö, Växjö kommun

Syfte

Syfte med ny detaljplan för Romalyckan 1 är att öka byggrätt inom området för att kunna utnyttja marken bättre och därmed möta stadens framtida behov av bl.a. nya bostäder. Den aktuella marken är väldigt attraktiv för en förtätning - det är nära till många arbetsplatser, skolor, handel, friluftsområden mm. Dessutom har området bra kommunikationer med kollektivtrafik och närhet till övriga delar av staden.



Handlingar

Detaljplanen består av plankarta med planbestämmelser, behovsbedömning samt denna planbeskrivning inklusive redovisning av planens genomförande.

Utredningar

Beräkningar av luftkvalitet, Miljö-och hälsoskyddskontoret i Växjö (febr. 2013)
Beräkningar av buller, Miljö-och hälsoskyddskontoret i Växjö (febr. 2013)

PLANOMRÅDE - Plandata

Areal – planområdet omfattar en yta på ca 7,0 hektar (ca 69 000 m²)

Markägare inom planområdet – Växjöhem (Romalyckan)

Gällande planer inom planområdet

P 582 Stadsplan för kv. Romalyckan mm, fastställd 1972-11-08

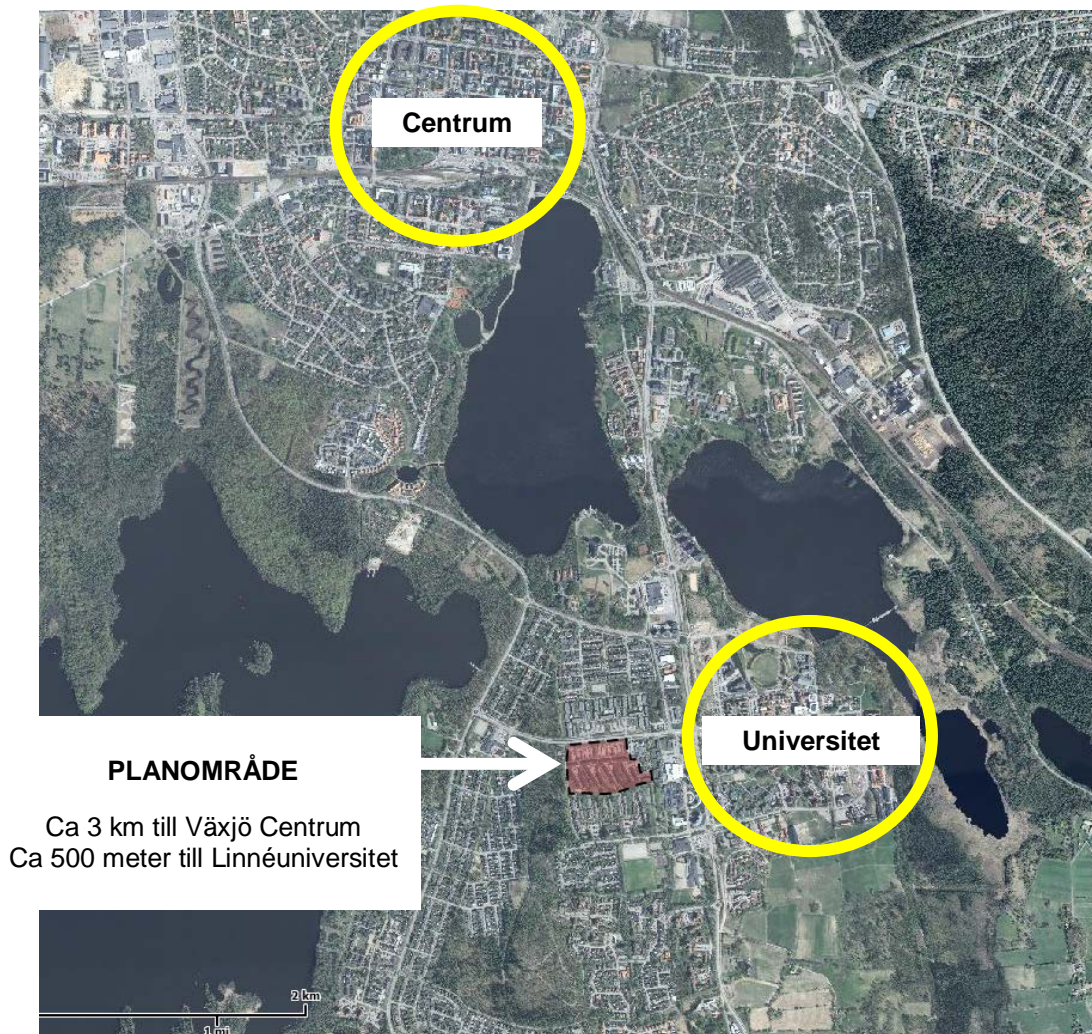
Gällande planer utanför planområdet

P 310 Stadsplan för kv. Hästhagen mm, fastställd 1970-03-11

P 78/5 Stadsplan för Teleborgsskogen mm, fastställd 1978-02-27

P 08/5 Detaljplan för del av Växjö 12:10, fastställd 2008-04-25 (genomf.tid går ut 2018)

Läget i staden



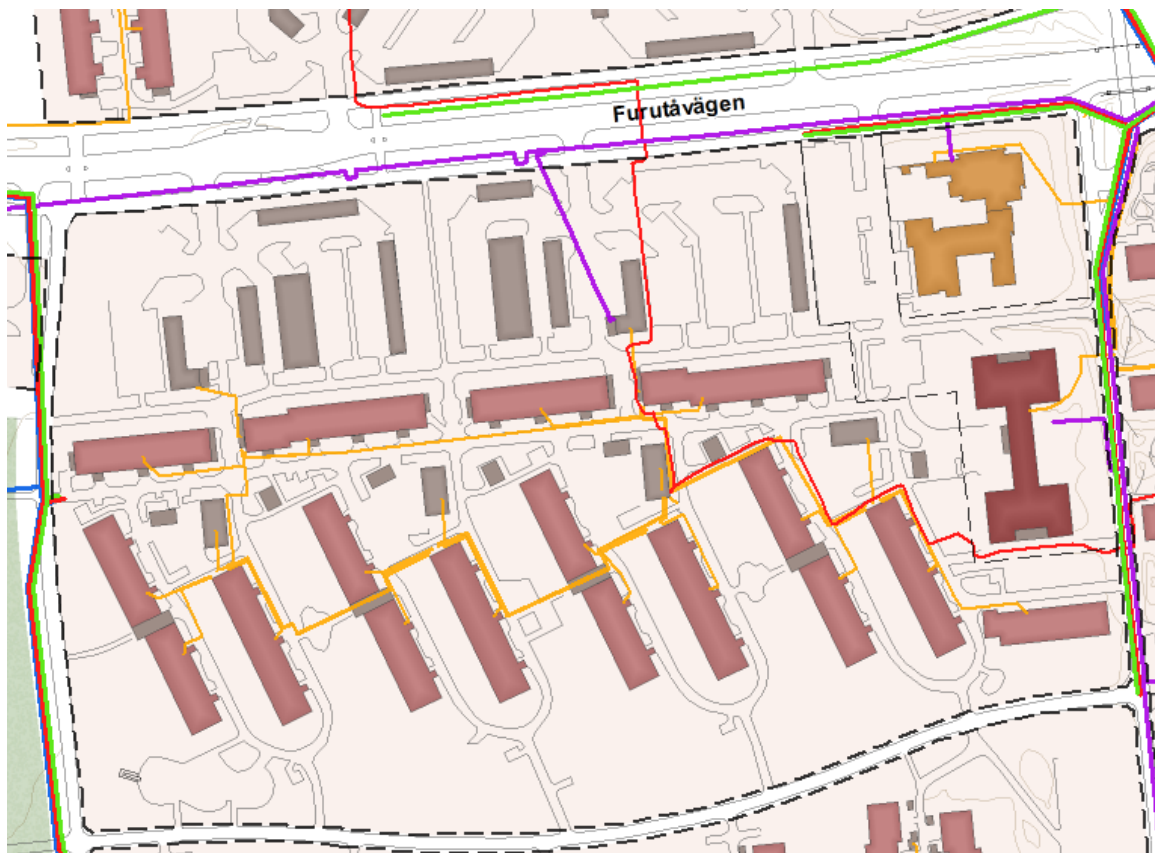
PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplan (ÖP) för Växjö stad (antagen av kommunfullmäktige KF 2012-02-28) redovisar den aktuella marken som ”**Befintlig stadsbygd – Förtätning**”. Planförslaget följer översiktsplanens intentioner om att bl.a. utveckla staden och planera för ”*stadsbebyggelse som i huvudsak används för bostäder, handel, kontor eller annan verksamhet förenligt med bostäder i närheten. Planeringen kan med fördel överväga att använda stora parkeringsytor på annat sätt*” (citat från ÖP).

Geotekniska förhållanden – Marken inom hela planområdet består av sandig-moig morän, normalblockig.

Befintliga ledningar

Det finns en del ledningar inom planområdet (el-ledningar, fjärrvärme mm). Eventuell flytt av befintliga ledningar måste ske i samråd med ledningshavare alternativt måste ledningsstråk för allmänna ledningar säkerställas (om de ska ligga kvar i samma läge) med servitut eller ledningsrätt.



Fornlämningar – Inga arkeologiska lämningar finns registrerade inom planområdet.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse

Detaljplanen medger en blandad stadsbebyggelse med en byggnadshöjd på 3-8 våningar. Detaljplanen medger nu, förutom bostäder och kontor enligt nu gällande plan, även centrumändamål med butiker/handel, restauranger, garage mm med hänsyn till dess centrala läge på Teleborg. Slutlig prövning och lämplighet/storlek av lokaler, funktioner mm för olika verksamheter inom området prövas i bygglov. Lämpligast kan de olika verksamheterna placeras i markplan längs med Furutåvågen med bostäder/kontor i övriga plan.

En generös markanvändning och en större byggrätt inom Romalyckan 1 motsvarar bättre stadens framtida behov av nya bostäder, arbetsplatser/service mm med tanke på områdets läge. Dessutom ges det förutsättningar för hållbara resor/transporter till/från området till övriga delar av staden.

Inom gång-/cykelavstånd från planområdet når man många av stadens viktiga funktioner och det är viktigt att kunna bygga och utveckla staden i lägen som detta.

Planillustration

Illustrationer nedan redovisar en möjlig första etapp i bebyggelse-/stadsutveckling längs med Furutåvägen. Detaljplanen medger större byggrätt (dvs. fler hus kan byggas) än det som är illustrerat nedan.

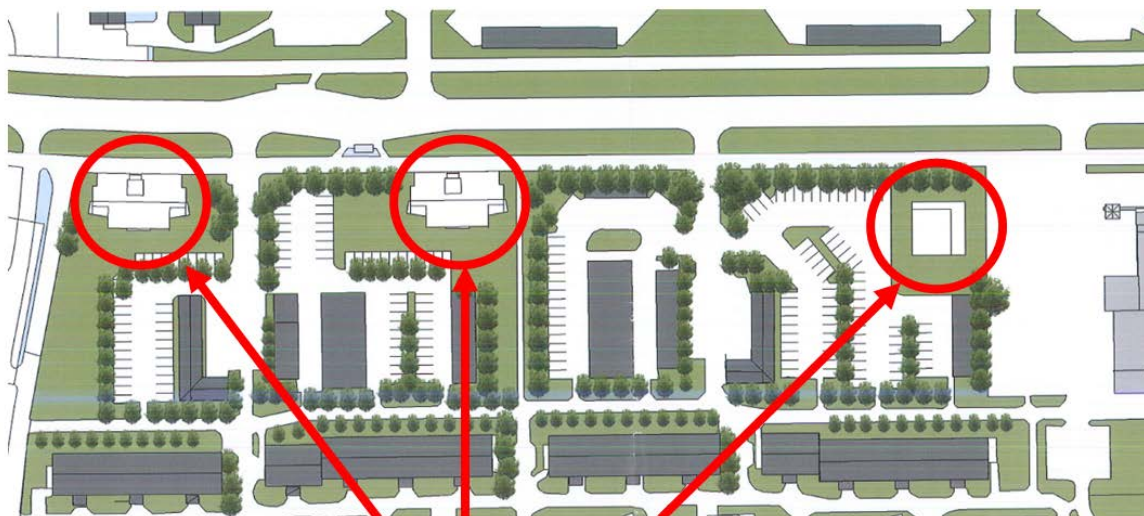
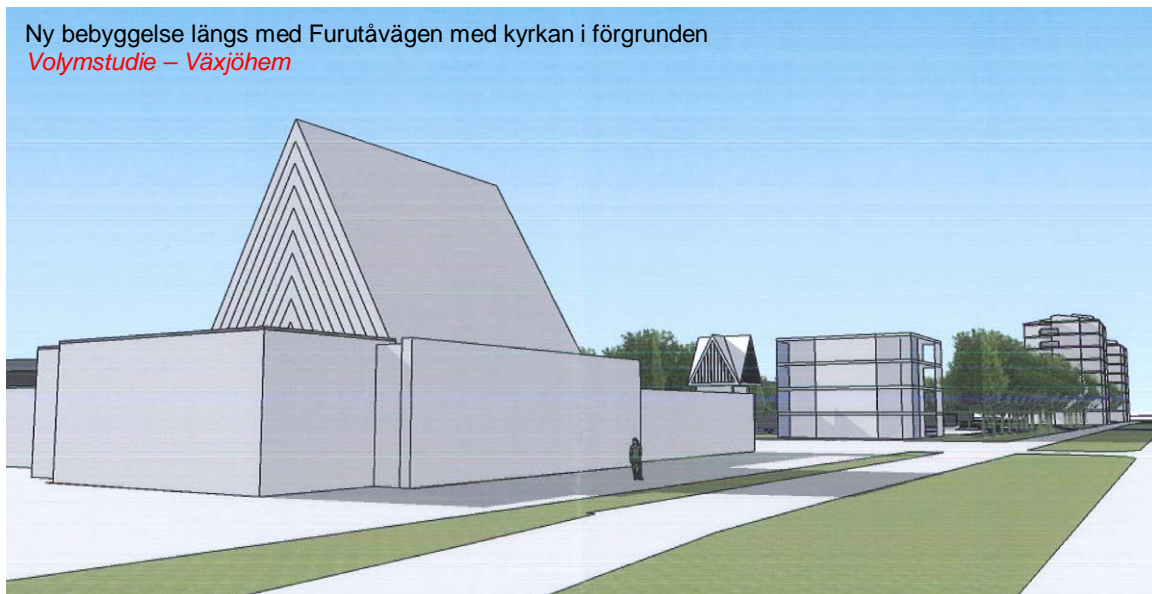


Illustration Växjöhem: ny bebyggelse i 4 till 8 våningar

Ny bebyggelse längs med Furutåvägen med kyrkan i förgrunden
Volymstudie – Växjöhem



Ny bebyggelse sett från söder
Volymstudie – Växjöhem

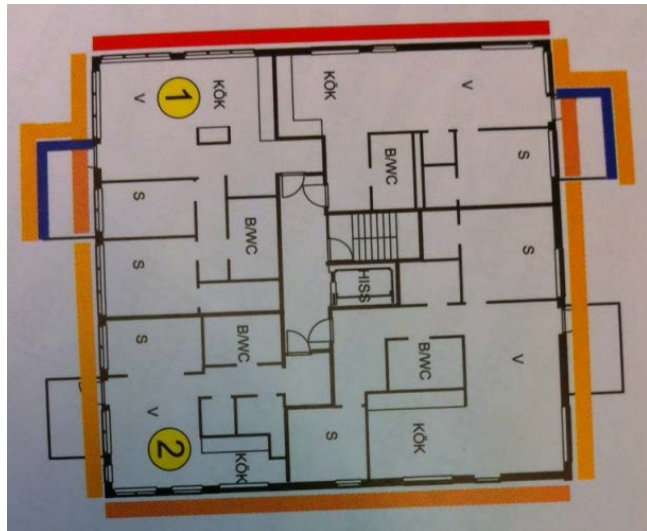
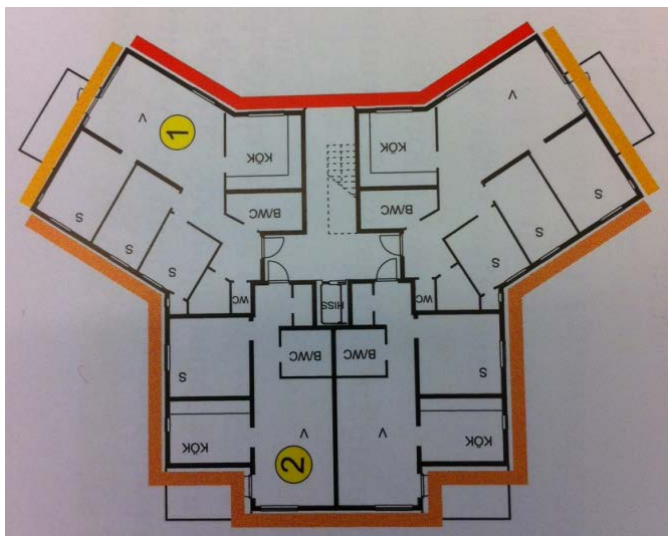


Bostadsbebyggelse – planering med hänsyn till trafikbuller

Detaljplanen ställer krav genom bl.a. planbestämmelser, hur bostäder ska planeras med hänsyn till trafikbuller. Det finns olika sätt att arbeta med husutformningen. Detaljplanen ställer inte krav på vilken typ av hus ska byggas. Referensbilder nedan redovisar att det finns olika lösningar på bullerhantering (punkthus eller lamellhus) och att påverkan/ konsekvenser på enskilda lägenheter och dess planlösningar ska granskas under bygglov.

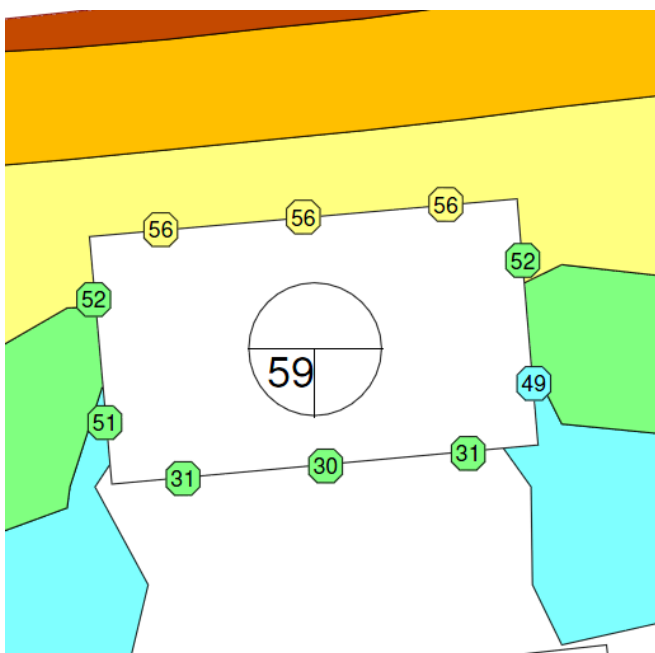
Bullerberäkning som finns som bilaga till planhandlingar redovisar ekvivalentvärden mot Furutåvägen mellan 55-59 dB(A); maxvärden ligger på 79 dB(A). Bullerskyddad gård/uteplats kan dock anordnas med tyst eller ljuddämpad sida.

Kompletterande bullerberäkningar kan krävas också i bygglov för att säkerställa bra planlösningar samt gårdsbildningar/lösningar på den gemensamma utemiljön.



Referensbilder ovan från boken ” **Trafikbuller och Planering IV – utformning av bostäder i trafiknära lägen**”, Rapport framtagen av arbetsgrupp bestående av LS i Stockholms län och Uppsala, Stockholms Miljöförvaltning, akustikkonsulter - november 2012

I båda exempel ovan ligger bullernivåerna på trafiksidan mellan 61 och 65 dB(A) vilket är mer än på Furutåvägen 55-59 dB(A) (bilder nedan från bullerberäkningen på Furutåvägen med både punkthus och lamellhus)



Bullerkartläggning Romalyckan 1 punkthus

Furutåvägen

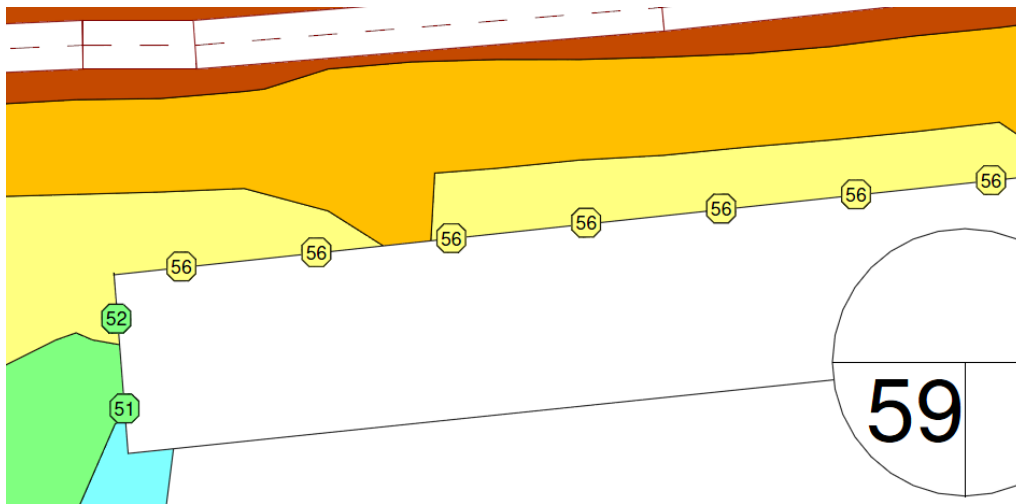
Fordon/dygn; 3840
Tung trafik; 15 %
Hastighet; 40 km/h

Infart Teleborgs kyrka

Fordon/dygn; 360
Tung trafik; 3 %
Hastighet; 30 km/h

Medelljudnivå

> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB



Motiv till tillämpning av avstegsregler för buller

För att kunna åstadkomma en lämplig stadsutveckling bl.a. genom att utnyttja marken bättre i städernas/ stadsdelarnas centrala delar är det viktigt att kunna bygga fler bostäder. Bostadsbrist är viktigt allmänt intresse som måste lösas.

Nya bostäder inom Romalyckan:

- skapar bättre underlag för kollektivt resande; ny bebyggelse planeras längs med vältrafikerat kollektivtrafikstråk
- kompletterar befintlig bebyggelsestruktur på Teleborg
- skapar bättre underlag för annan service i stadsdelen (handel, skolor mm)
- närheten till flera viktiga stadsfunktioner gör cykel attraktiv som transportmedel

Bullerkartläggning Romalyckan 1 punkthus

Furutåvägen

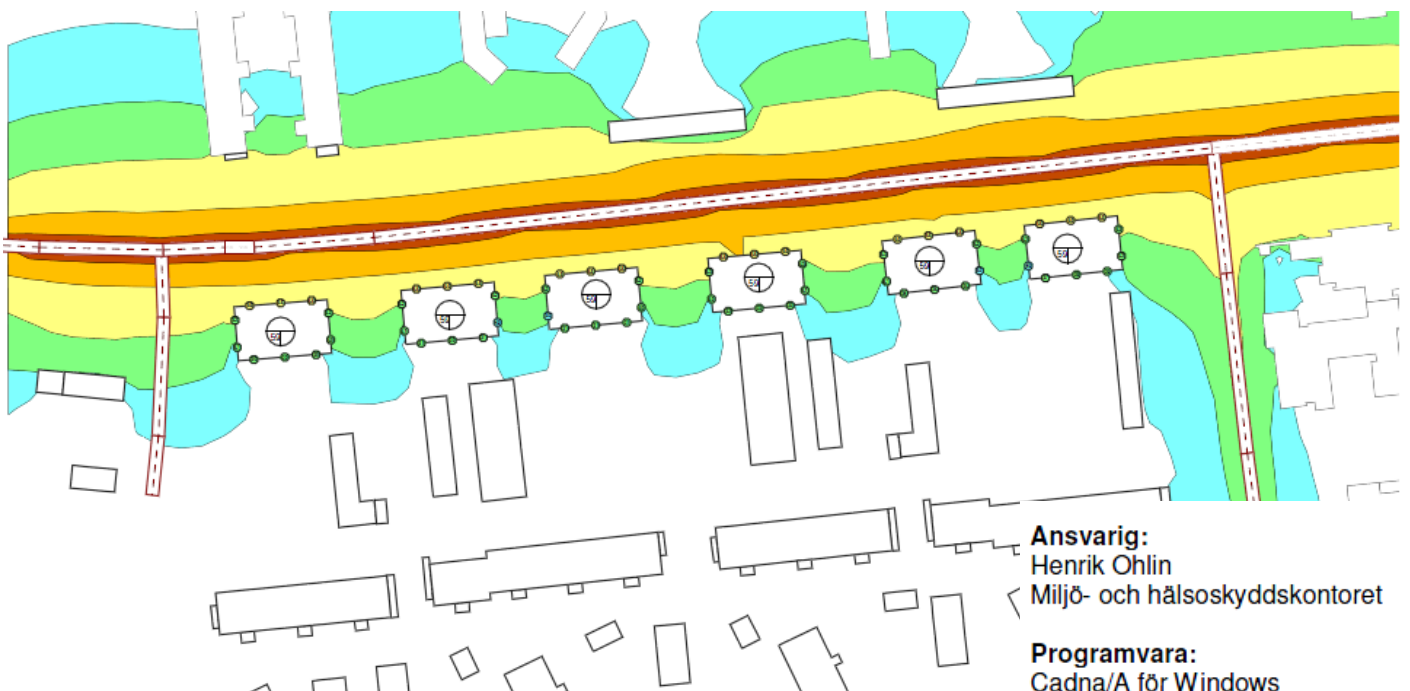
Fordon/dygn; 3840
Tung trafik: 15 %
Hastighet: 40 km/h

Infart Teleborgs kyrka

Fordon/dygn; 360
Tung trafik: 3 %
Hastighet: 30 km/h

Medelljudnivå

- > 45.0 dB
- > 50.0 dB
- > 55.0 dB
- > 60.0 dB
- > 65.0 dB



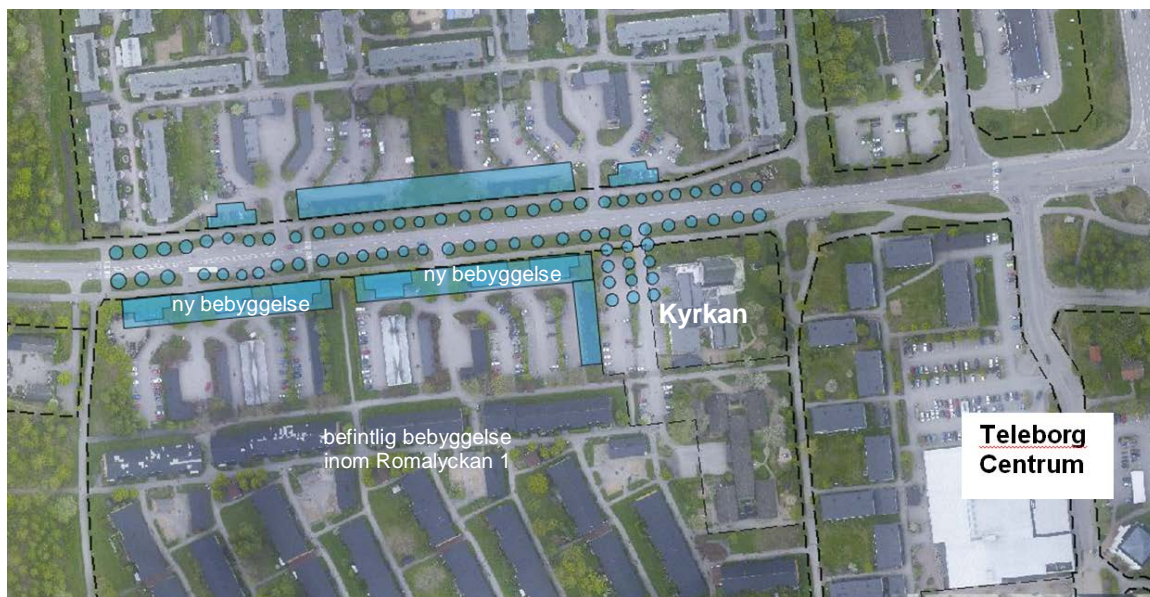
Ansvarig:
Henrik Ohlin
Miljö- och hälsoskyddskontoret

Programvara:
Cadna/A för Windows
Datakustik GmbH, München

Växjö, 2013-02-18

Planillustration – framtida utveckling

Illustration nedan redovisar en möjlig framtida utveckling med ny bebyggelse längs med bägge sidor av Furutåvägen. I denna plan prövas dock endast bebyggelse inom fastigheten Romalyckan 1, på Furutåvägens södra sida (väster om Teleborgs kyrka). Bebyggelse på norra sidan är inte aktuell för planläggning just nu.



Framtida bebyggelseutveckling längs med Furutåvägen
Illustration: Stadsbyggnadskontoret

Tillgänglighet - Utemiljön och byggnader (både inom kvartersmark och allmänplatsmark) ska uppfylla tillgänglighetskrav för bl.a. rörelsehindrade, synskadade. I kommande bygglov granskas tillgänglighetskrav.

Barnperspektiv - Det finns flera skolor och förskolor i närheten. Behov av lekytor/ lekplatser inom planområdet beaktas under bygglovet.

Parkering

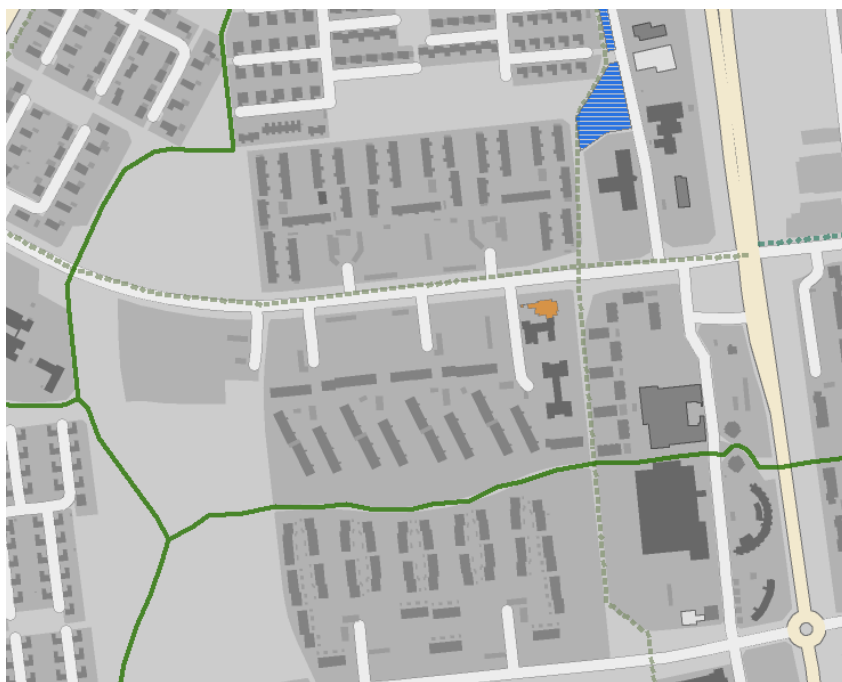
Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov inom Växjö kommun (antagna av byggnadsnämnden 2009) ska tillämpas. Parkeringsbehovet bedöms i varje enskilt fall utifrån verksamhetens behov och med utgångspunkt från plan-/och bygglagen (PBL).

Boendeparkering – Enligt Växjö kommuns parkeringsnorm krävs max 0,5 parkeringsplatser per bostad. Om fastighetsägaren/byggherren vill skapa fler p-platser än normen kräver ska de platserna inte minska yta för gröna gårdar/uteplatser för boende eller verksamma inom området. Utemiljön och gröna gårdar ska prioriteras framför parkeringsönskemål i kvarteret (i enlighet med 8 kap PBL 8:1 och 8:9§). Parkeringsbehovet och dess lösningar hanteras i bygglovskedet. P-anläggningar/garage är en lämplig lösning för parkering som kan frigöra marken för bostäder och gröna gårdar. Detaljplanen medger de möjligheter för olika p-lösningar inom området.

Cykelparkering – Riktlinjerna för parkeringsbehov 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

Kartan nedan redovisar övergripande gång-/cykelvägar (längs med Furtutåvägen som bl.a. genom Teleborgsskogen).



Friluftsliv och rekreation

Planområdet ligger nära till bl.a. flera grönområden/grönytor med rekreativa eller höga naturupplevelser (underlag nedan från Växjö kommuns Grönstrukturprogram, antaget av kommunstyrelsen i april 2013).



Kollektivtrafik är välutbyggd idag och får en större turtäthet både på Furutåvägen och Teleborgsvägen från och med sommaren 2013.

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

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp (VA) – Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät för VA. Bedömning av ev. nya serviser/anslutningar för VA får ske succesivt, så som området byggs ut och utifrån vad det byggs.

Dagvatten - Fördrojning av dagvatten ska ske inom planområdet t.ex. genom att vatten från tak och hårdgjorda ytor avleds över gräs-/grusytor. Dagvatten kan sedan avledas norrut (mot Växjösjön) eller lämpligast mot Södra Bergundasjön. Dagvattenflöde mot Växjösjön (via allmänna ledningar) får inte ökas jämfört med läget idag. Det dagvatten som går till Växjösjön går via den nybyggda lagunen vid Södra skogsägarna vilket innebär att dagvattnet renas innan det släpps ut i Växjösjön. Vad gäller dagvatten till Södra Bergundasjön så går det direkt ut till sjön i dagsläget men planer finns att bygga en dagvattenanläggning i samband med exploateringen av Torparängen där dagvatten kan renas innan det släpps i sjön.

Detaljlösningar för dagvattenhantering bevakas under bygglov i samråd med bl.a. tekniska förvaltningen i enlighet med planens bestämmelse och planhandlingar.

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

Vid räddningsinsats förutsätts det att byggnaden är åtkomlig för räddningstjänsten. Då krävs det att det finns körvägar till alla byggnader. Avstånden mellan räddningstjänstens uppställningsplats och angreppspunkten (entré/ytterdörr), eller uppställningsplatsen för bärbara stegar skall vara sådan att insatstiden minimeras och att åtkomligheten garanteras. Normalt används 50 meter som ett riktvärde.

I de fall husen projekteras för utrymning med hjälp av räddningstjänsten kan särskilda räddningsvägar och uppställningsplatser för höjdfordon behövas.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Luft – Planens genomförande medför inte att MKN för luft överskrids inom planområdet. Enligt beräknade lufthalter för Furutåvägen (Miljö-och hälsoskyddskontoret i Växjö, februari 2013) kommer halter av kvävedioxid och bensen att hålla sig under aktuella miljömål. För halter av partiklar, PM10 indikerar beräkningsmodellen halter i nivå med, eller strax under gällande miljömål men MKN överskrids inte.

Vatten – Planförslaget äventyrar inte att MKN för vatten (bl.a. stadssjöarnas vattenkvalité) inte kan uppnås.

Sjö	Status 2009	MKN för vatten
<i>Växjösjön</i>	Otillfredsställande ekologisk status God kemisk ytvattenstatus	God ekologisk status 2021 God kemisk ytvattenstatus 2015
<i>Södra Bergundasjön</i>	Dålig ekologisk status God kemisk status	God ekologisk status 2021 God kemisk ytvattenstatus 2015

BYGGLOV

Störningar - Buller

Kort sammanfattat ställs följande krav på utförande av bostadsbebyggelsen inom området:

- enkelsidiga lägenheter mot Furutåvägen får inte förekomma
- minst hälften av alla bostadsrum ska vändas mot tyst eller ljuddämpad sida
- inomhus bullervärden ska uppfyllas
- kompletterande bullerutredningar kan krävas i bygglovskedet för att säkerställa bra lösningar för framtida bostadsbebyggelse inom området
- varje bostad ska ha tillgång till en uteplats, gemensam eller enskild, med god ljudnivå i anslutning till bostaden. Maximal ljudnivå utomhus på uteplatsen (gemensam eller enskild) är 70 dBA (frifältsvärde utan hänsyn tagen till fasadreflektion) i enlighet med Boverkets Allmänna råd 2008:1

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 normalt planförfarande, planeras ställas ut till granskning under våren/sommaren 2013 för att kunna antas i byggnadsnämnden under hösten 2013.

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 Romalyckan m.fl. 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.

STADSBYGGNADSKONTORET
2013-04-30

Djana Micanovic
Planchef

KONSEKVENSER PÅ FASTIGHETSNIVÅ

Inom planområdet

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Romalyckan 1 Ägare: Växjöhem	Ev. flytt av ledningar Större byggrätt Utökad markanvändning Tekniska krav på bostadsbebyggelse med hänsyn till buller	Ev. Servitut för optokabel (serv 1) påverkas. Planen medger att Romalyckan kan indelas i fler fastigheter. Även 3-dimensionell fastighetsbildning är möjlig. Om området indelas i fler fastigheter kan det bli aktuellt att bilda gemensamhetsanläggningar för samverkan mellan fastigheter. Eventuell fastighetsbildning initieras och bekostas av exploatören.	Ev. flytt av ledningar Fördröjning av dagvatten Tekniska krav på bostadsbebyggelse med hänsyn till buller

Utanför planområdet

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Växjö 12:10 Ägare: Växjö kommun	Påverkas inte	Påverkas inte	Ev. flytt av ledningar
Hästhagen 1, Romalyckan 2, Städet 2, Tälpan 1 Ägare: Växjöhem	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Passet 1 Ägare: Växjöhem	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Romalyckan 3 Ägare: Teleborgs församling	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte
Städet 1 Ägare: Fastighets AB Teleborg Centrum	Påverkas inte	Påverkas inte	Påverkas inte

Dnr 12BN0951

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Miljö						
Miljö kvalitetsnormer				x		
Miljömål			x			Plangenomförande hindrar inte att uppsatta miljömål uppnås. Särskilt positiv inverkan har dess genomförande på God bebyggd miljö. Plangenomförande hindrar inte heller att kommunens lokala miljömål uppnås (leva livet; vår natur, fossilbränslefritt Växjö).
Hållbar utveckling				x		
Riksintressen						
Naturvård				x		
Rörligt friluftsliv				x		
Kulturmiljö				x		
Kulturmiljö o landskapsbild						
Stads- landskapsbild	x					Stadsbilden ändras då ny bebyggelse planeras på parkeringsytorna längs med Furutåvägen. Nuvarande "trafikledslandskap" ändras till ett mer stadsmässigt, med nya kvarter och hus som bildar ett trevligare gaturum att röra sig i.
Fornminnen				x		
Kulturmiljöprogram				x		
Kulturhistorisk miljö				x		
Annat						
Naturvårdsintressen						
Naturresevat				x		
Natura 2000				x		
Växt och djurliv				x		
Biotopskydd				x		
Påverkan på vatten						
Strandskydd					x	
Dagvatten			x			Fördröjs lokalt; leds sedan via ledningar till S.Bergundasjön (renas i framtida anläggning vid Torparängen) eller till Växjösjön via lagunen vid Södra där dagvattnet renas innan det släpps i Växjösjön.
Grundvatten				x		
Markförhållanden/föroreningar						
Förorenad mark				x		
Grundläggning				x		
Hushållning med resurser						
Befintlig infrastruktur			x			
Vatten			x			
Mark			x			
Alstrande av avfall						
Under byggskedet			x			
Avfallssortering			x			
Hälsa						
Buller			x			Trots trafikerad gata regleras med planbestämmelser hur bostäder ska byggas så att negativ påverkan av trafikbuller minimeras. Närheten till stadens många funktioner främjar dock gång-/cykeltrafiken vilket påverkar hälsan positivt.

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Luftkvalitet				x		
Lukt				x		
Radon				x		
Strålning				x		
Risker och Säkerhet						
Trafik			x			
Explosion				x		
Översvämning				x		
Ras o skred				x		
Farligt gods				x		
Annat						
Social bedömning						
Integration			x			
Funktionsblandning			x			Planförslaget medger en generös markanvändning vilket bidrar till en funktionsblandning
Offentliga platser				x		
Hälsa	x					Närheten till stadens många funktioner främjar gång-/cykeltrafiken vilket påverkar hälsan positivt.
Tillgänglighet		x				Planförslaget medger en generös markanvändning vilket bidrar till en funktionsblandning och användning tillgänglig till fler människor.
Trygghet		x				
Barnperspektiv		x				
Transportstrategimål						
Bilresor		x				Planförslagets genomförande kan medföra färre bilresor pga det centrala läget och bra kollektivtrafik
Cykeltransporter	x					Bra cykelförbindelse finns mot Växjö centrum, universitet mm.
Gångtrafik	x					Skola-/förskola/handel/arbetsplatser mm finns inom gång/cykelavstånd från området. Med planens genomförande kan ännu fler människor ta del av det goda läget för gångtrafiken.
Kollektivtrafik	x					Kollektivtrafik är välutbyggd och ännu bättre underlag skapas med planförslagets genomförande.
Planens influensområde						
ÖP				x		Planförslaget följer ÖP intentioner
Gällande planer				x		
Pågående planläggning				x		
Mellankommunala intressen				x		

Kommunens bedömning		Handläggare:
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan		Djana Micanovic
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan	x	Datum: 2013 04 30
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan		

MKB behövs inte

MKB behövs

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



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 KVARTERSMARK
 CBPS Centrumbebyggelse; Bostäder; Parkeringsanläggning Skola/Förskola

UTNYTTJANDEGRAD
 e 00 Största byggnadsarea i procent av fastighetsarea

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE
 Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)
 Markytan (markbeläggning) ska möjliggöra fördröjning av dagvatten inom planområdet

PLACERING; UTFORMNING
 Entréer ska vändas mot Furutåvågen eller göras genomgående
 III - VIII Lägsta respektive högsta antal våningar

BYGGNADSTEKNIK
 Bebyggelse skall uppföras i radonsäkert utförande

Utförande - Krav på bostadsbebyggelse (Boverkets Allmänna råd 2008:1)
 Enkelsidiga lägenheter mot bullerstörd sida (Furutåvågen) får inte förekomma. Minst hälften av alla bostadsrum ska vara vända mot tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller ljuddämpad sida (45-50 dBA vid fasad). Inomhus bullervärden ska uppfyllas. Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats, gemensam eller enskild, med god ljudnivå (ljuddämpad eller tyst sida) i anslutning till bostaden. Max ljudnivå utomhus på uteplatsen (gemensam eller enskild) i anslutning till bostaden är 70 dBA

Kompletterande bullerberäkningar kan krävas i bygglov för att säkerställa utförandekrav

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

Upplysning
 Gröna gårdar samt lekplats/lektytor ska finnas inom kvarteret i anslutning till eller nära bostadsbebyggelsen. En grönning bör finnas ca 50 m från bostadsbebyggelsen.

Takvatten kan avledas ovan mark, över gräs eller grusytor för att på bästa sätt fördröja dagvatten. Dagvatten ska helst avledas mot Södra Bergundasjön. Om dagvatten avleds mot Växjösjön ska inte dagvattenflöde till allmänna ledningar öka jämfört med situationen då planen togs fram.

Parkering får anordnas som markparkering men inte på bekostnad av gröna ytor.

Beteckningar

	Gräns för fastighet, samfällighet och samjedelningsområde samt gräns för kvarterstrakt		Nivåkurva
	Traktgräns, alternativt gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn	177.1	Avvägd markhöjd
	Traktgräns, osäker i sjö (tolkad enl. jbl 15)	1000	Polygonpunkt
	Gräns för fläkesamfällighet	1 :1	Registerbeteckning på fastighet
	Servitutgräns	VÄXJÖ	Trakttext
	Egenskapsgräns	S:1 ga21	Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning
	Bostadshus karterat efter husliv resp. tak	Sv Lr	Servitut resp. ledningsrätt
	Uthus karterat efter husliv resp. tak	R	Formnämne
	Övrig byggnad karterat efter husliv resp. tak		Fjärrvärmeledning
	Transformatorbyggnad		Spillvattenledning
	Häck, stenmur		Sjöledning
	Staket, stödmur		Vattenledning
	Väg		Dagvattenledning
	Slätt		Högsparningsledning i mark
			Teleledning i mark
			Optokabel
			Strandlinje

Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2012-12-14

Grundkarta över ROMALYCKAN 1, Teleborg Växjö kommun

Upprättad 2012-12-14

Torbjörn Karlsson, mättningsingenjör
 Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD
 Framställd med fotogrammetrisk metod
 Fältkomplettering med

PLANSYSTEM SWEREF 99 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	ÄRENDENUMMER 12MK0165
SKALA		

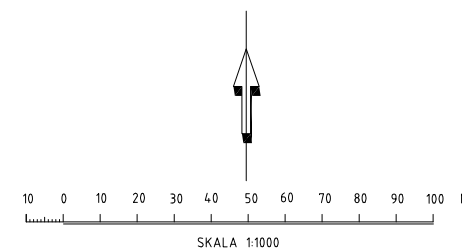
Detaljplan Romalyckan 1 m.fl. Teleborg i Växjö Växjö kommun

Stadsbyggnadskontoret 2013 04 30

Djana Micanovic
 Planchef

Antagen av Byggnadsnämnden
 2013-08-28 § 112
 Byggnadsnämndens sekr.....

Laga kraft
 2013-12-16
 Byggnadsnämndens sekr.....



Utlåtande

Dnr 2012BN0951 Dpl 214

Detaljplan

ROMALYCKAN 1, Teleborg i Växjö, Växjö kommun

Detaljplaneförslag för Romalyckan 1, stadsdelen Teleborg i Växjö, har varit utställt för granskning enligt 5 kap 5:18–22 § PBL under tiden 2013 05 20 – 2013 06 17.

Syfte med ny detaljplan för Romalyckan 1 är att öka byggrätt inom området för att kunna utnyttja marken bättre och därmed möta stadens framtida behov av bl.a. nya bostäder. Den aktuella marken är väldigt attraktiv för en förtätning - det är nära till många arbetsplatser, skolor, handel, friluftsområden mm. Dessutom har området bra kommunikationer med kollektivtrafik och närhet till övriga delar av staden.

Yttranden med synpunkter har inkommit från:

- Länsstyrelsen
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden
- Regionförbundet Södra Småland
- Hyresgäst (boende) inom Romalyckan 1

Yttranden utan synpunkter har inkommit från:

- Värends räddningstjänst
- Skol- och barnomsorgsnämndens arbetsutskott
- Kommunstyrelsens AU

Inkomna synpunkter:

Länsstyrelsens (LS) skriver följande i sitt yttrande:

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen har bemött länsstyrelsens synpunkter i samrådet avseende tydligare planbestämmelser och redovisning av områdets tillgång till övergripande gång/cykelstråk samt omgivande grönstruktur och gröna stråk. Kommunens hantering av dagvatten och buller kommenteras nedan.

Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL; Miljö kvalitetsnorm enligt 5 kap Miljöbalken

När det gäller MKN för vatten konstaterade länsstyrelsen i samrådet att det utifrån befintlig bebyggelse verkar finnas mycket litet utrymme i anslutning till den planerade byggnationen för att anlägga områden för lokalt omhändertagande av dagvatten. Kommunen kommenterar detta i samrådsredogörelsen att lämplig hantering av dagvatten redovisas i planbeskrivningen samt att frågan ska bevakas i bygglovprövningen.

Länsstyrelsen vill uppmärksamma att det fortfarande saknas en enkel bedömning av hur stora ytor som kan behövas för lokalt omhändertagande av dagvatten jämfört med befintliga grönytor storlek.

Buller - Till planhandlingarna har nu bifogats en bullerkartläggning som redovisar bullervärden för Furutåvägen och infarten till Teleborgs kyrka. Av beräkningarna framgår att för bostäder närmast Furutåvägen överskrids ekvivalentvärdet (55-59 dBA) och maxvärdet (79 dBA). På plankartan finns bestämmelser om att enkelsidiga lägenheter inte får fö-

rekomma mot Furutåvägen, att minst hälften av bostadsrummen ska vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida och att varje bostad ska ha tillgång till en gemensam eller enskild uteplats med tyst eller ljuddämpad sida i anslutning till bostaden. Kompletterande bullerberäkningar kan enligt kommunen komma att krävas i bygglovhanteringen för att säkerställa bra planlösningar med bullerskyddade uteplatser. Planbeskrivningen har kompletterats med referensbilder som visar på föreslagen utformning av bostäder i trafiknära lägen. Länsstyrelsen anser att bostäder i första hand ska läggas där bullerriktvärdet inte överskrids. Om kommunen ska använda sig av avstegsreglerna enligt Boverkets allmänna råd måste detta motiveras i planhandlingarna.

Kommentar: Stadsbyggnadskontorets bedömning vad det gäller MKN för vatten (bl.a. genom hanteringen av dagvatten inom planområdet) är att det blir en marginell förändring jämfört hur läget är idag. De nya husen kommer att byggas inom nuvarande parkeringsytor. Frågan bevakas dock under bygglov och i samråd med bl.a. tekniska förvaltningen. Om det visar sig att det krävs någon slags anläggning (magasin eller damm) för att kunna fördröja dagvatten i större omfattning inom fastigheten Romalyckan 1 (beroende på vilken lösning/avrinningsområde för dagvatten väljs) är stadsbyggnadskontorets bedömning att det behov kan uppfyllas inom den aktuella fastigheten som har en areal på över 69 000 m². Växjö kommun planerar dessutom att, utöver den nya lagunen vid Växjösjön, anlägga en ny vid Södra Bergundasjön/ Torparängen vilket gör att inget dagvatten inom snar framtid kommer att släppas direkt i berörda sjöar. Det finns således goda förutsättningar att MKN för vatten kan förbättras i framtiden.

Motiv till att bygga i stadsdelens centrum (trots problematiken med buller) är bl.a. närhet till många arbetsplatser, bostäder, skolor/universitet, rekreation mm. Planområdet ligger också längs med frekvent kollektivtrafikstråk som dessutom 2013 fått ännu fler och tätare turer så att fler människor kan åka kollektivt. Genom att bygga inom Romalyckan 1 motverkas stadsutglesning som har lett till ökade biltransporter, ökad mark-/energi-/miljöpåverkan, längre avstånd till stadens olika funktioner, service mm. Text med motiv till tillämpning av avstegsreglerna för buller har också lagts i planhandlingar (planbeskrivningen) enligt LS önskemål.

Miljö- hälsoskyddsnämnden skriver följande:

”Miljö- och hälsoskyddsnämndens synpunkt från samrådsskedet om att entréer bör placeras mot den tysta sidan för att de boende ska uppleva så lite störning som möjligt från trafikbuller, kvarstår. Kvarstår gör också kravet på att alla bostäder ska ha tillgång till en tyst sida. Vid nybyggnation i områden som är störda av trafikbuller bör man försöka åstadkomma så bra boende miljöer som möjligt utifrån de förutsättningar som föreligger i området. I det aktuella området bör husen kunna placeras så att alla bostäder får tillgång till en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad). Det bör alltså inte accepteras att vissa lägenheter bara får tillgång till en ljuddämpad sida (45- 50 dBA vid fasad). Nämnden bedömer också att man i det omarbetade planförslaget beaktat nämndens synpunkter från samrådsskedet avseende bostäders placering på fastigheten, redovisning av berörda miljömål och MKN för vatten på ett tillfredsställande sätt och har därför inga ytterligare synpunkter.”

Kommentar: Stadsbyggnadskontoret ser inga konflikter i med krav på bra innegårdsmiljö och att bostadshus kan ha genomgåendeentréer. Vid sådana lösningar finns minst två dörrar mellan gatan och innegården och det finns ingen risk att buller går igenom. Däremot en välkomnande och ljus entré som vänder sig både till gatan och innegården ger mer värde både för stadsbilden och framtida boende, bl.a. genom ökad tillgänglighet. Detaljerade lösningar/arkitektur för framtida hus och innegårdar med bl.a. bra ljudnivåer (inomhus/utomhus) hanteras under bygglovskedet. Detaljplanens bestämmelser styr i vil-

ken riktning man ska söka lösningar för olika frågor (bl.a. lägenheternas planlösningar med hänsyn till buller).

Regionförbundet Södra Småland skriver följande i sitt yttrande:

”Efter att ha tagit del av rubricerad handling konstaterar vi att vi inte har några ytterligare synpunkter på förslaget och därmed inga erinringar mot detsamma. Vi utgår från att de tidigare sagda synpunkterna är tillgodosedda.”

Ingen kommentar

Hyresgäst (boende) inom Romalyckan 1 med adress på Furutåvägen har lämnat samma synpunkter nedan även under samrådet men de kom aldrig fram till byggnadsnämnden/stadsbyggnadskontoret:

- Att staden utvecklas och blir större är naturligt att nya bostadsområden byggs men inte på bekostnad att den gamla miljön får betala priset
- Att 100 bilparkeringar är möjliga att trycka in på befintliga parkeringar är tänkbart möjligt
- Min sista och avgörande fråga är – var ska barnen leka som bor i dessa höghus? Var finns plats för deras aktiviteter när husen är byggda och bilarna parkerade och Furutåvägen är kvar?

Kommentar: Detaljplanen med bl.a. sina planbestämmelser styr hur ny bebyggelse ska planeras och vilka krav måste uppfyllas. Förutom att detaljplanen medger nya bygggrätter är en bra utemiljö för dess boende (inte minst för barnen) en viktig fråga som måste uppfyllas. De frågorna bevakas under kommande skede – bygglov – när sökande (framtida byggherre) måste redovisa hur alla ställda krav har uppfyllts för att kunna få bygglov.

Justering av planen efter utställning

En mindre justering av planförslaget har gjorts efter utställningen (ny text i planbeskrivningen med motiv till tillämpning av avstegsreglerna för buller enligt Boverkets Allmänna råd). Den kompletteringen förtydligar planens bestämmelser och anses därmed inte vara någon revidering av planen i formell mening att det krävs ny utställning.

Kvarstående synpunkter efter samrådet

Utöver sakägare (hyresgäst inom Romalyckan 1) som yttrat sig under granskningstiden finns kvarstående erinringar mot planförslaget som ger rätt att överklaga ett beslut om planens antagande från:

- Ägare till Romalyckan 3 (Svenska kyrkan)

Förslag till beslut

- Med hänvisning till utlåtande 2013-08-05 ska framförda synpunkter inte föranleda ändring av det utställda planförslaget
- Detaljplaneförslaget upprättat 2013-04-30 antas av byggnadsnämnden enligt 5 kap 5:27 § PBL

STADSBYGGNADSKONTORET
2013-08-05

Djana Micanovic
Planchef

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef