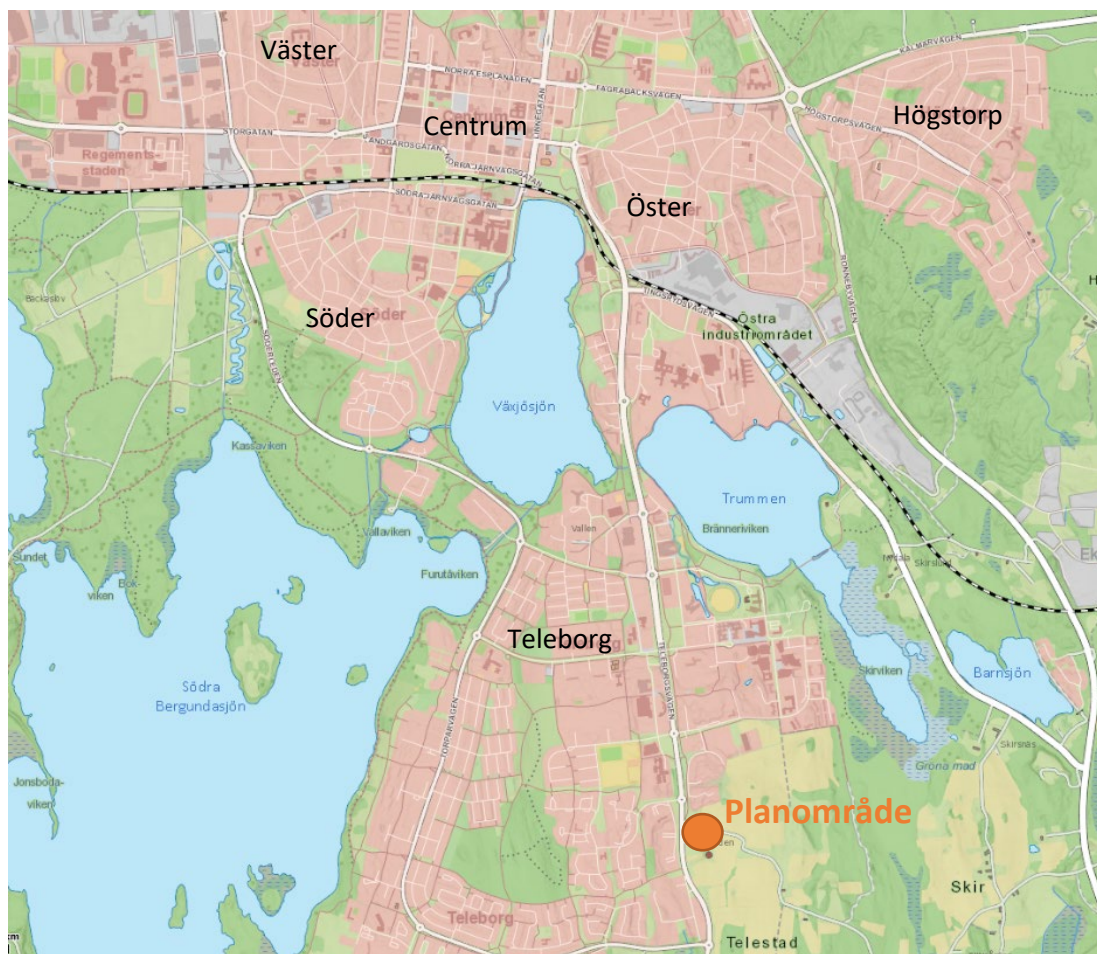


Detaljplan

Växjö 13:29, Teleborg Växjö kommun



Samråd

2020-07-10 till
2020-09-04

Samrådshandling
Dnr 2019PLAN1379
2020-07-10



**Växjö
kommun**

Arvidsson Ida
Planarkitekt
Tel. 0470-436 15

Planbeskrivning

Växjö 13:29, Teleborg i Växjö kommun

Detaljplan för bostäder

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Växjö 13:29 i stadsdelen Teleborg. Bebyggelsen ska uppföras som flerbostadshus och tillåts vara upp till 6 våningar. Planområdet omfattar ca 1,4 ha mark. Om husen uppförs i 3-6 våningar kan ca 140 nya bostäder byggas. Inom fastigheten ska parkering för de boendes behov också inrymmas samt friytor.

Området angränsar till Teleborgs naturreservat. Det kommer därför vara viktigt med en tydlig avgränsning mellan det privata inom planområdet och det allmänna utanför. Genom en tydlig gräns får att allmänheten även fortsatt ska känna sig fria att röra sig i reservatet.

Planområdet utsätts för ljud som kan uppfattas som störande dels från trafiken på Teleborgsvägen men också ljud från besökare vid vattentornet syd öst om planområdet. Bebyggelse inom planområdet måste utformas och placeras på ett sådant sätt att en god ljudmiljö för de boende uppnås. Vattentornet bör ses som ett besöksmål som kommer finnas kvar över tid.

Ett område av Växjö kommuns fastighet Växjö 12:10 omfattas också av detaljplanen. Området är sedan tidigare planlagt som allmänplats, vägändamål. Det tas med i aktuell detaljplan för att utfartsförbudet mellan fastigheterna ska kunna justeras.

Bakgrund

Fastighetsäganden till Växjö 13:29 har vänt sig till byggnadsnämnden med önskemål om att planlägga mark för bostadsbebyggelse. Byggnadsnämnden lämnade 2019-03-28 § 60 positivt planbesked och meddelade att nämnden är beredd att pröva byggnation av bostäder på aktuell plats. Med förutsättning att bebyggelse ska anpassas och grupperas så att vattentornet som besöksmål ska kunna finnas kvar.

Handlingar

Planförslaget utgörs av denna planbeskrivning med redovisning av planens genomförande, undersökning om betydande miljöpåverkan (tidigare benämnd behovsbedömning) och plankarta - med planbestämmelser samt bilagor. I detaljplanearbetet har följande utredningar tagits fram;

- Bullerberäkning Afry 2019-03-27

- Trafikbullenberäkning Efterklang 2020-04-22
- Naturvärdesinventering, WSP, 2020-05-06
- Va-utredning, Afry, 2020-05-11
- Geotekniskt PM, Afry 2020-04-30
- Markteknisk undersökningsrapport, Arfy, 2020-04-30

Under planprocessen finns planhandlingarna tillgängliga på Växjö kommuns hemsida.

PLANDATA

Läge och areal

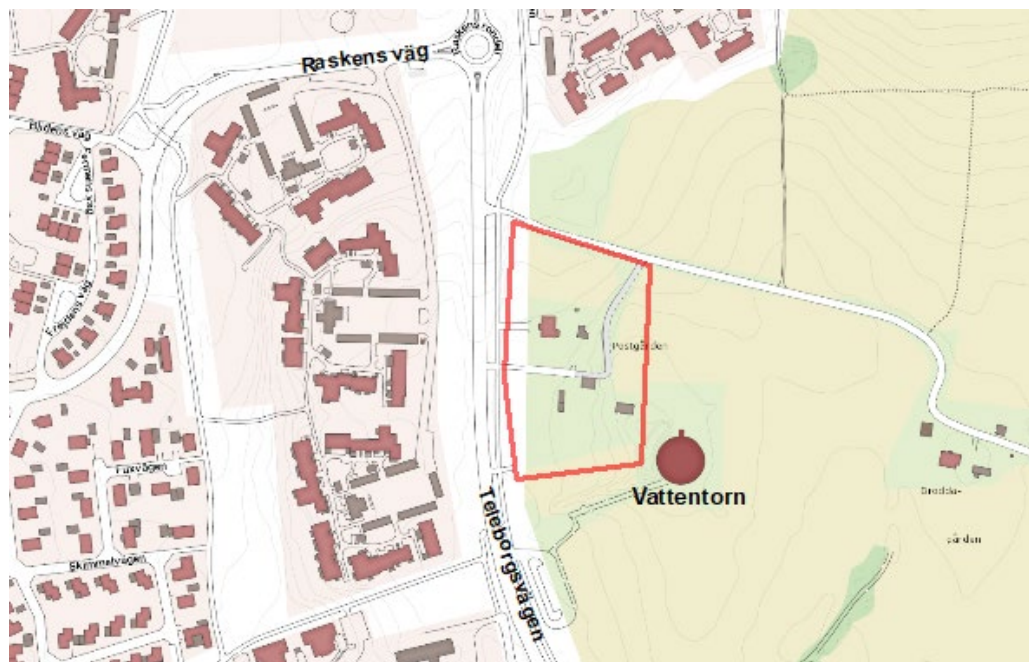
Planområdet är beläget i stadsdelen Teleborg i Växjö ca 4 km söder om Växjö centrum. Området ligger ca. 1 km från Linneuniversitetet respektive Teleborgs centrum. Planområdet är ca 1,4 ha stort och omfattar ett skifte av aktuell fastighet, planområdets gräns följer i stort fastighetsgräns, med ett undantag där planområdet avgränsas av cykelvägen längs Teleborgsvägen.

Planområdet angränsar i väster Teleborgsvägen, i norr en grusväg, i öster slåttervall och i söder naturmark.

Planområdet angränsar till Teleborgsnaturreservat och sydost om planområdet ligger Teleborgs vattentorn.



1. Planområdets läge i Växjö



2 Planområdet med omgivning

Markägoförhållanden

Växjö 13:29 är privatägd och Växjö 10:12 ägs av Växjö kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

För planområdet gäller kommunens fördjupade översiktsplan (FÖP) för Växjö stad, antagen av kommunfullmäktige 2012-02-28.

Översiktsplanen uppmanar en ökad koncentration av handel, skolor, vårdinrättningar, fritidsanläggningar, verksamheter som behöver mycket personal, samt flerbostadshus och tät småhusbebyggelse i huvudstråk med tät kollektivtrafik, som Teleborgsvägen. Förslagets täta bebyggelse stämmer överens med denna ambition.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Program för planområdet

Detaljplanen har inte föregåtts av ett programarbete.

Detaljplaner

Invid planområdet gäller följande detaljplaner, genomförande tiden för detaljplanerna har gått ut:

Akt nummer	Namn
0780K-P97	Del av Teleborgsvägen Laga kraft 1990-12-20
0780K-P00/18	Teleborgsvägen, Söder vattentornet Laga kraft 2000-07-21

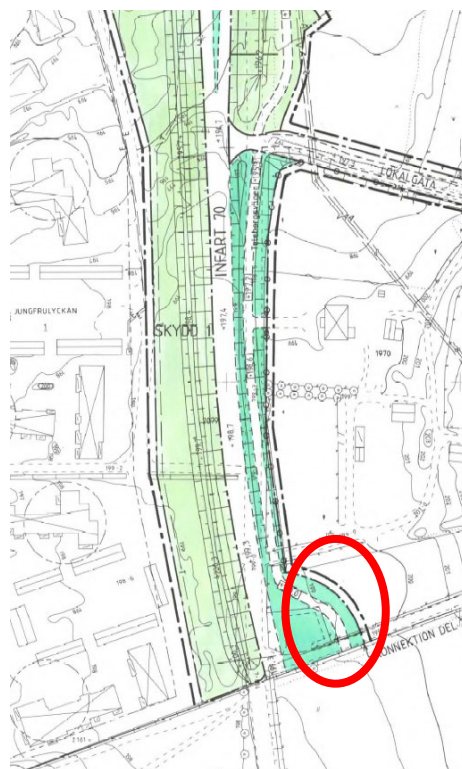
Största delen av aktuellt planområdet är inte detaljplanlagt sedan tidigare. En del av detaljplanen 0780K-P00/18 tas med i aktuell detaljplan för att justera var utfart får anordnas

När detaljplanen ovan från 2000 gjordes, släcktes stora delar av underliggande detaljplan från 1990. En del kom dock inte med och ligger som en rest kvar; se inringat området på bild bredvid. Området är planlagt för infart. I praktiken är det naturmark inom området idag. Den delen av detaljplan 0780K-P97 från 1990, förslås upphävas i och med att aktuell detaljplan för Växjö 13:29 vinner laga kraft. Då det anses vara inaktuellt. Se avgränsning på plankartan till aktuell detaljplan.

Grönstrukturprogrammet

Växjö stad har ett grönstrukturprogram antaget av kommunstyrelsen 2013-04-09, planområdet finns inte utpekad för något särskilt ändamål. Däremot angränsar området till Teleborgs naturreservat. Reservatets syfte är att bevara Teleborgs kulturmarker, öka naturvärdena och främja allmänhetens möjligheter till friluftsliv.

I Grönstrukturprogrammet anges att det för bostadsändamål ska finnas en mindre bostadsnära park eller gröning. Inom planområdet är det viktigt att det möjliggörs för dessa ytor t.ex. genom



3. Del av plankarta till 0780K-P97.
Området inringat inom vilket detaljplan kommer upphävas.

lek för de minsta, odlingsmöjligheter och gröna uteplatser. I bygglovsprövning visas hur dessa krav på utemiljö uppfylls. Tillgängligheten till allmänna grönområden från planområdet är god.

Riksintressen

Planområdet berörs inte av några riksintressen.

Kommunala beslut i övrigt

Byggnadsnämnden gav 2019-03-28 § 60 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för bostäder.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Nuläge

I dagsläget finns ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader.



4. Planområdet markerat med rött.

Planförslag

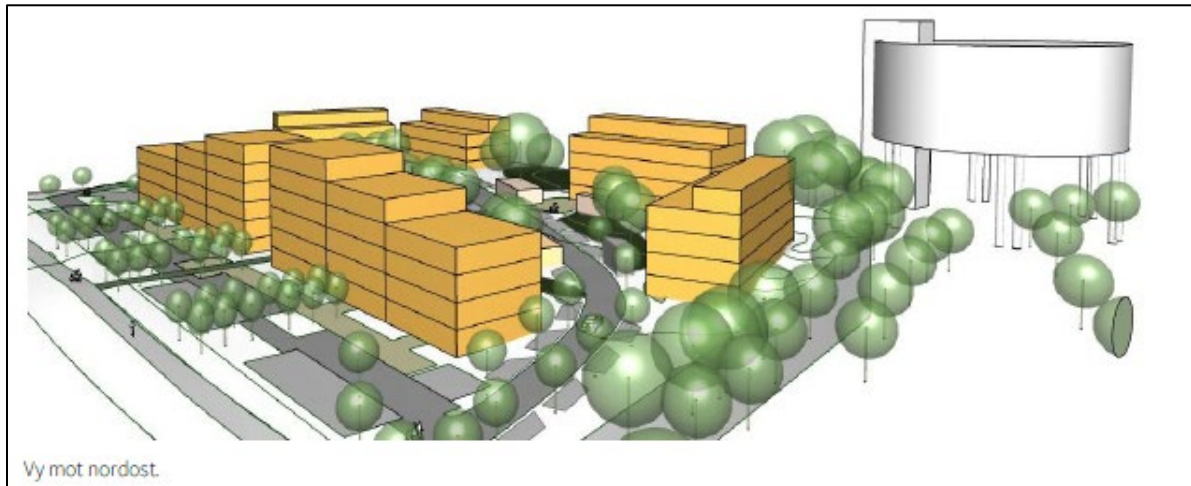
Detaljplanen innebär att bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus kan byggas inom planområdet. Detaljplanen tillåter bebyggelse mellan 3 till 6 våningar, det kan innebära ca 140 nya bostäder, beroende på bl.a. vilken typ av lägenheter. Området ligger med närhet till kollektivtrafik, bra cykelvägar och närhet till kommersiell- och kommunalservice. Därför medger detaljplanen bara byggnader som är 3 våningar eller högre, för att marken ska utnyttjas effektivt och möjliggöra många bostäder.

Planområdet angränsar Teleborgs naturreservat åt tre håll. Det är därför extra viktigt att bebyggelsen utformas och placeras på ett hänsynsfullt sätt till reservatet och dess besökare. Genom en tydlig avgränsning mellan det privata och det allmänna ges besökare till reservatet större möjlighet att förstå var det är tillåtet att röra sig fritt.

Sydöst om planområdet ligger Teleborgs vattentorn. Under vattentornet bildas ett speciellt eko, vilket har gjort vattentornet till ett besöksmål. Besökare kommer för att testa olika ljud och lyssna på dess eko. För de bostäder som placeras närmast vattentornet behöver tillgång till ljuddämpad sida, se mer under avsnittet buller i detta dokument.

Illustration till höger och nedan visar hur området kan bebyggas. Exakt placering och utformning bestäms i bygglovet. Illustrationer av Arkitektbolaget. Se bilaga för fler illustrationsbilder.





5. Illustration hur området kan bebyggas. Teleborgsvägen är vänster i bild. (Arkitektbolaget)

En viktig entré till Teleborgsnaturreservat är via den grusväg som går direkt norr om planområdet. Reservatsstigen passerar också förbi området, se bild.

Genom en öppenhet i hur byggnaderna placeras och genom tydliga gränser mellan det allmänna och det privata. Säkerställs allmänhetens tillgång till naturreservatet och visuella upplevelse av vattentornet och områdets öppna vyer.

Natur och vegetation

Friktor och rekreation

I Grönstrukturprogrammet anges att det för bostadsändamål ska finnas en mindre bostadsnära park eller gröning. Inom planområdet är det viktigt att det möjliggörs för dessa ytor t.ex. genom lek för de minsta, odlingsmöjligheter och gröna uteplatser. I bygglovsprövning visas hur dessa krav på utemiljö uppfylls.

Det finns kommunal lekplats inom 300 meter från planområdet. Planområdets närhet till Teleborgs naturreservat ger en god möjlighet till rekreation för de boende. Inom stadsdelen Teleborg finns ytor för idrott som fotbollsplaner.



6. Kartan visar ett utsnitt av de stigar och entréerna till Teleborgs naturreservat i anslutning till planområdet.

Vegetation och naturvärden

Området består av ett boningshus med tillhörande trädgård samt av öppna gräsmarker, varav merparten är dåligt hävdade och bitvis igenväxande. Inom området finns också alléer, solitära träd och grupper av träd.

En naturvärdesinventering är utförd av WSP 2020-05-06. I den görs bedömningen att det finns naturvärden kopplade till trädgården runt boningshuset, med alléer, örter, träd och buskar. I inventeringen observerades trädet ask som är en rödlistad art, inga andra rödlistade arter observerades. En ek med stamtjocklek på 1 meter i diameter finns i områdets sydöstra del mot vattentornet. Den bedöms som ett skyddsvärt träd. I områdets norra gräns finns en stenmur och en anslutning till den växer sälgar.



Bild 1. Trädrad framför huvudbyggnad. Del av en av tomtens alléer.

WSP skriver att vid en exploatering bör skyddsvärda träd (grova, äldre och döda/döende träd) och sålg i allmänhet sparas där det är möjligt. Det gäller också de alléer som finns i områdets västra del.

Biotopskyddade objekt

Inom området hittades fyra biotopskyddade objekt. Biotopskyddsområde är en skyddsform som användas för små mark- och vattenområden. Det handlar om områden som på grund av sina särskilda egenskaper är värdefulla livsmiljöer för hotade djur- eller växtarter.

Enligt naturvärdesinventeringen WSP 2020-05-11 finns fyra biotopskyddade objekt inom området. Det handlar om en stenmur (1) den norra gränsen, stenmuren är delvis rasad och har mycket material mellan stenarna. Det delvis skuggiga läget och det finkorniga materialet mellan stenarna sänker murens naturvärde, enligt naturvärdesinventeringen. Ett av objekten är en hamlad lindallé (2) i trädgården bestående av 6 träd, ytterligare en hamlad allé (3) finns i anslutning till trädgården, den består av 13 lönnar. Slutligen finns det en allé av asp (4) i planområdets nordöstra del. I den allén är träden inte hamlade och består av 12 aspar som är mellan 20 och 30 cm i diameter. Åtgärder som kan skada naturvärden i de biotopskyddade objekten är inte tillåtna. Innan åtgärder vidtas som kan påverka objekten måste dispens sökas hos Länsstyrelsen, som kan ge dispens för åtgärder om det finns särskilda skäl.



7. Planområdet med biotopskyddade objekt utmarkerade, Två av de skyddsvärda träden är också markerade på kartan.

Naturvärden och exploatering

I naturvärdes inventeringen görs bedömningen att skyddsvärda träd inom området bör sparas. Den pekar också ut trädgården som ett naturvärdesobjekt.

Inom planområdet finns liknande ängsmark som i Teleborgsnaturreservat. Näheten till reservatet gör att de arter, även rödlistade, som finns i reservatet också kan finnas inom planområdet. Vid byggnation inom området är det viktigt att inte bara behålla skyddsvärda träd och biotoper utan även så mycket av växtligheten som möjligt. Det kan också ske återplantering av växter som påverkas, gärna inhemska och befintliga arter som kan främja faunan i området. Ett väl genomtänkt gröntområde gynnar också framtida boenden i området och ger området en karraktär.



8. Hamlad allé av lönn i anslutning till trädgården.

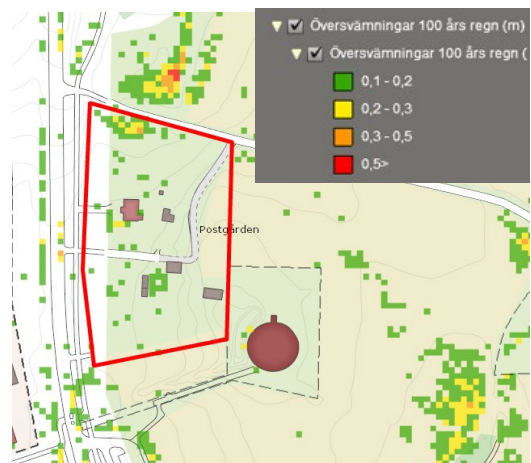
Vatten

Höga vattenstånd och skyfall

I kommunens skyfallskartering kan det identifierats ett lågpunktsområde i norra delen av området. Det finns även en del lågpunkter i anslutning till befintlig bebyggelse. Vid höjdsättning av ny bebyggelse behöver hänsyn tas till dessa lågpunkter för att undvika skada på byggnader. Det kan även vara lämpligt att nyttja lågpunkterna för att hantera skyfall. (Afry 2020-05-11)

Vatten och avlopp

Området är anslutet till kommunala VA-nätet. Genom området går befintliga ledningar, läs mer om det under planens genomförande.



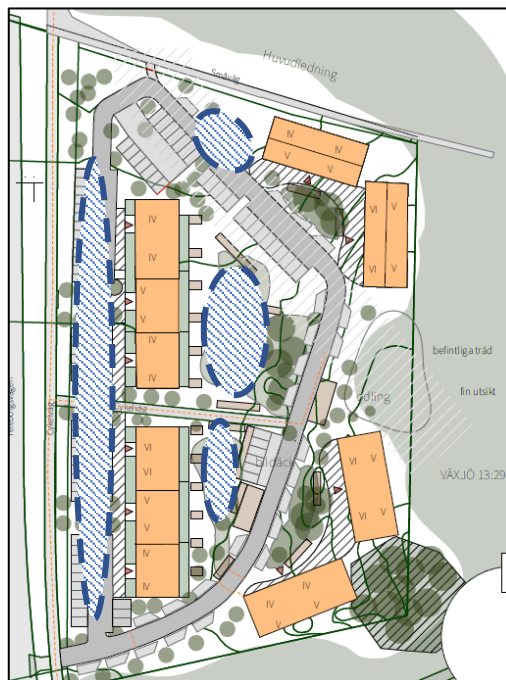
9: Kartan visar var och hur mycket vatten som samlas vid ett sk. 100 års regn, mått angivet i meter.

Dagvatten

Recipient för dagvattnet från området är Trummen, vattnet leds först till en reningsanläggning innan det via diken rinner ut i sjön Trummen. Innan vattnet når kommunens ledningsnät är det bra om så mycket som möjligt fördröjs eller infiltreras inom fastigheten.

En VA-utredning är utförd av Afry 2020-05-11, utredningen behandlar förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten. Marken inom området består av sandigmorän vilket innebär att möjligheten till infiltration av dagvatten är god. I östra delen av området finns det urberg där bedöms infiltration inte möjlig. (Afy 2020-05-11)

Det är bra om fördröjning av dagvatten tillskapas inom fastigheten, fördröjningsvolym kan skapas genom att växtbäddar, träd i skelettjordar och svackdiken anläggs i planområdet. Även gröna tak och genomsläppliga beläggningar på parkeringsplatser minskar volymen dagvatten. Ytor för dagvatten finns bl.a. på gården mellan husen och under parkeringsplatser. Det är lämpligt att kombinera olika sorters åtgärder.



10. Bilden visa ytor för omhändertagande av dagvatten.

Gator och trafik

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Planområdet angörs med bil via Teleborgsvägen i planområdets södra del. Från området tillåts en in- och utfart. I angränsande detaljplan finns utfartsförbud, del av den detaljplanen tas med för att kunna justera var utfartsförbud ska gälla.

Gång och cykelvägarna är välutbyggda i Teleborgsområdet. Längs Teleborgsvägen går idag en cykelväg som avslutar planområdet till cykelvägnätet. Det går att på trafikseparerade vägar ta sig från planområdet till viktiga målpunkter både på Teleborg och i Växjö centrum.

Kollektivtrafik

På Teleborgsvägen finns en busshållplats ca 150 m från, hållplatsen trafikeras av stadsbusstrafik och viss landsbygdstrafik.

Parkering

Parkering ordnas inom egen fastighet enligt kommunens gällande parkeringsnorm och parkeringstal. Antal platser och var de placeras och utformas fastställs i bygglovsskedet.

Om det är ont om plats för bilar ska utemiljön prioriteras. Detta kan i sin tur påverka antalet bostäder inom området. (PBL 8 kap 9 § första stycket 4 och andra stycket)

Mark

Geotekniska förhållanden

Den geotekniska undersökningen AFRY (2020-04-30) visar att jordlagerföljden inom undersökningsområdet huvudsakligen utgörs av fyllning som överlagrar siltig sandmorän. Därefter har berg påträffats.

Grundläggning av byggnader/konstruktioner bedöms enligt undersökningen kunna utföras på konventionellt sätt inom undersökningsområdet. All organisk jord skall grävas ur. Se geotekniskt PM och markteknisk undersökningsrapport av Afry (2020-04-30) för utförligt resultat.

Förorenad mark

Det finns ingen indikation eller dokumentation på att det skulle finnas förorenad mark 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

Marken inom planområdet är inte utpekad som högriskområde för markradon, dvs området bedöms som normalriskområde för markradon. Radonskyddat byggande ska tillämpas.

Markradonhalten bör alltid kontrolleras vid byggnation så att byggnader ges rätt radonskydd.

Fornlämningar

Planområdet angränsar till två fornlämningar (Växjö 43:1 och Växjö 43:2). Växjö 43:1 ligger delvis inom planområdet, enligt uppgifter från riksantikvarieämbetets Fornsök har den lämning ansetts borttagen vid Smålands museums kulturhistoriska utredning över Telestadsområdet.

Planområdet stäcker sig inom en liten del av en ev. bytomt/gårdstomt (Växjö 260:1) vilken är en möjlig fornlämning.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § Kulturmiljölagen)

Övrigt

Service

Planområdet innehåller ingen befintlig service. Planförslaget syftar inte heller till att möjliggöra ny service. Viss service kan finnas som komplement till bostäderna.

Kommunal- och kommersiellservice finns inom Teleborg och i Växjö centrum 1 respektive 4 km från planområdet.

Barnperspektiv

Planförslaget ger möjligheter för en god boende- och vistelsemiljö för barn med närhet till större grönområden både inom och utanför aktuellt planområde. Det är viktigt att utrymme för småbarnslek ges i direkt anslutning till bostaden.

Möjlighet att röra sig i en bilfri miljö från bostaden till skola, lekplats och naturområden är stor utmed områdets gång- och cykelvägnätet. Förskolor och grundskolor ligger ca 500 meter från planområdet.

Trygghet och tillgänglighet

Platser, gång- och cykelstråk ska ha öppna siktstråk för att skapa överblickbarhet och trygghet. God grundbelysning ska finnas inom hela området. Parkeringar ska vara väl upplysta och synliga från bostäderna.

Byggnader högre än två våningar görs tillgängliga med hiss. Utemiljö och byggnader ska uppfylla tillgänglighetskrav för bland annat rörelsehindrade och synskadade. I kommande bygglov ställs mer detaljerade krav. Stadsbyggnadskontorets **Råd och riktlinjer för tillgänglighet** kommer att tillämpas på offentliga miljöer och allmänplatsmark.

FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

Användning

- Bostäder är en generell användningsbestämmelse som bör tillämpas för områden för olika former av boende av varaktig karaktär. Även bostadskomplement ingår i användningen.
- Gata - i gällande detaljplan är området planlagt som infart, användningen finns inte längre i Boverkets vägledning därför används i stället gata som tolkas stämma in på gällande användning.

Byggandets omfattning

- Begränsning av markens byggande
 - o Prickmark:
- Utnyttjandegrad
 - o Största byggnadsarea regleras med procent av fastighetsarean. All typ av bebyggelse omfattas av begränsningen.
- Antal våningar - III-VI
 - o Huvudbyggnader/bostadsbyggnader tillåts uppföras i 3-6 våningar- Gårdsbyggnader och komplementbyggnader tillåts också uppföras i ett våningsplan.

KONSEKVENSER

Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten och luft

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

Luft

Utifrån områdets luftiga och relativt öppna kvarters- och gatustruktur bedöms planens genomförande inte försvåra möjligheterna att klara både uppsatta miljömål och miljökvalitetsnormer kopplades till luft. Bedömningen baseras på en beräkning genom SMHI:s verktyg för luftföroreningar. Beräkningen (2020-03-11) visar att halterna av både NO2 och PM10 underskrider den nedre utvärderingströskeln av gällande MKN. Någon fördjupad kartläggning bedöms därför inte som nödvändig. Uträkningen finns i sin helhet som bilaga till planbeskrivningen.

För att uppskatta hur stor påverkan föreslagen byggnation kan komma att ha på gaturummet har en aktuell trafikprognos från kommunens trafikenhet använts 7000 fordon ådt, varav 6% tungtrafik (med prognosår 2030). Till beräkningen av luftförorening testades också siffrorna 8000 fordon ådt varav 20% tungtrafik och inte heller de högre talen orsakar att MKN överskrids.

Vatten

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status 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 Trummen.

Fördröjning och infiltration av dagvatten ska i första hand och i den mån det är möjligt ske inom kvartersmark. Dagvattenhanteringen ska lösas i samråd med tekniska förvaltningen för att hitta de bäst lämpade lösningarna.

Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara bestämmelserna.

Buller

Planområdet utsätts för trafikbuller från Teleborgsvägen. Vattentornet(ekotemplet) intill planområdet är konstruerat på ett sådant sätt att ett speciellt eko uppstår när man står under det och skapar ljud. Vattentornet har därför blivit ett besöksmål i Växjö. Ljud från vattentornets besökare som framkallar ekon kan komma att påverka boendemiljön inom Växjö 13:29. Därför måste bebyggelse utformas och placeras för att minimera störning för de boende i tillkommande bebyggelse.

En bullerberäkning är gjord av ÅF Ljud och vibrationer 2019-03-27, och en beräkning är gjord av Efterklang 2020-06-23. Den första var i ett tidigt skede för att ge en indikation om det finns möjlighet att bygga bostäder på fastigheten och den senare gjordes för att beräkna trafikbuller och buller från vattentornet.

Vad gäller trafikbuller visar Efterklang beräkning att riktvärdena enligt trafikbullerförordning 2015:2016 klaras. Fasaderna mot Teleborgsvägen ligger precis på riktvärdet 60 dBA. Övriga fasader håller lägre nivåer.

Buller från vattentornet har jämförts med riktvärden dels för industribuller enligt Boverkets rapport 2015:21 och riktvärden för skottbuller från skjutbanor. Men också enligt en tysk standard för med riktvärden för idrottsanläggningar. Som slutsats för Efterklang följande resonemang:

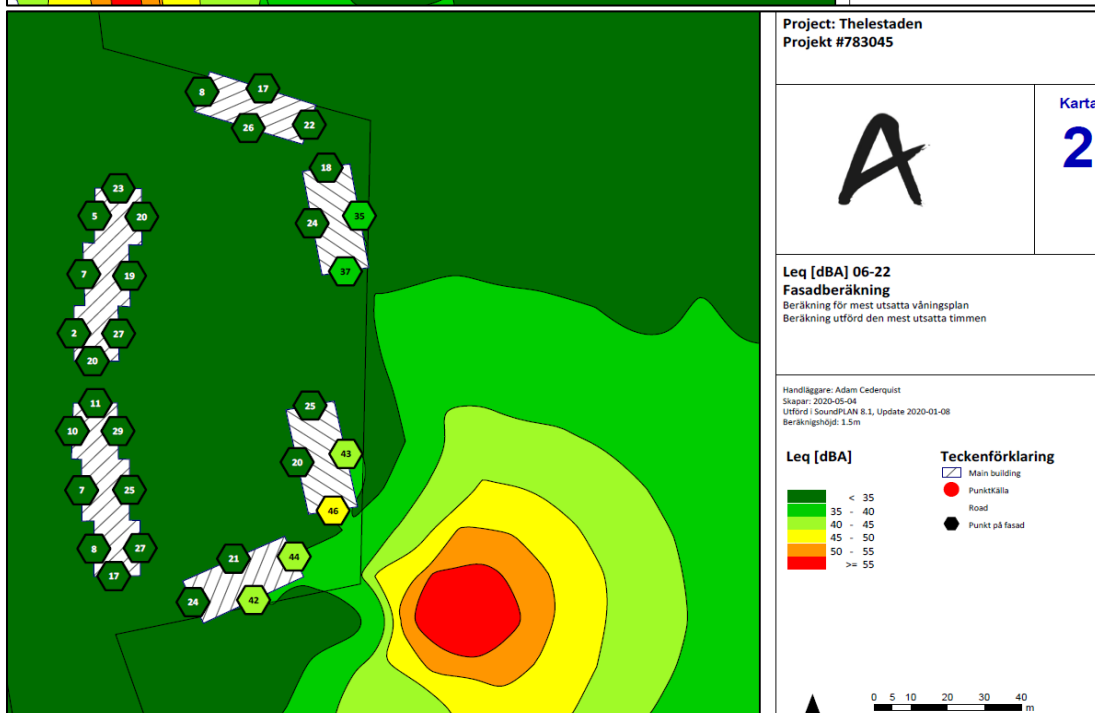
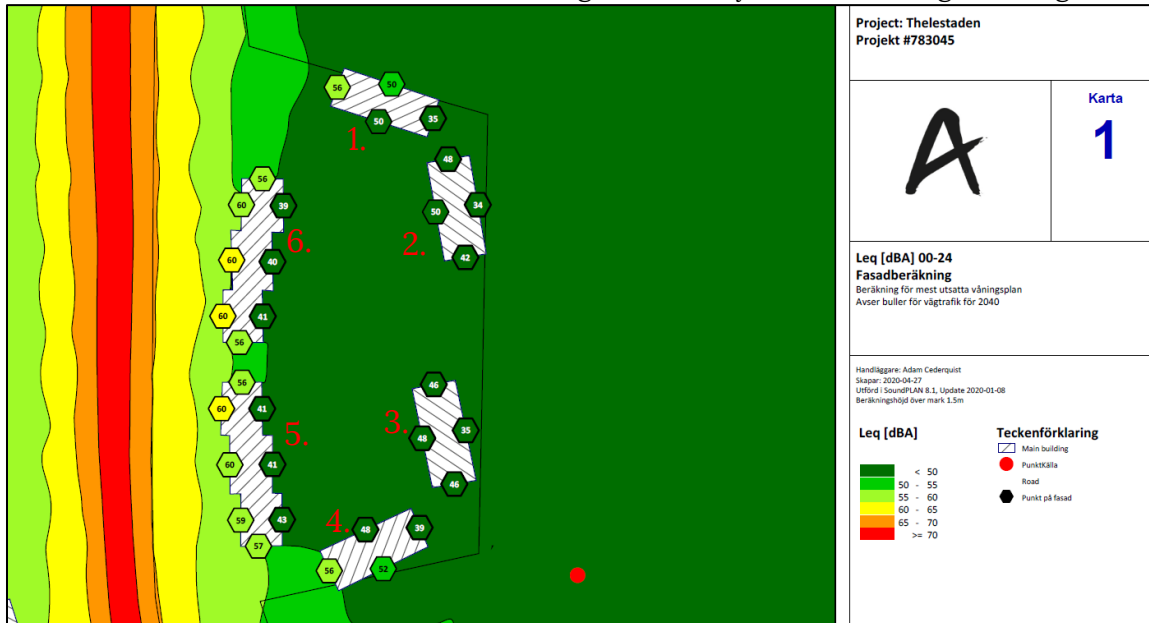
” Gällande ekotemplet anses bullret vara med en tydligt hörbar tonkomponent. Det innebär att kravet skärps med 5 dB. När kravet skärpts till 40 dBA ekvivalent ljudnivå hamnar man i zon B för de närmaste husen vilket betyder att man måste ha tillgång till en tyst sida. I Bilaga 1, karta 2 kan man att de utsatta husen (3, 4 i figur nedan) har den möjligheten om genomgående lägenheter planeras. Dock kan det finnas svårighet finnas att få till en fungerande planlösning vid gavelfasader mot Ekotempel. Gavelfasad på hus 4, åt väster, har trafikbullernivåer på upp till 56 dBA och rekommenderas därmed inte användas som tyst sida. Minst hälften av bostadsrummen skall ha fönster åt en tyst sida. Detta gäller från plan 2 och uppåt för två lägenhetsbyggnader. Tyst sida innebär industribuller med ekvivalent ljudnivå ≤ 45 dBA för aktuell tidsperiod kl 06-22. Övrigt buller ska också beaktas i en samlad bedömning.

Den tyska standarden ställer krav ner till 45 dBA vilket enligt beräkning är godkänt för Thelestaden. Denna är mer anpassad för Ekotemplet än den svenska tidigare nämnda. Den redovisade bullerkartan är beräknad för värsta timmen, dock är den tyska standarden satt för ett intervall om 2h. Det förutsätts att en av dessa två timmar är tyst, vilket innebär en minskning av 3 dB för de värden som redovisas i bilaga 2(till bullerutredningen) ”(efterklang 2020-06-23)

Enligt bullerberäkningarna som är gjorda går det att få en ljudmiljö i området som följer gällande riktlinjer för buller. De två husen närmast vattentornet hamnar i zon B enligt Boverkets rapport

2015:21, vilket innebär att bostäder kan accepteras förutsatt att tillgång till ljudämpas sida finns. På hus 4 når nivåerna från vägen 56 dbA och den fasaden kan därför utan åtgärd inte användas som tyst sida. Extra omtanke krävs för den planlösningen.

Placeras husen annorlunda än i bullerutredningen kan en ny bullerberäkning behöva göras.



Undersökning av betydande miljöpåverkan

En undersökning av betydande miljöpåverkan har gjorts och finns bifogad. Bedömning görs att planförslaget inte är av sådan art att särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) måste upprättas.

Det kan i undersökningen samt i övrigt sammanfattas att ett antal faktorer kan komma att påverkas i och med planens genomförande:

- Bostäder i ett läge längst stadens huvudstråk ger möjlighet att i större utsträckning använda kollektivtrafik och cykla vilket bidrar både till bättre hälsa och mindre utsläpp och buller, men också närhet till service vilket möjliggör för kortare och färre resor med bil.
- Bostäder i anslutning till befintlig bebyggelse bidrar på sikt till större möjligheter för handel och service inne i staden och i stadsdelen; något som ger en tryggare och mer levande stad.

Nationella miljömål

Planförslaget bedöms inte motverka de nationella miljömålen.

Kommunens hållbarhetsprogram

Växjö kommun har ett hållbarhetsprogram, Hållbara Växjö 2030(2019-09-24). Programmet ska ligga till grund för strategiska beslut som tas av politik och verksamheter inom kommunkoncernen. "Hållbara Växjö 2030" pekar ut målbilder och insatser för att tillsammans kunna skapa en fantastisk plats för alla som lever, bor och verkar i Växjö både nu och i framtiden. Programmet innehåller 1 deklARATION, 5 övergripande målbilder, 9 utmaningar och 3 principer för genomförande.

Ett genomförande av aktuell detaljplan bidrar till målbilder från hållbarhetsprogrammet, som "Klimat- och miljösmart" och "Grönt och hälsosamt". Se nedan.

- Bostäder planeras med närhet till natur och mötesplatser/utbud i centrum.

Utmaning:

- Samhällsbyggande: Utveckla boende- och livsmiljöer som förebygger segregation och främjar närhet till mötesplatser, natur och kultur.
- Jämlikhet och jämställdhet: Skapa förutsättningar och möjligheter för fler möten mellan människor
- Trygghet och samhällsgemenskap: Skapa förutsättningar för trygga livs- och arbetsmiljöer

Målbilder:

- Klimat- och miljösmart
- Grönt och hälsosamt
- Tryggt och tillitsfullt

- Området ligger centralt med närhet till kollektivtrafik och goda möjligheter att cykla

Utmaning:

- Transporter och resande: Verka för närhet till mötesplatser och service
- Hälsa och välbefinnande: Främja rörelse varje dag för alla

Målbilder:

- Klimat- och miljösmart
- Grönt och hälsosamt
- Tryggt och tillitsfullt
- Rättvist och ansvarstagande

Påverkan på riksintressen/kulturmiljö

Inga riksintressen påverkas av planförslaget.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom standardförfarande och målet är att den ska antas senast andra kvartalet 2021.

Genomförandetid

Genomförande tiden för detaljplanen är **5 år** efter att detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän platsmark. Utanför planområdet i norr går en grusväg med enskilt huvudmannaskap.

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

Ledningar

Genom området går befintliga VA-ledningar för dessa läggs U-områden ut, vilket innebär att marken ska vara tillgänglig för allmänna ledningar och det finns möjlighet för ledningsinnehavaren att ansöka om ledningsrätt för dess.

En optokabel i områdets östra del. Vid samrådet för detaljplanen är det inte klart om ledningar kommer ligga kvar eller om den kommer flyttas. Information om det kompletteras till granskningen av detaljplanen.

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas före antagande av detaljplanen mellan Växjö kommun och fastighetsägaren avtalet klargör detaljer i fråga om hur exploateringen ska gå till samt fördela ansvaret mellan exploatör och kommunen.

Exploateringsavtalet är ännu inte upprättat, utan kommer tas fram i ett senare skede av detaljplaneprocessen.

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning m.m.

Detaljplanen innefattar ett skifte av fastighet Växjö 13:29.

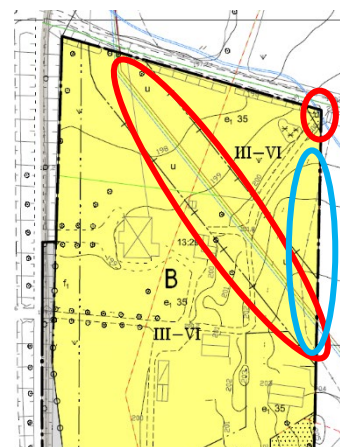
Konsekvenser på fastighetsnivå

Fastighet

Ekonomiska

Fastighetsrättsliga

Tekniska



11. Ledningar genom området. Vattenledningar där u-området lägg markerat med rött och optokabel markerat med blått,

Inom planområdet			
Växjö 13:29	Fastigheten detaljplaneläggs. Får större byggrätt.		
Växjö 12:10	Bestämmelse om utfart justeras. Befintlig utfart breddas.		
Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet			
Växjö 12:10 och Växjö 13:31.		Inom del av fastigheten upphävs del av en detaljplan från 1990. 0780K-P97. Planlagt för infart. Övrig del av angående detaljplan är ersatt med annan detaljplan och ett område anses in behöva vara planlagt för infart längre.	

Tillstånd och dispenser

Om ev. ingrepp ska ske i de biotopskyddade områdena, måste dispens sökas hos länsstyrelsen. Detaljplanens genomförande är inte beroende av att dispens erhålls.

STADSBYGGNADSKONTORET

Ida Arvidsson
Planarkitekt

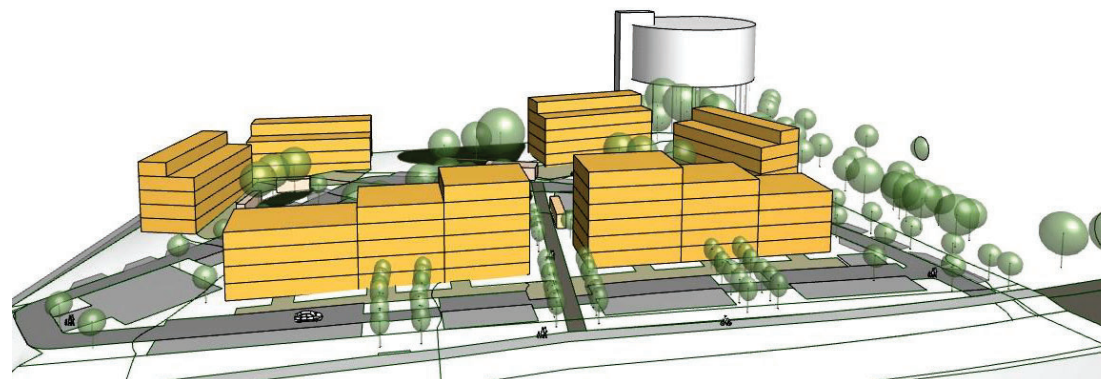
TELESTADEN / VÄXJÖ 13:29 / PROGRAM / SKISS



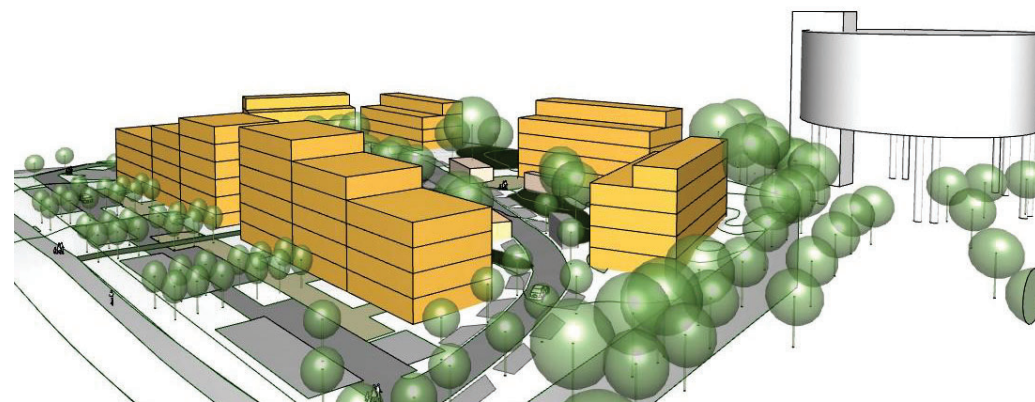
Lägenheter: 136

Parkering(0.8): 109

Cyklar(2): 280

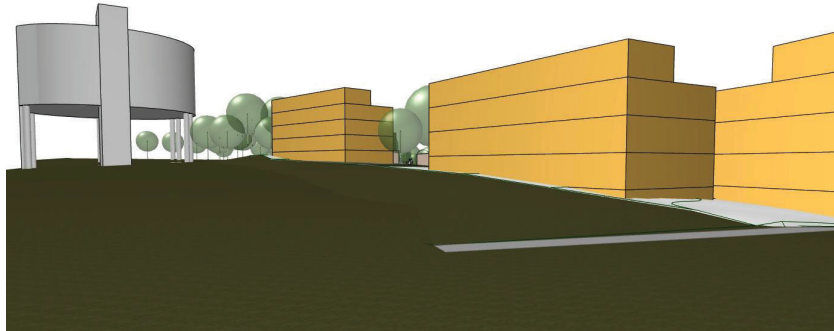


Vy mot öster



Vy mot nordost.

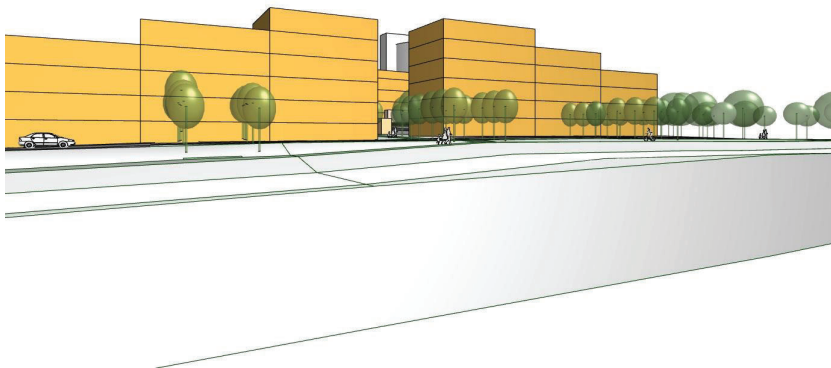
TELESTADEN / VÄXJÖ 13:29 / PROGRAM / SKISS



Ny från naturskyddsområde. Den stora skalan av vattentornet gör att dem nya husen känns inte så stora. Mellanrum mellan husen tar naturen från naturskyddsområdet in i bostadsområdet.



Vy från Teleborgsvägen mot syost. Vattentornet blir visuellt en del av bostadsområdet.



Vy från Teleborgsvägen mot öster. Öppningar i byggnadsvolymer gör att vattentornet syn från flera håll



Vy från Teleborgsvägen mot nordost.

Undersökning om betydande miljöpåverkan - Checklista för detaljplan..., Växjö kommun

Vid upprättande av en detaljplan ska en undersökning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), en så kallad "undersökning om betydande miljöpåverkan" (tidigare kallad behovsbedömning). Om så är fallet avgränsar undersökningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande strategisk miljöbedömning (SMB). Undersökningens 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. Undersökningen sker utifrån bedömningskriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Dnr: PLAN 2019:1379

	Ja	Nej	Kommentarer:
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen.			
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a §§ miljöbalken?		Nej	
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i § 6 och i bilagan miljöbedömningsförordningen (2017:96)?		Nej	

Kommentarer:	
2. Platsen	
2.1. Markanvändning	På platsen idag finns ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader och trädgård.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	Vegetationen i området domineras av öppna gräsmarker, varav merparten är dåligt hävdade och bitvis igenväxande. Inom fastigheten finns flera värdefulla träd, både i form av alléer och solitärer av ek och ask samt några mindre trädgrupper. I norr finns en delvis trädbevuxen stenmur som angränsar mot en liten grusväg och jordbruksmark i naturreservatet Teleborg. Området är relativt flackt men sluttar svagt åt väster.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer	Planförslaget bedöms inte medföra att miljökvalitetsnormer för luft och vatten överskrids. Beräkning av halter för luftföroreningar från Teleborgsvägen har gjorts i planarbetet, halterna beräknas inte överskrida miljökvalitetsnormer.
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	Planområdet är delvis utpekad som del av Telestadsbytomt enligt laga skifteskarta från 1850. En nybyggnation av fastigheten kan påverka detta. Undersöks vidare i detaljplanen. I naturreservatet finns kulturhistoriska miljöer sparade. Planområdet är inte en del av reservatet.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	Området ligger högt i förhållande till sin omgivning, något som beaktas i utformning av planförslaget.
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	Inga riksintressen påverkas av planförslaget. Område angränsar till Teleborgs naturreservat, men reservatets utbredning påverkas inte. Inom planområdet finns det områden som omfattas av biotopskydd. Påverkan på dessa utreds i planarbetet.
3. Planen	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	Marken inom planområdet är i anspråktagen av bostadsbebyggelse, planförslaget innebär att marken kan utnyttjas mer effektivt.
3.2. Andra planers miljöpåverkan	Ingen påverkan
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	Planförslaget hindrar inte att nationella eller lokala miljömål inte kan uppfyllas. Planområdet är förenligt med Växjö kommuns Hållbarhetsprogram och bidrar till flera av målen.

3.4. Miljöproblem	Planerad byggnation bedöms inte skapa miljöproblem.
3.5. EG:s miljölagstiftning	Ingen påverkan
4. Påverkan	
4.1. Storlek och fysisk omfattning	Omfattningen av byggnation bedöms inte att medföra en större påverkan på mark, vatten och andra resurser. Lokalt kommer det vara viss påverkan genom att bebyggelsen kommer synas från platser runt planområdet. Från vissa platser inom Teleborgs naturreservat kommer bebyggelsen vara synlig. Påverkan minskas genom hur tomten avgränsas mot reservatet för att tydliggöra vad som är privat och vad som är allmänt.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	Planförslaget bedöms vara förenligt med Växjö kommuns översiktsplan, samt med andra angränsande planer.
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	Området ligger där det utsätts för buller från två håll. Bebyggelsen måste placeras och utformas för att minska påverkan från buller på de boende inom området. Planförslaget bedöms inte påverka utanför planområdet. Påverkan av buller utreds i detaljplanen. Risker för miljön bedöms som liten.
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	Påverkan från trafikbuller kommer vara störst på morgon och sen eftermiddag, påverkan kommer gå att avhjälpa genom placering och utformning av byggnader. I övrigt bedöms inte leda till negativ påverkan.

	Ja	Nej	Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:
5. Kommunens sammanvägda bedömning			
5.1. Finns risk för BMP?		Nej	
5.2. Behövs MKB?		Nej	
5.3. Bör andra lokaliseringalternativ utredas?		Nej	

Handläggare: Ida Arvidsson
Datum: 2020-07-10

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Planområdesgräns (PBL 4:5)
- Användningsgräns (PBL 4:5)
- Egenskapsgräns (PBL 4:5)
- Administrativ gräns (PBL 4:5)
- Administrativ gräns och egenskapsgräns (PBL 4:5)

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATS

(PBL 4:5 och/eller PBL 4:8)

- VÄG (PBL 4:5)
- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK (PBL 4:5)
- Bostäder

EGENSKAPSBESTÄMMELSER

Bebyggandets omfattning (PBL 4:11, PBL 4:16)

Största byggnadsareal i procent av fastighetsareal inom användningsområdet. (PBL 4:11)

Byggnad för ej uppföras

III-VI

Lägsta respektive högsta antal våningar för huvudbyggnad. Gärdesbyggnader, garage och komplementbyggnader får uppföras i ett våningsplan.

Uppformning (PBL 4:10)

Minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljustämpad sida (PBL 4 kap 16 § 1)

Stängsel och utfart (PBL 4:9)

Körförbindelse får inte finnas

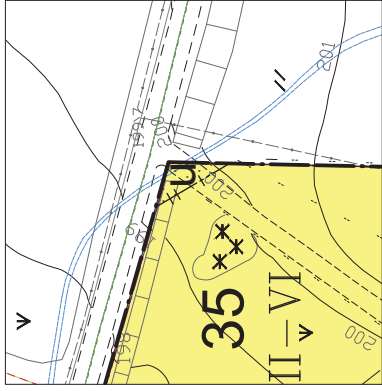
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar (PBL 4:6)

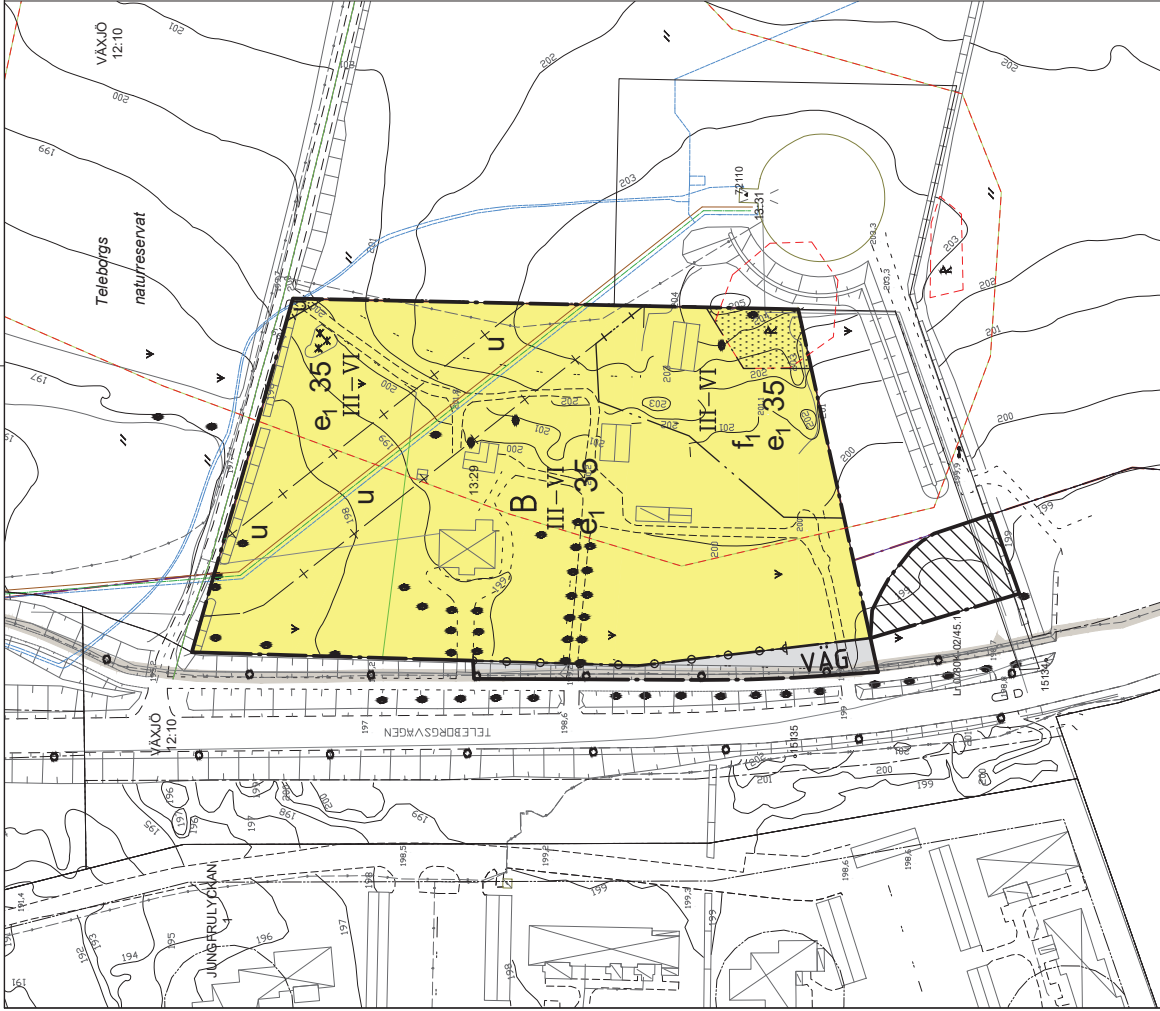
Genomförandetiden går ut 5 år efter det att planen varit laga kraft. (PBL 4:21)
 Kommunen är huvudman för allmän plats (PBL 4:7)

UPPHÄVANDE

Område där detaljplan avses upphävas



Skala: 1:500 (A2)



Skala: 1:1000 (A2) 1:2000 (A4)

Bebyggningar grundkarta

- Gräns för fastighet, samfällighet och samfällighetsområde samt gräns för kvartenstrakt
- Trakgräns, alternativt gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartenstrakt, samt med kvartenstrakt
- Servitutgräns
- Egenskapsgräns
- Bostadsbuss-karaktär eller husniv resp. tak
- Uttusa karaktär eller husniv resp. tak
- Ovrig byggnad karaktär eller husniv resp. tak
- Transformatorbyggnad
- Häck, stammar
- Staket, stödmur

- Fommane
- Spälvattenledning
- Vattenledning
- Digipattenledning
- Högspänningsledning / mark
- Högspänningsledning / luft
- Teleledning / mark
- Öppskåp
- Forttämning, bevakningsobjekt
- Bestämmelsesområde

- Väg
- Slätt
- Nivåkurva
- Avvägigt markhöjdt
- Polygonpunkt
- Registerbeteckning på fastighet
- Traktest
- Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning
- Servitut resp. ledningsgratt
- Servitut (punkt, linje resp. yta)
- Ledningsgratt (punkt, linje resp. yta)

Grundkarta över VÄXJÖ 13:28, Teleborg Växjö kommun

Upprättad 2020-03-09

Emil Ingvarsson
 mätningssenjör

Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSPRUNG: FRAMSTÄLLNINGSMETOD

FRÅNSYSTEM SWEREF99 15 00	INOMRÅDESYSTEM RH2000	ÄRENSNAMNER MCA-2020-29
------------------------------	--------------------------	----------------------------

Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2020-03-09

Arma Hagelberg Nilsson

Samrådshandling Dnr. PLAN.2019.1379

Detaljplan för:
Växjö 13:29
Teleborg
Växjö kommun

Stadsbyggnadskontoret 2020-07-10

Ida Anvdsson, Planarkitekt