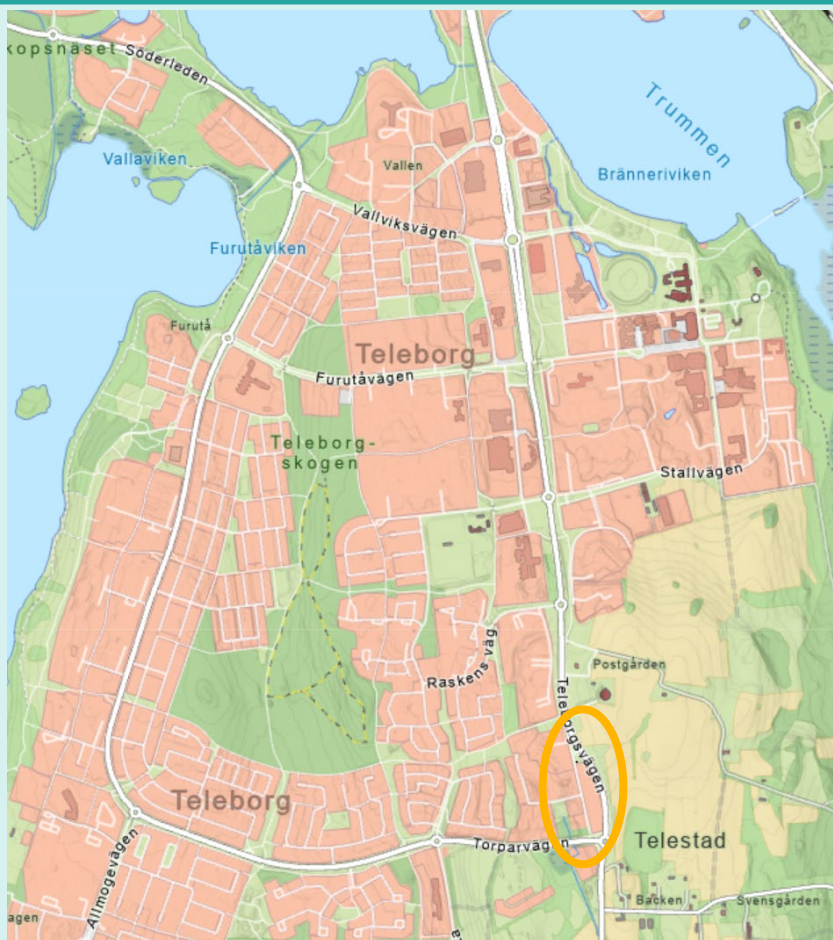


Planbeskrivning

Detaljplan för

Utfarten 3

Teleborg, Växjö kommun



Samråd

Dnr PLAN.2021.836
2023-04-28



Växjö
kommun

Planbeskrivning

Detaljplan för Utfarten 3, Teleborg i Växjö kommun
Diarienummer: PLAN.2021.836

Handläggare:

Ida Arvidsson, planarkitekt

Telefon: 0470-436 15

E-post: ida.arvidsson@vaxjo.se

Hanna Andersson, planarkitekt

Telefon: 0470-430 71

E-post: hanna.andersson4@vaxjo.se

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande. Detta förfarande är valt då förslag till detaljplan är förenligt med kommunens översiktsplan, inte antas medföra en betydande miljöpåverkan och bedöms inte heller vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse.

Skede	Tidplan
Planbesked	Beslut om planbesked i BN 2020-03-26 § 61
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i BN 2021-12-09 § 236
Samråd	<i>Här är vi nu</i>
Granskning uppskattat till:	Granskningsbeslut i SBN under fjärde kvartalet 2023 Granskning under minst tre veckor.
Antagande uppskattat till:	Antagandebeslut i SBN första eller andra kvartalet 2024
Laga kraft	

Handlingar

Planhandlingar

Planbeskrivning (detta dokument)

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Plankarta med bestämmelser

Grundkarta

Grundkarta och fastighetsförteckning upprättade av Samhällsbyggnadsförvaltningen, Växjö kommun.

Utredningar

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

- Dagvattenutredning daterad 2021-02-05, Marktema AB
- Geoteknisk utredning för grundläggning daterad 2021-02-05, Sweco civil AB
- Trafikbulerutredning 2019-12-10, ÅF-infrastructure
- Trafikbulerutredning 2023-03-08, Efterklang
- Skuggstudie, Växjö kommun 2023-03-10

Under planprocessen finns utredningarna tillgängliga på kommunens hemsida.

Innehåll

Planprocessen	1
Handlingar	1
Detaljplanens syfte.....	3
Bakgrund.....	3
Planområdet.....	4
Planförslaget	6
Användning allmän plats.....	7
Användning kvartersmark	8
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	8
Lämplighetsbedömning	11
Genomförandetid.....	11
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	11
Kommunala ställningstaganden	11
Riksintressen	15
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	16
Geotekniska förhållanden.....	16
Hydrologiska förhållanden.....	16
Hälsa och säkerhet	17
Service	20
Natur och rekreation	20
Kulturmiljö	21
Gator och trafik.....	22
Teknisk försörjning.....	23
Miljö	25
Miljökvalitetsnormer	25
Sociala konsekvenser.....	27
Genomförandebeskrivning	28
Konsekvenser på fastigheter och rättigheter	28
Fastighetsrättsliga frågor	29
Tekniska frågor	29
Ekonomiska frågor	29
Organisatoriska frågor	30

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att ge utökad byggrätt för bostäder inom fastigheten Utfarten 3. Fastigheten ligger vid en av infartsvägarna till Växjö, i gränlandet mellan det historiska kulturlandskapet och stadens bebyggelse. Utformningen av ny bebyggelse ska därför ta hänsyn till platsen i båda skala och uttryck. Detaljplanens utformning förhåller sig till närheten till den trafikerade Teleborgsvägen samt den ledningsrätt som finns över fastigheten Utfarten 3.

Kommunen har en ambition av att utveckla angränsande Teleborgsvägen till en stadsgata med högre och tätare bebyggelse. Därför föreslås en högre bebyggelse inom planområdet där det som lägst får byggas 3 våningar upp till 5 eller 6 våningar beroende på val av konstruktion och takutformning. Byggnationen delas med fördel upp i flera volymer och för att hålla samman byggnaderna kan de hålla samma höjd på takfoten mot Teleborgsvägen. Utformningen av bebyggelsen mot Teleborgsvägen bör ges extra omsorg då det är en av Växjö stads infarter och bebyggelsen även blir bland det första man ser vid infart söderifrån. Breda fasader ska delas upp i mindre volymer och entréer ska orienteras mot både väster och öster. Ytor för utomhusvistelse och parkering ska finnas inom den egna fastigheten.

Delar av kommunens fastighet Växjö 12:10 ingår också i planområdet för att säkerställa befintliga förhållanden. Det handlar om värdefulla träd, utfartsförbud samt en teknisk anläggning.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Utfarten 3 i Växjö (Studentbostäder Sverige AB) har vänt sig till byggnadsnämnden med önskemål om att gällande plan för den aktuella fastigheten ändras i syftet att bygga fler bostäder. Ansökan om planbesked inkom till byggnadsnämnden den 18 dec 2019 och beslutades den 26 mars 2020. I sin ansökan skriver sökanden bland annat följande:
Nuvarande byggnader och lägenheter är i dåligt skick och kommer att behöva rivras. Det finns idag sex hus med loftgång i två våningar på fastigheten. Kvalitén avspeglar inte Studentbostäder i Sverige AB:s önskade nivå på bostäder för studenter.

Byggnadsnämnden beslutade 2021-12-09 § 236 att ge stadsbyggnadskontoret, numer samhällsbyggnadsförvaltningen, i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för rubricerat område. Detaljplanen handläggs genom standard planförfarande.



Bild 1: Ovan är planområdets läge i staden markerat med rött.

Bild 2: Till höger visas planområdets avgränsning mot omgivningen.



Planområdet

Planområdet är ca 8000 m² stort och omfattar fastigheten Utfarten 3 samt delar av fastigheten Växjö 12:10. Planområdet ligger mellan Teleborgsvägen och Gamla Teleborgsvägen i stadsdelen Teleborg, cirka 4,5 km från Växjö centrum. I söder gränsar planområdet mot fastigheten Utfarten 2 som används för bilservice och i övrigt avgränsas området av gator.

Utfarten 3 är idag bebyggd med sex flerbostadshus på två våningar för studenter. Längs med Teleborgsvägen har en lägre bullervall med en rad planterade träd anlagts som skydd för trafikbuller. Utfartsförbud gäller längs med hela Teleborgsvägen. Delar av planområdet får idag inte bebyggas, dels utmed Teleborgsvägen där marken inte får bebyggas 12 m in från fastighetsgräns, dels 4,5 m in från fastighetsgräns i norr och söder. Genom fastigheten går även underjordiska ledningar där det finns ledningsrätt. Detta område behöver fortsatt vara åtkomliga för ledningsarbeten.



Bild 3: Befintlig bebyggelse i två våningar med loftgång mot innergården.



Bild 4: Fasader ut mot Gamla Teleborgsvägen. I bakgrunden skymtar de större ekarna.

De delar av Växjö 12:10 som ingår i nu gällande detaljplan för kvarteret *Utfarten* har haft markanvändningen *Vägområde*, *infart* för att skydda de stora ekarnas rötter från alltför närliggande bostadsbyggnation innan kvarterets fastighetsgränser bestämdes i fastighetsregleringen 2005. De delar av Växjö 12:10 som ingår i nu gällande detaljplan *Teleborgsvägen* har markanvändningen *Infartstrafik*.

Fastigheten *Utfarten 3* är privatägd och ägs av *Studentbostäder Sverige AB*. Fastigheten *Växjö 12:10* ägs av *Växjö kommun*.

Planförslaget

Planförslaget möjliggör fler bostäder inom fastigheten Utfarten 3. Med aktuellt förslag på egenskapsbestämmelser möjliggörs byggande av cirka 280 mindre lägenheter, eller cirka 100 större lägenheter, i flerbostadshus på upp till sex våningar beroende på konstruktion och takutformning.

Området angörs via Gamla Teleborgsvägen och all parkering för de boende ska anordnas inom egen fastighet.

Gemensamma vistelseytor kan ordnas mellan husen. Det är viktigt att ytorna ges ett innehåll för att undvika att de blir öppna otrygga ytor med oklar användning.

Teleborgsvägen är en viktig infart till Växjö och ska på sikt utvecklas till en gata med stadsmässig karaktär. Utformning och gestaltning av de nya byggnaderna på Utfarten 3 är därför viktig. Entréer ska vändas mot både Teleborgsvägen och Gamla Teleborgsvägen. Stora byggnadsvolymer ska delas upp i mindre volymer.

Byggrätten inom användningsområdet begränsas med maximal byggnadsarea BYA på 30 % av fastighetsarean samt maximal bruttoarea på 8500 m². Byggnaders höjd regleras med en lägsta nockhöjd på 12 m respektive en högsta nockhöjd på upp till 19 m. Det möjliggör för byggnader mellan 3 och 5 våningar. Det är också möjligt att bygga upp till 6 våningar i betongkonstruktion och med platt tak.

Delar av kommunens fastighet Växjö 12:10 har tagits med i planområdet. I den norra delen av planområdet planläggs ett område med NATUR samt ett mindre område med NATUR med precisionen att även mindre byggnader och anläggningar för teknisk försörjning får anläggas,



Bild 5: Illustration av A-sidan arkitektkontor, hur planområdet kan bebyggas. Exakt placering och utformning av byggnader bestäms i bygglovet.

Syftet är att säkerställa de naturvärden som finns på platsen. Utmed Teleborgsvägen har mark tagits med i planområdet för att en egenskapsbestämmelse med utfartsförbud för motorfordon ska kunna sättas. Detta då utfartsförbud inte kan läggas i planområdets gräns. Fastigheten Växjö 12:10:s nuvarande faktiska användning kommer inte att påverkas av planförslaget utan kommer kunna användas på samma sätt som tidigare.

Användning allmän plats

NATUR

Planområdet omfattar ett markområde på kommunens fastighet Växjö 12:10 i planområdets norra del vilket planläggs som NATUR. På platsen växer idag två större ekar som kommunen vill bevara. Markområdet är i nu gällande planer planlagt som INFART.

Markområdet planläggs som NATUR då denna markanvändning stämmer bäst med kommunens intentioner och med platsens faktiska användning. De två stora ekarna får med den nya användningsbestämmelsen ett större skydd mot nuvarande INFART.

NATUR₁

På kommunens fastighet Växjö 12:10 i norra delen av planområdet står idag en transformatorstation som ägs av VEAB. Markområdet kring transformatorstationen planläggs som NATUR₁ med möjlighet att uppföra mindre byggnader och anläggningar för teknisk försörjning. Befintlig markanvändning påverkas inte av planförslaget.

Markanvändningen NATUR₁ stämmer bäst med kommunens intentioner och med platsens faktiska användning. Preciseringsen av användningen NATUR med möjlighet att uppföra mindre byggnader eller anläggningar för teknisk försörjning ger en förutsägbarhet var tekniska anläggningar kan placeras inom markområdet.

GATA

I planområdets östra del planläggs ett markområde längs med Teleborgsvägen som GATA. Området utgör idag en gräsyta tillhörande Teleborgsvägens vägområde och ryms inom fastigheten Växjö 12:10. Markområdet har för nuvarande användningen INFART.

Regleringen görs för att kunna bibehålla det utfartsförbud som finns mot Teleborgsvägen. Användningen GATA bedöms kunna tolkas på samma sätt som i gällande detaljplans INFART och är förenligt med befintlig detaljplan.



Bild 6: Bild av naturmarken i norra delen av planområdet, taget från Gamla Teleborgsvägen. Till höger syns även transformatorstationen.

Användning kvartersmark

BC – Bostäder och centrum

Hela fastigheten Utfarten 3 planläggs med användningen *Bostäder och centrum*. Detaljplanen möjliggör bebyggelse för bostäder med tillhörande komplement samt centrumändamål som komplement till bostäderna, enligt Bokverkets föreskrifter (2020:5).

Området är sedan tidigare prövat för bostadsändamål. Genom planförslaget skapas större byggrätt inom fastigheten med möjligheter att skapa fler bostäder i ett område med goda förbindelser till Växjö centrum och grönområden. Området längs Teleborgsvägen är i översiktsplanen utpekad som ett område där högre och tätare bebyggelse ska tillåtas och en blandning av bostäder, handel och service ska eftersträvas. Det är också utpekad större utbyggnadsområden söder ut sett från planområdet. Det gör att planområdet kommer få en central plats som kan vara lämplig för centrumverksamheter som komplement till bostäderna.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfart för motorfordon får inte finnas

Ett förbud för att anlägga körbara utfarter och infarter för motorfordon placeras längs med Utfarten 3:s fastighetsgränser mot Växjö 12:10 i norr och öster för att förhindra anordnande av nya utfarter avsedda för motorfordon mot Teleborgsvägen. Om det byggs gång- och cykelväg längst med Teleborgsvägens västra sidan får anslutningar för gång- och cykeltrafikanter anordnas från Utfarten 3.

Genom att samla all trafik från området till Gamla Teleborgsvägen blir trafiksäkerheten på Teleborgsvägen bättre. Det finns redan en infart från Teleborgsvägen som kan nyttjas för ändamålet. Över naturmarken i norra delen av planområdet får ingen utfart anordnas då det kommer påverka levnadsvillkoren för träden inom området.

Begränsning av markens utnyttjande

Prickmark/Marken får inte förses med byggnad

På plankartan finns punktprickade områden. Inom dessa områden får marken inte förses med byggnader. Utmed Teleborgsvägen planläggs ett område med prickmark 14 meter in från Teleborgsvägens mittlinje, det blir ett område som är mellan 5 och 6 meter brett inom kvartersmarken. Regleringen förhindrar att ny bebyggelse placeras för nära Teleborgsvägen för att kunna klara av gällande riktlinjer för trafikbuller. Avståndet baseras på resultat från bullerutredningen (2023-03-08) och avser bostäder under 35 m².

Prickmark med en bredd på 4,0 m förläggs även längs med Utfarten 3s fastighetsgräns mot Gamla Teleborgsvägen. Regleringen motiveras med att bestämmelsen hindrar byggnader att komma för nära gatan vilket görs för att kunna skapa förgårdsmark, behålla gatans struktur och ge förutsättningar för bättre trafiksäkerhet.

Över Utfarten 3 finns en ledningsrätt för underjordiska ledningar som går i öst-västlig riktning. I nu gällande detaljplan är markområdet reglerat med förbud mot uppförande av byggnader samt markreservat för underjordiska ledningar. I planförslaget regleras markområdet fortsatt med att det inte får förses med byggnader då det även fortsättningsvis måste vara åtkomligt för ledningsarbeten.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u₁ - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Ett område inom kvartersmark för bostäder regleras som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar för att skydda befintliga ledningarna och åtkomsten till dem. Det medför att det inte är möjligt att uppföra byggnader, plank, uterum, uteplatser mm inom området utan ledningsägarens tillåtelse.

Motivet till regleringen av markreservatet är så att området kan bebyggas med flerbostadshus i enlighet med syftet av planen samtidigt som skydd och åtkomst till befintliga ledningar säkerställs.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea är 30,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Inom kvartersmark för bostäder regleras största byggnadsarea (BYA) till 30 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Detta innebär att den del av fastigheten som finns inom användningen *Bostad* ska räknas. Reglerat område omfattar hela fastigheten Utfarten 3 med en area på 6603 m². Detta innebär en största byggnadsarea på 1981 m².

Regleringen motiveras med att en begränsning av byggnadsarean behövs för att även kunna säkerställa tillräcklig yta för parkering, friyta och omhändertagande av dagvatten.

e₂ - Största bruttoarea är 8500 m² inom användningsområdet.

Användningsområdet för bostäder får maximalt förses med en bruttoarea på 8500 m². En BTA på 8500 m² möjliggör flerbostadshus med cirka 280 mindre lägenheter eller cirka 100 större lägenheter.

Regleringen motiveras med att bruttoarea behöver begränsas för att förutsägbarheten kring hur många bostäder det maximalt kan bli inom området.

Höjd på byggnadsverk

h₁ - Högsta nockhöjd är 19 meter.

Inom kvartersmark för bostäder regleras bebyggelsens höjd genom en högsta nockhöjd. Nockhöjden är höjden upp till takkonstruktionens högsta del på en byggnad, vilket medför att exempelvis skorsten och tekniska anordningar kan gå över denna höjd. Den högsta nockhöjden regleras till 19 m. Denna höjd medger en bebyggelse på maximalt fem till sex våningar beroende på konstruktionsmetod och takutformning.

Reglering av nockhöjd ger i enlighet med planens syfte möjlighet att bygga fler bostäder inom planområdet. Begränsning av höjd görs utifrån den bedömning som tidigare gjorts i översiktsplanen där bebyggelse runt Teleborgsvägen ska gå upp i höjd.

h₂ - Lägsta nockhöjd på huvudbyggnader är 12,0 meter.

Inom kvartersmark för bostäder regleras även huvudbyggnaders höjd genom en lägsta nockhöjd. Denna bestämmelse ger att alla huvudbyggnader inom användningsområdet minst behöver uppgå till 12,0 m, vilket motsvarar tre våningar.

Reglering av nockhöjd ger i enlighet med planens syfte möjlighet att bygga fler bostäder inom planområdet. Begränsning av höjd görs utifrån den bedömning som tidigare gjorts i översiktsplanen där bebyggelse runt Teleborgsvägen ska gå upp i höjd.

Placering

p₁ - Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.

Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Inom kvartersmarken för Bostäder regleras byggnaders placering i förhållande till fastighetsgränserna. Huvudbyggnader ska hålla ett avstånd om 4,0 meter till fastighetsgräns och komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns.

Regleringen motiveras med att bestämmelsen hindrar bebyggelse från att komma för nära fastighetsgränserna. Vid underhållsarbete ska utförandet inte påverka grannfastigheterna utan ska kunna klaras av inom den egna fastigheten.

Byggnaders användning

s₁ - För bostäder som överstiger 35 m² ska minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet orienteras mot en ljuddämpad sida

Inom kvartersmarken för Bostäder regleras ett område med bestämmelsen s₁. Bestämmelsen innebär att om lägenheter större än 35 m² placeras inom egenskapsområdet, måste minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en ljuddämpad sida enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216). En ljuddämpad sida innebär att ekvivalenta ljudnivåer inte får överstiga 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrider mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden. Bostäder som inte överstiger 35 m² omfattas inte av bestämmelsen då riktvärdena för dessa bostäder klaras inom egenskapsområdet.

Regleringen förhindrad att nya bostäder som inte uppfyller gällande förordning för trafikbuller uppförs. Mark som inte får bebyggas längs med Teleborgsvägen (prickmark) reglerar det minimala avstånd som krävs för att klara bullervärden för bostäder under 35 m². För bostäder som överstiger 35 m² krävs att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot ljuddämpad sida om den ekvivalenta bullernivån överstiger 60 dBA. Avståndet baseras på resultat från bullerutredningen (2023-03-08).

Lämplighetsbedömning

Planförslaget stärker utvecklingen av bostadsbeståndet i Teleborgs södra delar då fler bostäder möjliggörs utmed Teleborgsvägen. Förslaget bidrar till en mer stadsmässig och tätare bebyggelse kring Teleborgsvägen som följer den utvecklingsinriktning som pekats ut i översiktsplanen. Ny bebyggelse kommer med planförslaget att kunna göras högre än med nu gällande detaljplan. Detta främjar fler bostäder med närhet till grönområden (Teleborgs naturreservat samt Teleborgsskogen), campusområdet och centrum med servicefunktioner (Teleborg centrum). Området har goda kommunikationsmöjligheter till övriga delar av Växjö längs cykelvägar eller med kollektivtrafik.

Inom planområdet finns utpekade naturvärden i de norra delarna. Detta område planläggs som NATUR och bedöms inte påverkas av genomförandet av planen. Viss påverkan på dagvattenmängder kan ske genom ändring av hårdgjorda ytor. Om exploatör vid genomförandet följer förslag som läggs fram i dagvattenutredningen kan dagvatten till viss del omhändertas lokalt och riskerar inte att försämra dagvattensituationen. I planen regleras även bebyggelsens avstånd till Teleborgsvägen. Genomförda bullerutredningar visar att kraven för ljudnivå vid byggnaders fasader då kan uppnås enligt gällande föreskrifter.

Inom planområdet finns inga kulturmiljövärden att ta hänsyn till, men i anslutning till området finns kulturhistoriskt värdefulla miljöer och landskap. Dessa kommer inte att påverkas negativt. En bedömning av bebyggelsens höjd har gjorts i översiktsplanen, där det bedömts som lämpligt att bebyggelsen går upp i höjd längs med Teleborgsvägen. I det anslutande området Telestads backar finns förslag på att utveckla ny stadsdel med mångfunktionell bebyggelse.

Sammanfattningsvis berörs planområdet av flera allmänna intressen, såsom bostadsbyggande, hållbart resande, dagvattenhantering, natur- och landskapsvärden samt människors hälsa. Kommunens samlade bedömning är att genom reglering av bland annat utnyttjandegrad, avstånd till bullerkälla och nockhöjd på ny bebyggelse är planförslaget lämpligt att genomföra.

Genomförandetid

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

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

Växjö kommuns kommunfullmäktige antog en ny översiktsplan 2021-12-14 § 240, men beslutet att anta översiktsplanen är för närvarande överklagat. Den nya översiktsplanen har därför inte vunnit laga kraft ännu vilket innebär att den fördjupade översiktsplanen för Växjö stad 2012-02-28 § 47 fortfarande gäller. Kommunen har dock genom antagande av en ny översiktsplan visat kommunens aktuella intentioner och utvecklingsinriktning. Kommunens ställningstagande till

planförslaget utifrån översiktsplanen bedöms därför i förhållande till den överklagade översiktsplanen (2021), men planbeskrivningen redogör också för översiktsplanen från 2012.

Översiktsplan (2021, överklagad)

Utvecklingsinriktning

Södra Teleborg och Telestad är i Växjö kommuns översiktsplan utpekade som ett av de funktionsstråk som visar i vilken riktning Växjö stad ska växa och utvecklas. Stråket ska ha stads- och tätortsmässig karaktär och innehålla både servicefunktioner och bostäder. Bebyggelsetäthet och funktionsblandning kan variera inom stråket. Längs med Teleborgsvägen kan det byggas både högre och tätare än i övriga delar av staden. Samtidigt ska det finnas gröna och bilfria miljöer i stadsdelen.

Mark- och vattenanvändning

I översiktsplanen redovisas avsedd användning av mark och vatten på ett överskådligt sätt. Planområdet berörs i översiktsplanen av tre kategorier inom mark- och vattenanvändning; *Bebyggelse*; *Transporter*; och *Den byggda miljön*.

Bebyggelse

Området är markerat som *Sammanhängande bostadsbebyggelse* med pågående användning. Detta innebär att inga förändringar planeras men att mindre förtätning och kompletterande användning kan tillåtas om det inte innebär väsentlig förändring av områdets användning och karaktär. En blandning och variation av funktioner, verksamheter och olika slags boende ska eftersträvas.

Transporter

Planområdet gränsar till Teleborgsvägen som är en huvudgata med utvecklad användning. Enligt översiktsplanens riktlinjer ska nya byggnaders entréer vändas mot gatan och gärna ha lokaler i bottenvåningen. Gatan ska utformas som stadsgata och ha generösa trottoarer med trädrader och cykelbanor.

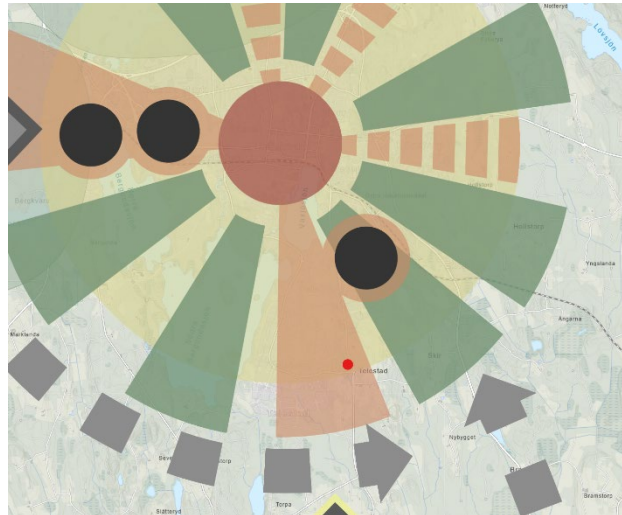


Bild 7: Utsnitt från översiktsplanen (2021) som visar utvecklingsinriktningen med olika stråk. Röd prick markerar planområdets lokalisering inom den orange färgade funktionskilen Teleborg.

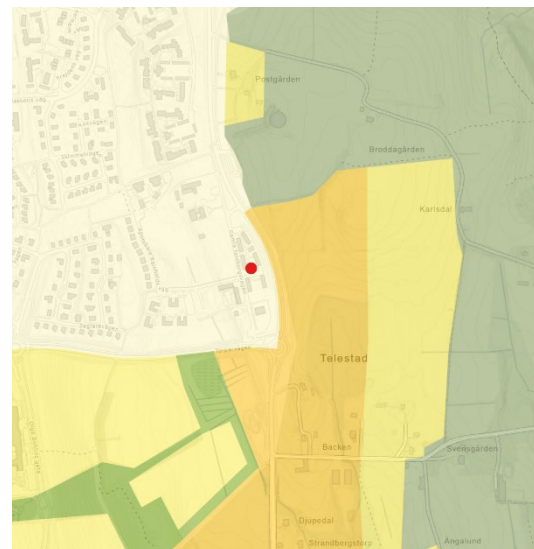


Bild 8: Utdrag från översiktsplanen (2021) som visar mark- och vattenanvändning. Röd prick markerar planområdets lokalisering. Ljusgult fält visar område för pågående användning av sammanhängande bostadsbebyggelse.

Den byggda miljön

Planområdet befinner sig inom det utpekade karaktärsområdet ”Den varierande och hållbara staden 1980-” som karaktäriseras av den individuella, varierade staden med blandade upplåtelseformer där miljö, energianvändning, tillgänglighet och ett sammanlänkat gatunät präglar området. Områdets karaktär ska tas tillvara och värnas vid förtätning.

Fördjupad översiktsplan (2012, nu gällande)

Enligt den nu gällande fördjupade översiktsplanen för Växjö stad antagen av kommunfullmäktige 2012-02-28 ska Växjö bli en attraktiv och hållbar stad med rikt stadsliv. Detta ska ske genom att Växjö stad utvecklas inom dagens stadsbygd, bland annat längs med Teleborgsvägen. Inom utpekade noder och stråk ska det finnas en blandning av bostäder och funktioner med tätare bebyggelse. I översiktsplanen del Växjö stad finns riktlinjer för hur Teleborgsvägen ska utvecklas. Bland annat bör byggnaderna ha lokaler i bottenvåningen samt entréer direkt mot gatan. Teleborgsvägen ska ha generösa trottoar, cykelbanor på båda sidor av vägen samt utrymme för både parkering längs med vägen, körfält för kollektivtrafik samt möjlighet att plantera räd utmed vägen.

Södra Teleborg är utpekat som ett område där både förtätning samt utveckling av nya områden ska ske. Redan bebyggda områden kan förtätas och utvecklas medan nyskapade områden ska få en mångfunktionell och blandad bebyggelse. Planområdet ligger inom område för pågående bostadsbebyggelse med möjligheter att förtäta.

Planförslagets förenlighet med översiktsplan

Planförslaget innebär en tätare och högre bebyggelse längs med Teleborgsvägen som ligger inom ett av de stråk vars riktning kommunen ska växa. Nuvarande byggnation från år 2005-2006 kommer att ersättas med högre och mer stadsmässig bebyggelse, men kvartersmarken kommer fortsatt vara avsedd för bostadsändamål. Planförslaget bedöms därför vara förenligt med översiktsplanens (2021) utvecklingsinriktning.

Utifrån översiktsplanens intentioner inom mark- och vattenanvändningen bedöms förslaget vara förenligt med översiktsplanen. Fastigheten Utfarten 3 kommer att ha samma fortsatta markanvändning för bostäder som tidigare och ingen större förändring kommer ske i markanvändningen inom planområdet i övrigt. De nya, mindre bostäderna som planeras kommer även bidra till att skapa en blandning av olika slags boende i området. Det nya förslaget till detaljplan möjliggör också för kompletterande centrumverksamhet i ett centralt läge i Växjös nya utbyggnadsområde.

Enligt de avvägningar som tidigare gjorts i översiktsplanen bedöms området runt Teleborgsvägen kunna ha en både högre och tätare bebyggelse. För att Teleborgsvägen ska bli en stadsmässig gata bör det eftersträvas att entréer vändas mot vägen och få lokaler i bottenvåningen. Ny bebyggelse kommer att bidra till en mer stadsmässig bebyggelse där entréer enligt förslaget vänds åt både Teleborgsvägen och Gamla Teleborgsvägen. Byggnaderna som finns inom planområdet idag har inte några kulturhistoriska värden som föranleder att de inte får rivras. Byggnaderna är inte heller karaktäristiska för området och har inte några arkitektoniska värden.

Den samlade bedömningen är att planförslaget är förenligt med den nya översiktsplanens riktlinjer. Planförslaget bedöms även vara förenligt med fördjupad översiktsplanen 2012.

Detaljplan

Planområdet omfattas av detaljplan **Del av Växjö 12:10, kv Utfarten** (0780K-P05/20) som reglerar markanvändningen inom Utfarten 3 samt delar av Växjö 12:10. Även grannfastigheterna Utfarten 1 och Utfarten 2 omfattas av gällande detaljplan.

De norra och de yttersta östra delarna av planområdet omfattas av detaljplan **Teleborgsvägen** (0780K-P00/18) som även gäller i anslutning till planområdet. På andra sidan Gamla Teleborgsvägen gäller detaljplan **Växjö 12:9 m.fl. – Teleborg** (0780K-P12/8).

Gällande detaljplan för fastigheten Utfarten 3 medges bebyggelse för bostadsändamål på upp till två våningar med maximal bruttoarea på 3000 m² ovan mark. I norr och söder samt utmed Teleborgsvägen finns prickmark som inte får bebyggas, här får inte heller utfart anordnas. Över fastigheten Utfarten 3 finns dessutom ett prickmarkområde som ska vara tillgängligt för underjordiska ledningar. De delar av fastigheten Växjö 12:10 som omfattas av planområdet har användningen *Infart*.

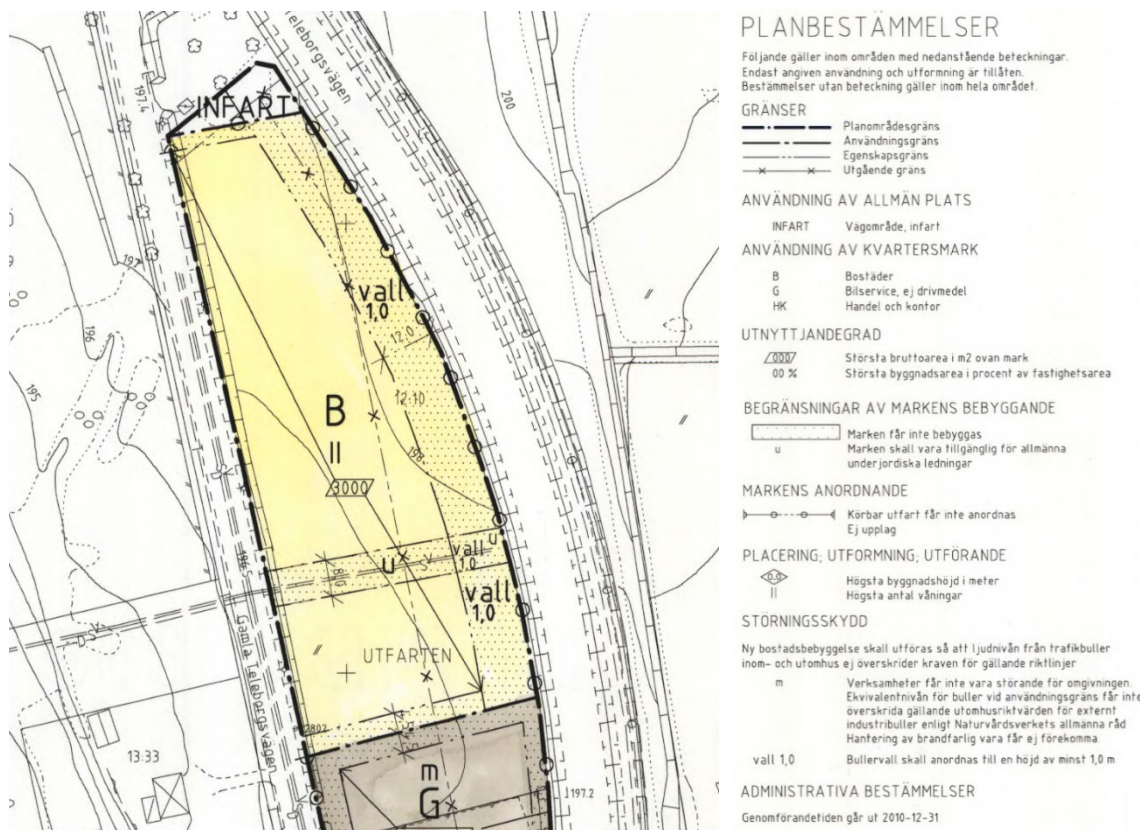


Bild 9: Utdrag ur gällande detaljplan för Utfarten 3.

För samtliga ovanstående detaljplaner har genomförandetiden gått ut.

Planbesked

Ansökan om planbesked inkom 2019-12-18 och beslutades om i byggnadsnämnden den 2020-03-26 § 61. Planbeskedet medger att önskad byggnation kan utredas och prövas med ny detaljplan. I planbeskedet lyftes utredningar som sökande respektive kommunen behöver ta fram, bland dem dagvattenutredning, geoteknisk utredning med förslag på lämplig grundläggning samt uppdaterade utredningar om buller och skuggpåverkan.

I planbeskedet påpekades även att en våningshöjd runt 4-5 våningar är en rimlig höjd i området samt att bebyggelsen bör studeras för anpassning till närmiljö och siluettverkan.

Riksintressen

Ett riksintresse är ett område som är av nationell betydelse. Ett utpekat riksintresse anses ha särskilda värden och ska därför skyddas långsiktigt mot åtgärder som kan skada dess specifika värden. Planområdet berörs av riksintressen för trafikkommunikationer samt riksintresse för skyddade vattendrag.

Trafikommunikation

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

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

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

Skyddade vattendrag

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

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

Aktuellt planförslag medför ingen ytterligare utbyggnad av vattenkraftverk eller vattenreglering. Ingen försämring i form av vandringshinder, vattenhushållning eller påverkan på natur- och

kulturvärden kring vattendrag bedöms ske. Utifrån det bedöms riksintresset för skyddade vattendrag inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Detaljplaneförslaget bedöms inte påverka ekologiskt särskilt känsligt området negativt.

En naturinventering utfördes 2005 på det område av fastigheten Växjö 12:10 där två stora ekar står idag. Naturvärdena bedömdes ligga på åtta på en tiogradig skala. Platsen där dessa träd står tas med i planområdet och regleras som NATUR i detaljplanen då kommunen har för avsikt att bevara ekarna.

Geotekniska förhållanden

Marken inom planområdet sluttar från cirka + 198,5 nordöstra hörnet till + 196,5 i det sydvästra hörnet. Vallen som har byggts upp har en högsta nivå på ca + 199.4 enligt standard RH2000.

Jordarterna inom planområdet består av *sandig morän* med ett skattat jorddjup är på 1-3 meter i de södra delarna och 5 – 10 m i de norra enligt underlag från SGU (Sveriges Geologiska Undersökning).

Enligt den geotekniska utredning som utfördes av Sweco 2020-11-30 med syfte att utreda förhållanden och förutsättningarna för ny byggnation visar att jordlagren består av siltig, grusig sand med förekomst av sten. Fastbotten bedöms bestå av fast morän eller berg, den utförda sonderingen avslutades mellan ca 0,75 – 3,25 m djup med stopp mot sten, block eller förmodat berg. Översta lagret av jordmaterial har låg till medelhög fasthet och djupare ner är fastheten hög till mycket hög.

Enligt geotekniska utredningen (Sweco 2020-11-30) bedöms totalstabiliteten för området vara tillfredställande och att endast små försumbara sättningar bedöms kunna utvecklas i naturligt lagrad jord. Grundläggning bedöms i utredningen kunna utföras ytligt med platta på mark i fast ostörd naturligt lagrad jord, se fler anvisningar i geoteknisk utredning. Kompletterande utredningar behövs vid projektering av bebyggelse.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet tillhör huvudavrinningsområde SE86000 (Mörrumsån) och avvattnas till vattenförekomsten Rinkabysjön (WA81618442) söder om planområdet. I regionen är nederbörden cirka 700 mm per år. Vid genomförd geoteknisk undersökning 2022 bedömdes grundvattennivån ligga cirka 1,8 m under markytan vid givet provtagningshål.

Jordlagret inom planområdet består av sandig morän och har en medelhög genomsläpplighet enligt SGU:s kartunderlag. Grundvattnets sårbarhet är i detta område medelhög. Områdets grundvattenkapacitet i berggrunden (urberg) är god med uttagskapaciteter på 2000-6000 l/h medan grundvattentillgång i små magasin är sämre (1228 l/dygn/ha).

Det finns inga vattenförrättningar, vattentäkter, markavvattningsföretag eller vattendomar inom eller i anslutning till planområdet. På fastigheten Växjö 12:10, cirka 70 m väster om planområdet, finns en öppen fördröjningsdamm i naturmark.

En dagvattenundersökning inom planområdet har utförts, se rubrik *Dagvatten*.

Hälsa och säkerhet

Radon

Markradonhalt mättes vid den geotekniska undersökningen. Uppmätta värden visar att planområdet består av låg- till normalradonmark.

I områden där gränsvärden för markradon överstigs ska radonsäkert byggande användas. I övriga områden bör åtminstone radonskyddat byggande tillämpas. Åtgärder mot markradon krävs vid grundläggning.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Avrinning från grannfastigheten i söder med bilverkstadsverksamhet sker enligt dagvattenutredning inte mot aktuellt planområde.

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

Omgivningsbuller

Trafikbuller

Vid bostadsbyggande ska de riktvärden som anges i *Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader* (2015:216), med ändringen SFS 2017:359, följas. Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (65 dBA för enkelsidiga lägenheter på 35 kvm eller mindre). Vid uteplats, om en sådan anordnas, gäller riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå.

Planområdet ligger i anslutning till två vägar varav den större Teleborgsvägen är Växjö stads södra huvudinfart. I väster gränsar planområdet till Gamla Teleborgsvägen med betydligt lägre trafikmängder. Planområdets närhet till den högt trafikerade Teleborgsvägen antas medföra en bullerpåverkan på planområdet, bullerutredningar har därför tagits fram för att säkerställa att riktvärden klaras av vid de planerade bostädernas fasader samt på innergårdar.

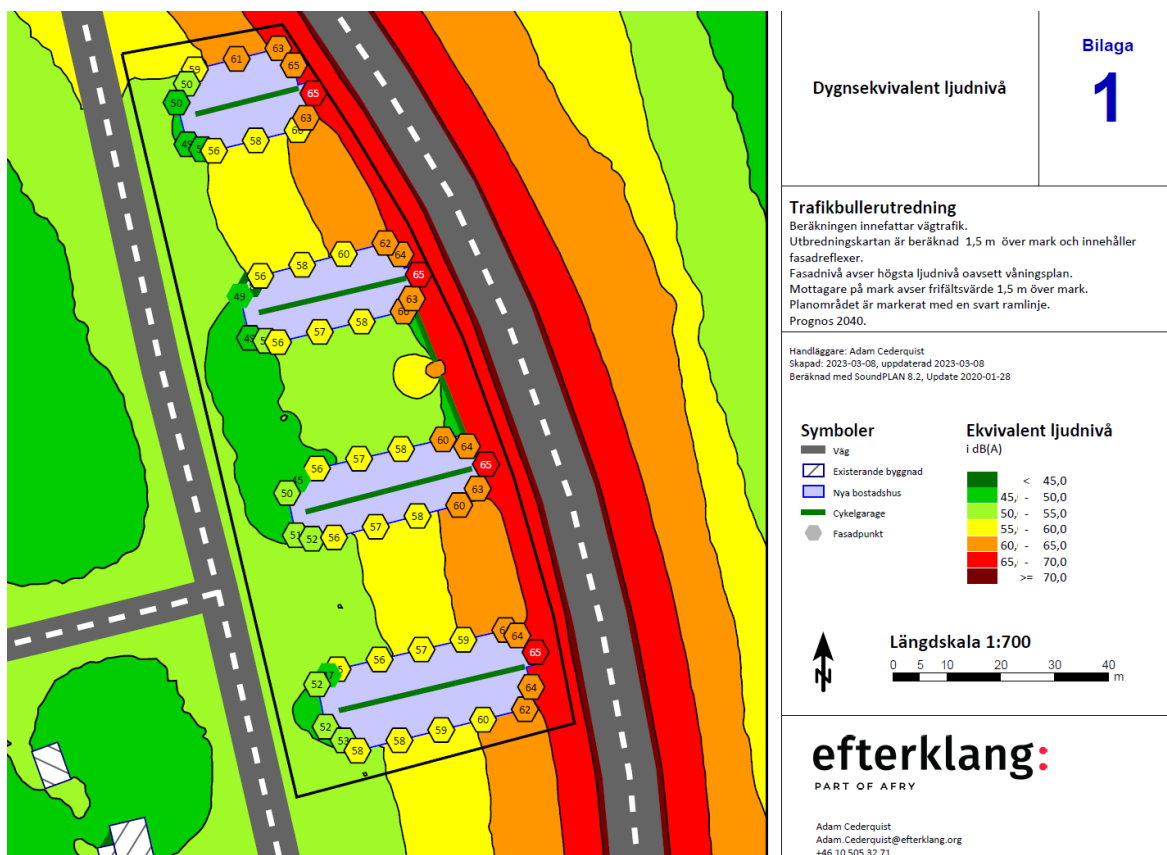
Beräkningar av buller vid fasader av planerad bebyggelse har gjorts utifrån framtagna trafikprognos 2040 för Teleborgsvägen. Prognos år 2040 för Teleborgsvägen är 7695 i ÅDT (varav 7 % tung trafik) med en maxhastighet på 60 km/h.

Beräkningarna från 2023-03-08 (Efterklang, Afry) visar att byggnader som närmst kan placeras 14 m från Teleborgsvägens mittlinje för att kunna uppfylla gällande riktvärden. En byggnadsfrizon införs därför på plankartan närmast Teleborgsvägen. Området sträcker sig ca 5 meter in på fastigheten Utfarten 3. Då klaras riktvärdet för smålägenheter om att 65 dBA inte får överskrivas vid fasad. Bullerutredningen har utgått från att det kommer byggas smålägenheter, byggda lägenheter större än 35 m² istället måste lägenheterna i den östra delen av planområdet vara genomgående med minst hälften av bostadsrummen mot ljuddämpad sida enligt Trafikbullerförordningen (2015:216). En bestämmelse om detta införs på plankartan.

Med studerad situationsplan kan även gränsvärden för utomhusmiljö klaras på innergårdarna genom att den mittersta gården skärmas av med komplementbyggnader eller annan bullerskärm mot Teleborgsvägen, illustrerat i bullerutredningen.

För att inte överstiga gällande riktvärden eller äventyra människors hälsa behöver huskropparna därför hålla ett minsta avstånd på 14 m från Teleborgsvägens mitt. Detta regleras med förbud att uppföra byggnader i plankartan. Se bestämmelser i planförslaget.

Nedan redovisas de bullernivåer som är beräknade i bullerutredning av Efterklang 2023-03-08, kartorna visar ekvivalent ljudnivå, maximal nivå dag- och nattetid.



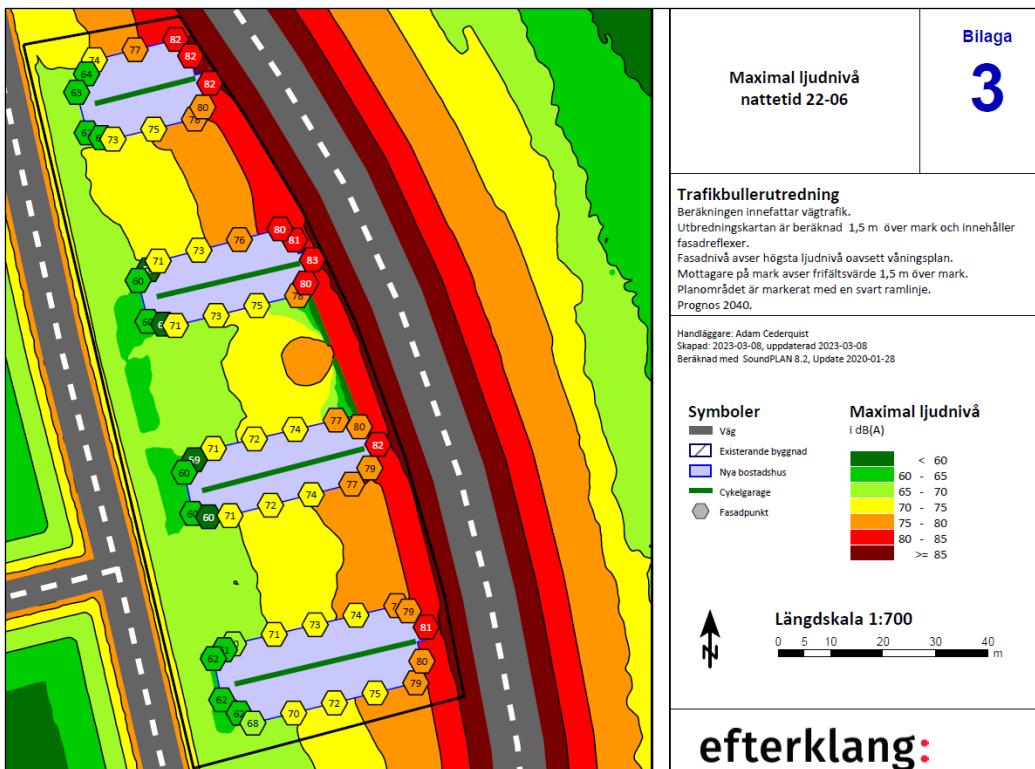
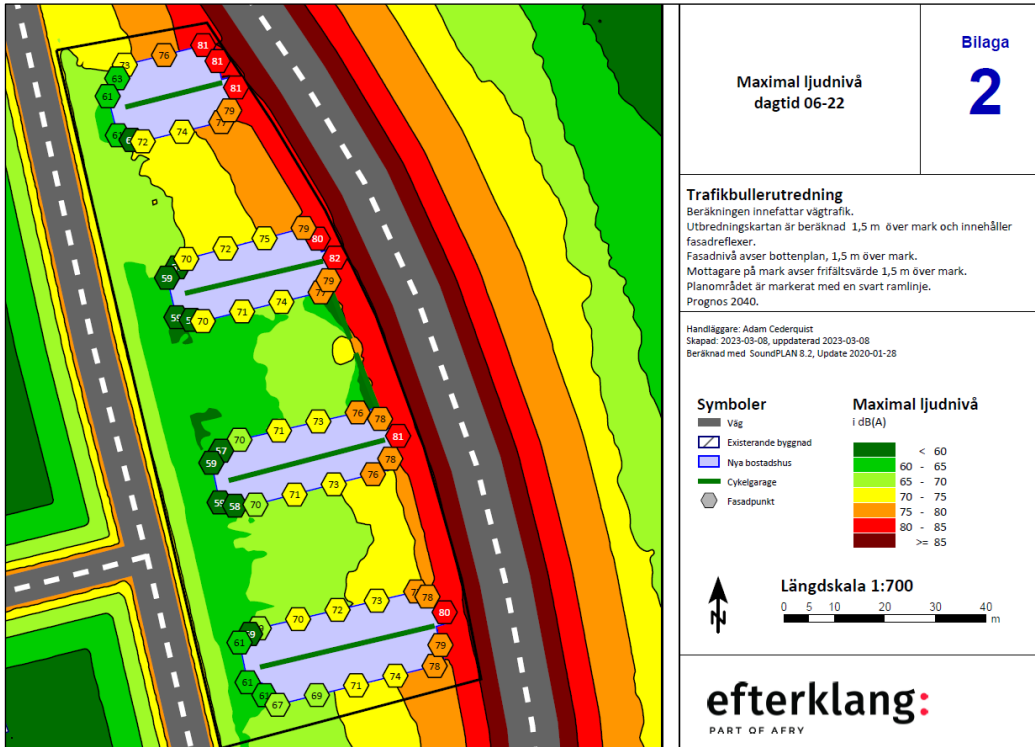


Bild 10, 11 och 12: Utdrag från bullerutredning, framtagen av Efterklang.

Verksamhetsbuller

Det föreligger ingen känd risk för höga nivåer av omgivningsbuller av annat slag inom eller i anslutning till planområdet. Grannfastigheten i söder har en pågående bilverkstadsverksamhet. Denna verksamhet kan ge upphov till visst buller, men bedöms inte vara av sådant slag eller varaktighet att det är risk för människors hälsa och säkerhet. Verksamheten har en begränsning genom gällande detaljplan på vilka ljudnivåer som får förekomma vid fastighetsgräns.

Risk för olyckor

Planförslaget medför inte någon ökad risk för olyckor.

Risk för översvämning

Utifrån dagvattenutredningen görs bedömning att risk för översvämning inte föreligger på aktuella fastigheter eller på nedströms liggande bebyggelse vid ett 100-årsregn, förutsatt att föreslagna åtgärder vidtas inom planområdet, se rubrik *Dagvatten*.

Risk för erosion

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

Risk för ras och skred

Växjö kommun ligger inte inom ett område med påtaglig risk för ras och skred. Det finns aktsamhetsområden för skred och ras där finkorniga jordarter så som lera och silt förekommer, men enligt Växjö kommuns översiktsplan 2021 ligger planområdet inte inom ett område där förutsättningar för skred och ras förekommer. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för ras och skred.

Elektromagnetisk strålning

I norra delen av planområdet, på fastigheten Växjö 12:10, finns en transformatorstation som ägs av VEAB. Befintliga bostäder håller idag ett avstånd på 20 m från stationen. Med placeringsbestämmelse p₁ behöver huvudbyggnader placeras minst 4 m från fastighetsgräns, vilket innebär ett minsta avstånd på 8 meter från dagens placering av transformatorstation.

Service

Viss samhällsservice som skola, förskola och vårdcentral finns inom stadsdelen Teleborg, där finns också vis kommersiell service som mataffärer och restauranger. Övrig samhällsservice finns i Växjö centrum ca 5 km från planområdet.

Natur och rekreation

I norra delen av planområdet finns ett område där det växer större träd. Området är idag planlagt som vägområde. I nu aktuell detaljplan får området användningen NATUR för att skydda de träd som finns inom området och då marken inte behövs för vägändamål.

Rekreation och friytor

I Växjö kommuns grönstrukturprogram 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.

Planområdet ligger i direkt anslutning till Teleborg naturreservat med flera olika stigar och miljöer för rekreation. Teleborgsskogen med många rekreativa värden ligger ca 800 m från planområdet.

Närmaste kommunala lekplats är vid Grimvägen ca 500 m från planområdet. Enligt kommunens aktivitets- och lekprogram ska det finnas en kvarterslekplats inom 200 meter från bostaden. Den ska ligga inom kvartersmark, i det här fallet inom den egna fastigheten.

Landskapsbild

Planområdet ligger i gränslandet mellan stad och land. Öster om planområdet finns ett jordbrukslandskap som präglas av öppenhet och storskalighet, medan själva planområdet ligger i en bebyggd miljö. Planförslaget tillåter relativt hög bebyggelse. Befintlig bebyggelse är byggd i två våningar och i anslutande detaljplan har bebyggelse prövats upp till fyra våningar. Landskapsbilden på platsen kommer förändras vid ett genomförande av detaljplanen. Genom hur bebyggelsen placeras bibehålls viktiga siktlinjer i öst-västlig riktning.

Naturreservat

På motsatt sida om Teleborgsvägen finns Teleborgs naturreservat. Planförslaget bedöms inte påverka naturreservatet eller dess värden negativt. Det är däremot en tillgång för de boende inom planområdet att ha nära tillgång till ett område för rekreation. En av reservatets stigar har sin början precis öster om planområdet.

Biotopskydd

De träd som bilda en allé utmed Teleborgsvägen planterades i samband med anläggningen av vallen 2005 och har inte uppnått de diametermått eller den ålder som krävs för att uppnå status som biotopskyddad allé. Planförslaget bedöms därför inte påverka något biotopskyddat objekt.

Värdefulla träd

I norra delen av planområdet finns två större ekar. Dessa bedöms som värdefulla och tas därför med i planområdet under användningen NATUR för att ge dem ett visst skydd. Ny bebyggelse på fastigheten Utfarten 3 bedöms inte påverka ekarna mer än befintlig bebyggelse.

Kulturmiljö

Kultuhistoriska värden

Planområdet ligger i gränsen mellan stad och landsbygd. Kulturmiljövärdena på platsen är delvis knutna till jordbrukslandskapet på andra sidan Teleborgsvägen. Detta landskap präglas av öppenhet, storskalighet samt lämningar från äldre perioder. De norra delarna av det öppna landskapet är högt beläget och består till stor del av röjda åkermarker inhägnade med långa och

raka stenmurar. Längre söderut är landskapet mer småskaligt. Om byggnaderna inom planområdet placeras på ett öppet sätt tillåts utblickar mellan husen som knyter ihop den bebyggda miljön med jordbrukslandskapet.

Bebyggelsen inom planområdet bedöms inte ha så högt kulturhistoriskt värde att de bör skyddas i detaljplan.

Telestads Herrgård ligger nordväst om planområdet. Herrgården ligger inbäddad i växtlighet med stora träd och siktlinjerna mot herrgården är idag begränsade. Planförslaget bedöms inte påverka herrgården och dess miljö påtagligt negativt, inte heller de siktlinjer som finns mot herrgården idag.

Fornlämningar

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

Gator och trafik

Planområdet angörs via Gamla Teleborgsvägen vilken har kapacitet att klara ökningen av fler boende. Ingen utfart för motorfordon tillåts mot Teleborgsvägen.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägnätet är välutbyggt i området. Det går att ta sig till viktiga målpunkter i staden på trafikseparerade gator.

Kollektivtrafik

Busshållplats som trafikeras med stadsbusstrafik finns på Teleborgsvägen i höjd med planområdet.

Parkering

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

Parkeringsbehov och placering av parkeringsytor hanteras i bygglovet.

Räddningstjänstens tillgänglighet

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

Teknisk försörjning

Vatten och spillvatten

Ledningar för vatten och spillvatten finns framdraget till fastigheten idag och fastigheten ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. För bebyggelse över tre våningar behövs tryckhöjning, antingen i de nya byggnaderna eller inne på fastigheten. Åtgärder bekostas och planeras av exploatören. Fastigheten Utfarten 3 har befintliga förbindelsepunkter för vatten, spillvatten och dagvatten, men exploatören får ansöka hos kommunens VA-avdelning om det skulle finnas behov av större dimensioner eller ändrade lägen på förbindelsepunkterna, eventuella förändringar bekostas av exploatör.

Brandvattenförsörjning

Kapacitet vid närmsta brandpost i området är 5 l/s vid 2 bar. Om höjden på de nya byggnaderna överstiger 3 våningar måste en tryckhöjning ske inne i de nya byggnaderna alternativt inne på fastigheten. Detta blir en kostnad som faller på exploatören.

Dagvatten

Fastigheten Utfarten 3 är idag delvis hårdgjord genom befintlig bebyggelse och asfalterade ytor för parkering och angöring (cirka 40 % av den totala arealen). Resterande ytor inom fastigheten är antingen grusbelagda eller gräsbevuxna. På vallen har en allé av rönnbärsträd planterats, som i övrigt täcks av ängsgräs. De delar av fastigheten Växjö 12:10 som ingår i planområdet är inte hårdgjorda, inom dessa områden kommer inte planförslaget innebära någon förändring av markanvändningen. Planförslaget innebär att befintlig gårdsmark samt även grästäckt vall kan täckas med hårdgjorda ytor vid genomförande och bedöms därmed medföra en viss ökning av hårdgjorda ytor inom planområdet.

Dagvattenmängderna inom planområdet förväntas öka enligt utförd dagvattenutredning (Marktema AB). Ledningsnätet är dimensionerat efter dagens situation och nyexploatering får inte medföra ett ökat dagvattenflöde. Det finns därför behov av fördröjning inom planområdet. Idag sker den ytliga avrinningen främst mot Gamla Teleborgsvägen då vallen i öster begränsar både avrinning från och tillrinning mot Teleborgsvägen. Vid normalnederbörd är tillrinningen mycket liten. De träd som idag finns på vallen är positiva att bevara utifrån ett dagvattenperspektiv.

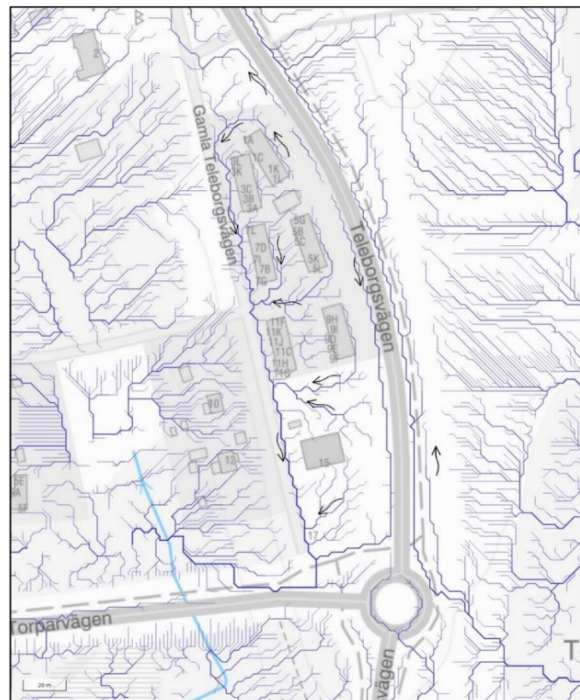


Bild 13: Bild från dagvattenutredningen. Översikt visande befintlig situation, med ytliga rinnvägar med riktningspilar (mörkblå linjer och svarta pilar) modellerat i Scalgo Live (Marktema 2021).

Teknisk avrinning sker dels genom stuprörsledningar direkt anslutna till kommunal dagvattenservis vid Gamla Teleborgsvägen samt till ett fristående infiltrationsmagasin i södra

delen av fastigheten. Dagvattennätet leds idag till Rinkabysjön. Det finns ingen känd översvämningssituation i ledningsnätet.

Utifrån dagvattenutredning finns ett behov av att fördröja cirka 32 m³ vatten inom planområdet. För att kunna hantera dagvattenflödet samt kompensera för eventuell bortbyggnad av befintliga dämningssytor inom planområdet föreslås åtgärder som fördröjer vattnet inom området som dagvattenmagasin, parkeringsytor i genomsläppliga beläggningar samt vegetationsytor med skelettjordar. Utrymme och möjlighet för sådana åtgärder bedöms finns inom planområdet. Om tillräckligt stor mängd dagvatten omhändertas lokalt inom fastigheten kan dagvattentaxan reduceras.

Enligt Växjö kommuns dagvattenhandbok (2018) får ingen försämring ske mot dagens situation vid förtätning eller planändring. Åtgärder behöver vidtas så att ingen försämring nedströms uppkommer kopplat till både miljö kvalitetsnormer och volymer av dagvatten från fastigheten. Om de åtgärder som föreslås i dagvattenutredning utförs bedöms genomförandet av planförslaget inte ha negativ påverkan nedströms bebyggelsens vid skyfall eller översvämningssituation. Ny bebyggelse bedöms inte heller ligga inom risk att skadas vid nederbörd i storleksordningen 100-årsregn.

Om risk för att grundvatten tränger upp i en anläggning föreligger, bör den utformas som en tät konstruktion. Undersökning av områdets grundvattennivåer bör därför kartläggas inför det skede då dagvattensystemet ska planeras i detalj. Som riktlinje förordas att dagvattenanläggning (såsom exempelvis regnbädd, magasin, stenkista eller skelettjord) konstrueras tät om avståndet till grundvattennivån är mindre än 0,5 meter under anläggningens bottennivå.

Byggdagvatten

Under byggnationsskedet kan byggdagvatten, även kallat länsvatten, uppstå som är förorenat med partiklar vilket ska sedimenteras innan utsläpp till dagvattenledning. Det kan exempelvis ske genom översilning över gräsyta eller sedimentering i container innan utsläpp till ledningsnät eller dike.

Uppvärmning

Fastigheten är ansluten till Växjö energi ABs fjärrvärmenät.

EI

Fastigheten är ansluten till VEABs elnät. I norra delen av planområdet finns en transformatorstation som ägs av VEAB.

Fiber

Fibernät finns framdraget till fastigheten.

Avfall

Växjö kommun vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Utrymmen för sortering av avfall etc. ska följa **Handbok för**

avfallsutrymmen och **Avfallsföreskrifter för Växjö kommun**. Båda dokumenten finns på www.ssam.se.

Posthantering

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

Miljö

Undersökning om betydande miljöpåverkan

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram av planenheten som en del av detaljplanearbetet. Undersökningen i sin helhet finns bifogad till planbeskrivningen.

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och hushållning av mark, vatten och andra resurser. Området är redan bebyggt med samma användning som detaljplanen tillåter. Detaljplanen det möjlighet till ett mer effektivt markutnyttjande och ingen obebyggdmark tas i anspråk får nya bostäder. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra en risk att miljö kvalitetsnormerna för vatten eller luft inte kan uppnås. Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan. Vad bedömningen baseras på finns redovisat i bilaga till planbeskrivningen.

Miljö kvalitetsnormer

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvaliteten. Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljö kvalitetsnormer finns för luft och vatten.

Luft

En preliminär bedömning av luftkvaliteten (med hjälp av VOSS – Verktyg för Objektiv Skattning med Spridningsmodellering) med avseende på kvävedioxid och partiklar (PM10) har utförts för Teleborgsvägen i anslutning till planområdet, utifrån planerad byggnation och trafikmängd för prognosår 2040 (ÅDT 7695). Beräkningen utgick från en gaturumbredd på 33 meter (gata inkl prickmark), hushöjd 22 meter, 60 km/h, 7 % tung trafik och ingen sandning på vägen). Enligt den preliminära bedömningen underskrider halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10) den nedre utvärderingströskeln, vilket innebär att ingen fördjupad kartläggning eller kontinuerliga mätningar behöver utföras för att kontrollera att miljö kvalitetsnormerna följs.

Enligt bedömningen beräknas inte heller det politiskt beslutade miljö målet *Frisk luft* att överskridas. Tillåtna halter av luftföroreningar för miljö målet är skarpare än för miljö kvalitetsnormen då de utgår från lågrisknivåer för cancer och riktvärden för skydd mot sjukdomar eller påverkan på växter, djur, material eller kulturföremål. Riktvärdena sätts med hänsyn till känsliga grupper.

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

Vatten

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten beskriver en vattenförekomst kemiska status (miljögifter och föroreningar) och ekologiska status (biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer). Recipient för dagvatten inom planområdet är Rinkabysjön (WA81618442 vars huvudavrinningsområde är Mörrumsån (SE860000). Rinkabysjöns nuvarande statusklassning är *måttlig* för ekologisk status samt uppnår *ej god* för kemisk status.

Tabell 1: Miljö kvalitetsnormer samt nuvarande statusklassning för Rinkabysjön WA81618442, från Länsstyrelsens vatteninformationssystem (VISS 2022)

Vattenförekomst	Ekologisk status	Kemisk ytvattenstatus
Rinkabysjön, WA81618442	Måttlig	Uppnår ej god
	Kvalitetskrav	Kvalitetskrav
	God ekologisk status 2033	God kemisk ytvattenstatus

Rinkabysjön uppnår *ej god kemisk status* då gränsvärden för kvicksilver (Hg) och polybromerade difenyleterar (PBDE) överskrids. I en nationell analys har man bedömt att ingen av undersökta ytvattenförekomster i Sverige kan uppnå god status med avseende på dessa två ämnen. Utsläpp av kvicksilver och PBDE har skett i Sverige och utomlands under lång tid och sprids genom långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition. Påverkanskällan bedöms därför ligga utanför planens rådighet och nytt planförslag bedöms inte riskera att den kemiska statusen försämras.

Vattenförekomstens *måttliga ekologiska status* beror på miljöproblemen: övergödning av näringsämnen samt konnektivitet i sjöar. Utpekade påverkanskällor som rör dessa är:

- jordbruk
- enskilda avlopp
- urban markanvändning
- förändring av konnektivitet (okänd eller föråldrad)

Rinkabysjöns ekologiska status riskerar idag att inte kunna uppnå god ekologisk status till år 2033 med avseende på näringsutsläpp, främst från jordbruk. Planområdet är idag anslutet till VA-nätet och berör inte heller jordbruksmark. Påverkanskällor som rör näringsutsläpp från jordbruk och enskilda avlopp bedöms därför ligga utanför detaljplanens rådighet. Även förändring av vattenförekomstens konnektivitet genom dammar, barriärer och slussar bedöms inte kunna påverkas inom planområdet.

Urban markanvändning genererar utsläpp av näringsämnen och miljögifter genom dagvattnet. Sammansättningen av föroreningar och halterna av dessa beror på vilken typ av yta som dagvattnet rinner över och nederbördssituationen. Övergödning hotar flera större sjöar kopplade till Mörrumsån samt även Östersjön, vilket gör att det i princip alltid är relevant att reducera

halter av näringsämnen i dagvattnet. Växjö kommun arbetar generellt med att reducera utsläppen i kommunens vattenförekomster enligt dagvattenhandboken.

Vid detaljplaneläggning ska förutsättningar för dagvattenhantering ges som möjliggör att dess utgående dagvatten ej riskerar att försämra dess mottagande vattenmiljöns enskilda kvalitetsfaktorer eller äventyrar dess möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna. För att ej riskera att försämra eller äventyra recipientens möjlighet att uppnå miljökvalitetsnormerna har åtgärdsnivå för erforderlig rening och utjämning i denna detaljplanläggning satts till att exploateringen med tillhörande åtgärder för dagvatten ska innebära en förbättring avseende kvalitet och kvantitet jämfört med dagens situation.

Det allmänna dagvattennätet som planområdet ansluter till idag avleds via dikessystem till Rinkabysjön. Utan ytterligare fördröjning eller rening inom planområdet bedöms planförslaget kunna medföra en ökad halt av fosfor, kväve och kadmium. För att ej riskera att försämra möjligheterna att uppnå god status i Rinkabysjön och för att inte få ett ökat dagvattenflöde ut från fastigheten föreslås fördröjning och rening i lokala dagvattenanordningar samt användande av genomsläpplig markbeläggning och vegetationsytor med skelettjordar inom planområdet. Med föreslagna åtgärder förväntas både föroreningshalter och dagvattenflöde minska från planområdet vid genomförande av planförslaget. Se vidare om hantering av dagvatten inom planområdet under rubriken *Dagvatten*.

Utifrån ovanstående information bedöms inte genomförande av planförslaget medföra en risk att miljökvalitetsnormerna för vatten inte kan uppnås i Rinkabysjön.

Sociala konsekvenser

Trygghet

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. Det finns några faktorer eller aspekter som är viktiga att beakta utifrån ett trygghetsperspektiv när man planerar för att bygga om ett område eller planera för ett nytt område. För att området ska ha en positiv påverkan på trygghetskänslan och bygga in trygghet är det av vikt att

- skapa överblickbarhet i och över området, det kan vara att ta bort/ta hänsyn till vegetation som kan skymma sikten, att kunna se parkering från fönster och ha tillräcklig belysning,
- förbättra orienterbarheten i området genom att bland annat skapa överblick mellan olika rum och en tydlig planstruktur,
- ge förutsättningar för befolkade offentliga rum med blandad befolkning genom bland annat blandning av verksamheter och hög närvaro genom exempelvis begränsat antal gångvägar som går intill husen,
- ge förutsättningar för naturlig kontroll genom bland annat överskådlighet, och
- skapa en god social miljö genom god förvaltning och möjlighet till möten mellan människor.

Handboken BoTryggt2030 bygger på en övergripande kunskapsmodell och innefattar konkreta brottsförebyggande och trygghetsskapande riktlinjer för planering, programmering, utformning, byggande, och vidareutveckling av både nya och befintliga fysiska miljöer. Riktlinjerna behandlar hur den fysiska miljön ska utformas och förvaltas för att skapa trygghet och bygga bort brott. Planeringsprocessen bör följa de riktlinjer/rutiner/checklistor som finns i handboken BoTryggt2030 för planering av säkra och trygga livsmiljöer.

Barnperspektivet

Bostadsnära utemiljöer för barn ska finnas, det ska redovisas i bygglovets hur det kan uppfyllas. Det finns trafikseparerade gång och cykelvägar i området så barn kan ta sig till viktiga målpunkter i närområdet på ett trafiksäkert sätt.

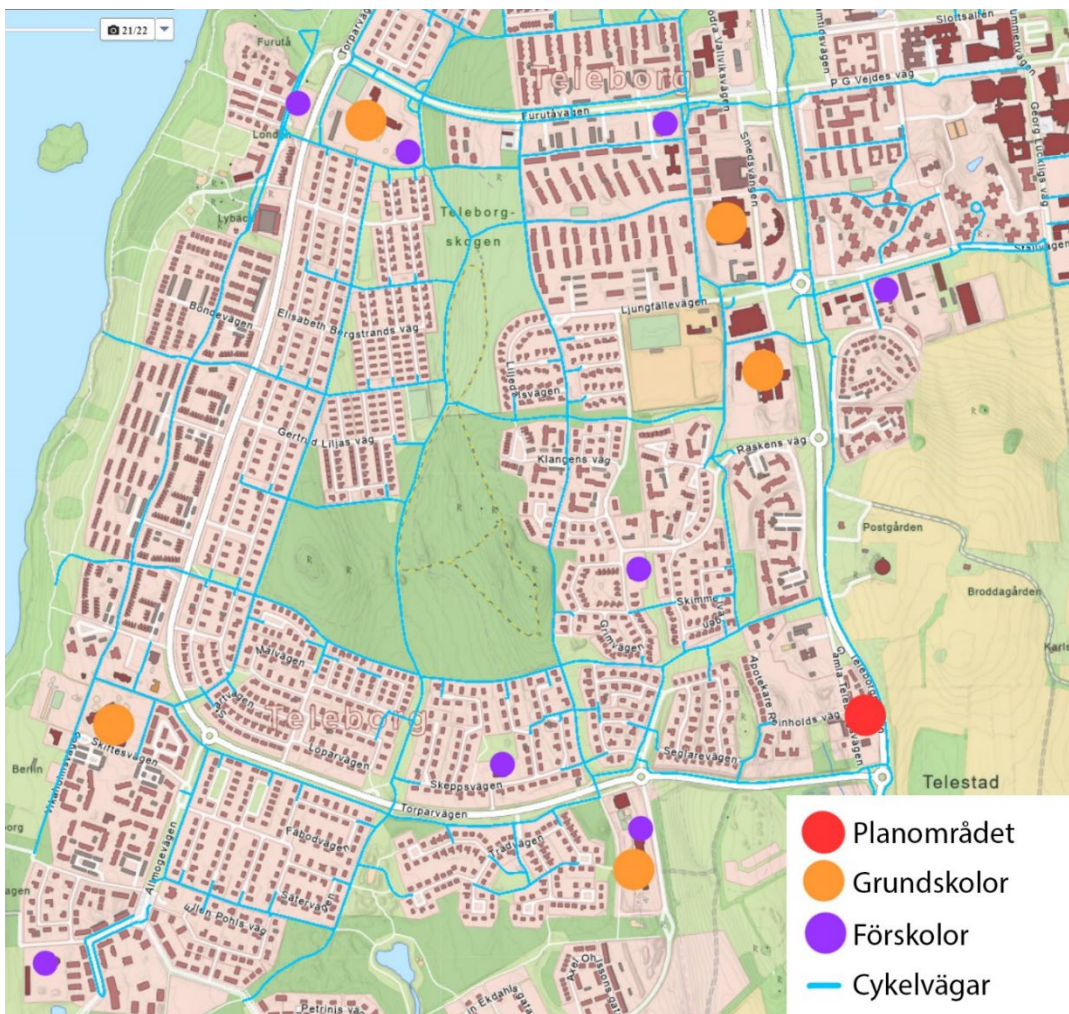


Bild 14:2 Karta över Teleborgscykelvägar och skolor.

Genomförandebeskrivning Konsekvenser på fastigheter och rättigheter

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Utfarten 3	Får ökad byggrätt	Belastas av befintlig ledningsrätt, vilken inte påverkas av planförslaget.	
Växjö 12:10	Inga	Mark överförs från Allmänplats INFART till allmänplats NATUR och NATUR ₁ .	Inga
Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet			
Utfarten 2	Inga	Inga	Inga

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Ett genomförande av detaljplanen innebär inte en förändrad fastighetsindelning.

Rättigheter

Fastigheten Utfarten 3 är belastad av en ledningsrätt 0780K-05/150.1. Planförslaget föranleder inte någon förändring på rättigheten. Området för rättigheten planläggs som u-område.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Växjö kommun är huvudman för allmän platsmark och ansvarar för projektering och anläggande av allmän platsmark inom planområdet.

Utbyggnad vatten och avlopp

Exploator ansvarar för planering och bekostnad av eventuell tryckhöjning för byggnader över tre våningar.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Ett genomförande av detaljplanen innebär inte kostnader för kommunen.

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

Drift allmän plats

Ett område av kommunens fastighet Växjö 12:10 får i detaljplanen ny användning. Den nya användningen är allmänplats NATUR och används för grönområden som inte är anlagda och som inte kräver någon omfattande skötsel.

Drift vatten och avlopp

Fastigheten Utfarten 3 har befintliga förbindelsepunkter för vatten, spillvatten och dagvatten men får ansöka hos kommunens VA-avdelning om det skulle finnas behov av större dimensioner eller ändrade lägen på förbindelsepunkterna, eventuella förändringar bekostas av exploitören till då gällande VA-taxa.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Inget exploateringsavtal upprättas.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hanna Andersson
Planarkitekt

Ida Arvidsson
Planarkitekt