

Planbeskrivning
**Detaljplan för
Växjö 12:8, Vallen**
Teleborg, Växjö kommun



Samråd

Dnr PLAN.2022.1644
2026-02-20

Ärendeinformation

Detaljplan för Växjö 12:8, Teleborg i Växjö kommun
Diarienummer: PLAN.2022.1644

Handläggare:

Ida Arvidsson, planarkitekt

Telefon: 0470-436 15

E-post: ida.arvidsson@vaxjo.se

Planprocessen

Detaljplanen handläggs med standardförfarande, det detaljplanen då förslaget till detaljplan är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande, inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen antas inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen är påbörjad efter 2021-12-31 och omfattas av Boverkets föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5.

Skede	Tidplan
Planbesked	Beslut om planbesked i BN 2020-10-29 § 181
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i SBN 2022-12-14
Samråd	Samråd / <i>Här är vi nu!</i>
Granskning	Granskningsbeslut i SBN preliminärt under kvartal 4 2026 Granskning under minst tre veckor.
Antagande	Antagandebeslut i SBN preliminärt under 2027
Laga kraft	-

Handlingar

Planhandlingar

Planbeskrivning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Plankarta

Grundkarta

Grundkarta med fastighetsförteckning, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Växjö kommun

Utredningar

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

- Geotekniskt PM 2022-03-24, Sweco
- Trafikbulerutredning 2022-02-21, Sweco
- Naturvärdesinventering 2022-02-28, Sweco
- Antikvariskt utlåtande, 2024-04, Kulturparken Småland

Under planprocessen finns utredningarna tillgängliga på kommunens hemsida.

Innehåll

Detaljplanens syfte.....	3
Bakgrund.....	3
Planförslaget	5
Gestaltning	6
Användning allmän plats.....	7
Användning kvartersmark	7
Egenskapsbestämmelser kvartersmark.....	8
Lämplighetsbedömning	11
Genomförandetid	11
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	12
Kommunala ställningstaganden	12
Riksentressen	13
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	14
Geotekniska förhållanden.....	14
Hydrologiska förhållanden.....	15
Hälsa och säkerhet	15
Bebyggelse	17
Service.....	18
Natur.....	18
Strandskydd.....	20
Kulturmiljö	22
Gator och trafik	24
Teknisk försörjning.....	25
Miljö	26
Miljökvalitetsnormer.....	26
Social hållbarhet	27
Genomförande.....	29
Konsekvenser för fastigheter och rättigheter	29
Fastighetsrättsliga frågor	29
Tekniska frågor	30
Ekonomiska frågor	30
Organisatoriska frågor	30
Prövning enligt annan lagstiftning.....	31
Upplysningar	31
Annat	31

Detaljplanens syfte

Syftet med denna detaljplan är att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse i flerbostadshus. Planen ska säkerställa att utformningen och omfattningen av den nya bebyggelsen anpassas till platsens befintliga karaktär och kvaliteter, samt att naturvärden inom och intill planområdet bevaras och stärks. Särskild hänsyn ska tas till närheten till Natura 2000-området och Bokhultets naturreservat. Utformning och placering av tillkommande byggnader ska ske i enlighet med bullerskyddande åtgärder, för att förebygga olägenheter för människors hälsa. Planen ska vidare bidra till en harmonisk helhet och siluett inom stadsdelen Vallen, och samspela med befintlig bebyggelse vad gäller höjd, volym och struktur.

Bakgrund

Fastighetsägare till Växjö 12:8 vände sig till byggnadsnämnden med ansökan om planbesked. Sökanden ämnade riva befintligt hus på fastigheten och istället bygga ett flerbostadshus. Sökandes beskrivning av projektet var en byggnad om 10-12 våningar med ca 40-50 lägenheter med parkeringsgarage under marknivå.

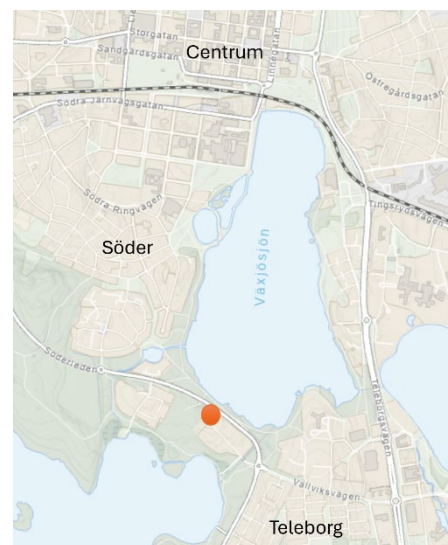
Byggnadsnämnden lämnade positivt planbesked 2020-10-08 § 170. I stadsbyggnadskontorets skrivelse står att; det blir en stor utmaning att bygga det antalet bostäder sökande vill med tanke på storleken på fastigheten samt närheten till både trafikerad gata (Söderleden) och Natura 2000-området. Det står också i skrivelsen att höjd på ny bebyggelse ska samspela med befintlig, det vill säga att antal våningar skapar en siluett och helhet tillsammans med befintliga byggnader inom Vallen. Det är därför ingen självklarhet att ha större antal våningar än i detaljplanen för Vallen (upp till 8 våningar).

Planområdet

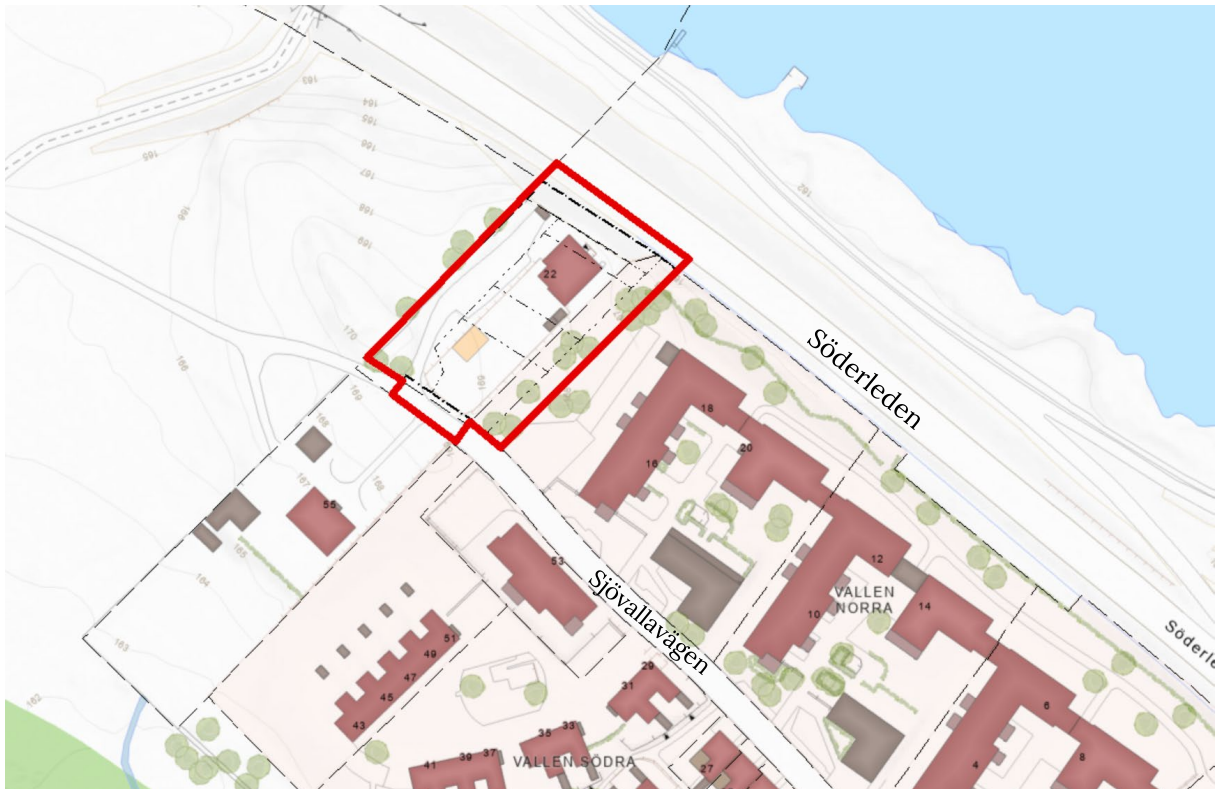
Planområdet ligger ca 1,5 km söder om Växjö centrum, i stadsdelen Teleborg i ett område som kallas Vallen. Planområdet ligger naturskönt mellan två sjöar och intill Bokhultets naturreservat.

Planområdet består till största del av den privatägda fastigheten Växjö 12:8. Det ingår även en 10 meter bred remsa av Vidingehems fastighet Vallen norra 1, som ska överföras till Växjö 12:8. Även delar av kommunens fastighet Växjö 12:10, ingår i planområdet för att kunna planläggas som gata, samt bostad som kan överföras till bostadsfastigheten Växjö 12:8.

Planområdet avgränsas i nordöst av Söderleden som är en av Växjö stora huvudgator. Åt nordväst avgränsas planområdet av Bokhultets naturreservat. Sydväst avgränsas planområdet av Sjövallavägen.



1. Planområdets markerat med rött förhållande till Växjö centrum.



2. Planområdets avgränsning markerat med rött.

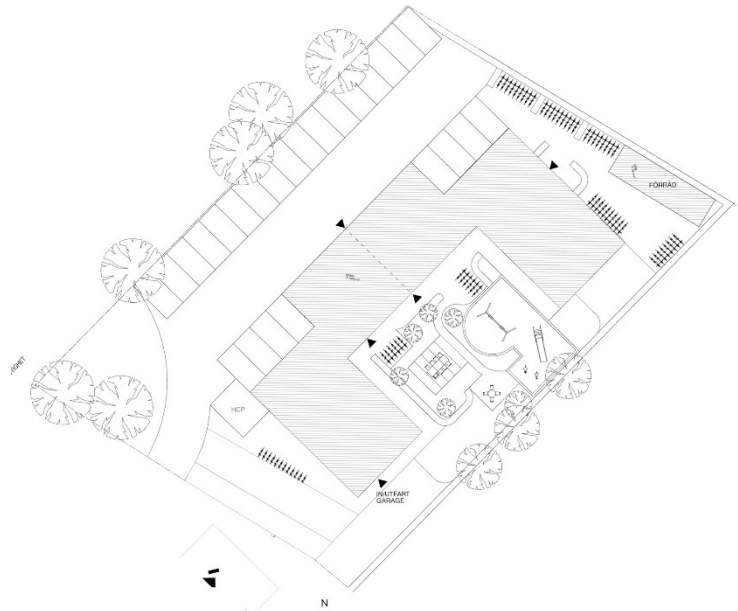
Marken inom planområdet är flack, mot Söderleden finns en slänt. Det finns en befintlig byggnad som tidigare använts som bland annat förskola. Marken runt byggnaden består av en grusad yta som används för parkering och en gräsbevuxen yta som tidigare varit förskolans gård. På fastigheten växer det några yngre lövträd av bland annat björk, hagtorn och ek. I planområdets sydöstra del växer det två äldre ekar och angränsande i Bokhultets naturreservat står fyra ekar vars grenar växer in över tomtgränsen. I gränsen mot naturreservatet finns en stenmur, som delvis är invallad mot planområdet.

Planförslaget

Planförslaget möjliggör att flerbostadshus uppförs i upp till 8 våningar i den östra delen av området, bebyggelsen trappas sedan ner till 7 respektive 6 våningar mot väster och Sjövallavägen. Den nya bebyggelsen ska anpassas till platsen och inte störa den siluett som nuvarande bebyggelse, intill planområdet, skapar över Växjösjön. Därför bestämmer detaljplanen byggnadens nockhöjd till maximalt 195 meter över nollplanet, vilket är samma höjd som intilliggande hus har. Byggnaden kan med aktuell reglering bli upp till ca. 27 meter, beroende på vilken marknivå som byggnaden grundläggs på.

Planförslaget utformas för att minska risk för påtaglig skada på de träd som växer på fastigheten och i det intilliggande naturreservatet. Närmast träden får byggnader inte uppföras. Det är okej att anordna parkering och infart på redan grusbelagd mark. Anläggs parkering närmare träden än det måste dispens från naturreservatet sökas.

På fastigheten ska parkering och friytor för de boendes behov finnas. För att kunna inrymma alla parkeringsplatser som behövs kan det behöva anläggas ett underjordiskt garage.



3. Exempel på hur bebyggelsen och vistelseytor inom planområdet kan placeras.



4. Exempel på hur volymerna på den nya bebyggelsen kan se ut i förhållande till befintlig bebyggelse. I bakgrunden ser man Växjösjön, till höger i bild är bebyggelsen på Vallen norra och till vänster i bild ser man byggnaden på Växjö 12:7.

Gestaltning

Den nya bebyggelsen som föreslås enligt detaljplanen ska sträva efter att bli en del i helheten på platsen och inte skapa ett eget uttryck. Bebyggelsen ska i skala, uttryck, färg och form anpassas för att passa in med befintliga byggnader på Vallen norra 1, 2 och 3.

Huvudbyggnaderna på Vallen norra 1, 2 och 3 är uppförda enligt samma princip med den högsta delen av byggnaden mot Söderleden och sedan trappas byggnaderna ner mot Sjövallavägen. Även om byggnaderna har olika material och kulörer på fasaderna samspelar de fint och bidrar till en sammanhängande helhet. Byggnaderna mot Söderleden är sammanbyggda genom inglasade balkonger mellan husen. Balkongerna skapar en bullerskärm och bidrar till en bättre ljudnivå på innergården och mot övriga balkonger.

Bebyggelsen inom planområdet ska utformas med stor hänsyn till den befintliga stads- och landskapsbilden. Byggnadshöjden på byggnaderna som vetter mot Söderleden får inte överstiga höjden på det närmaste befintliga huset, vilket säkerställer att den nya bebyggelsen harmonierar med områdets nuvarande siluett över Växjösjön. För att ytterligare anpassa de nya byggnaderna måste extra omsorg läggas vid utformning av taken. Befintliga byggnader har sluttande tak som skapar en helhet, därför ska tillkommande byggnader utformas med en takvinkel om minst 15 grader, vilket bidrar till att skapa en helhet tillsammans med intilliggande bebyggelse. Detta regleras med en planbestämmelse på plankartan.



Mot Sjövallavägen ska byggnadsvolymerna trappas ned successivt, i likhet med befintliga hus, för att skapa en mjuk övergång mellan de lägre husen på södra sidan om Sjövallavägen och knyta ihop den nya bebyggelsen med befintlig. Detta regleras i plankartan med olika byggnadshöjder och maximala våningsantal i olika delar.



Materialval och kulörsättning ska utgå från de material och kulörer som finns i befintlig bebyggelse. Fasader bör utföras i material som trä eller tegel, alternativt puts, med kulörer som samspelar med den omgivande bebyggelsen och naturmiljön. Färgskalan bör vara dämpad och bestå av ett fåtal kulörer för att skapa ett lugnt och enhetligt intryck, samtidigt som detaljer kan tillåtas för att ge liv och variation.

5. Fotografier av befintlig bebyggelse på Vallen.
Planområdet markerat med rött.

Mot Söderleden ska fasaderna utformas plana, i likhet med de befintliga husen, för att passa områdets uttryck åt Växjösjön. Den plana fasadutformningen bidrar till att bebyggelsen smälter in i landskapet och inte tar onödig visuell plats i vyerna över sjön.

Sammantaget syftar dessa gestaltungsprinciper till att skapa en väl avvägd och platsanpassad bebyggelse som tar vara på områdets kvaliteter och stärker dess identitet.

Parkering

Parkering ska tillgodoses för de boendes behov i enlighet med kommunens parkeringsnorm.

För att tillräckliga parkeringsmöjligheter ska kunna anordnas inom fastigheten kan det bli aktuellt att anlägga ett parkeringsgarage under byggnaden.

Ett visst antal parkeringsplatser kan placeras på markplan. Anordnas dessa platser längs den västra gränsen, mot naturreservatet, måste särskild hänsyn tas till träden i reservatet. Om parkeringsplatser läggs närmare naturreservatet än befintlig hårdgjordyta krävs dispens från naturreservatsbestämmelserna. Ansökan om dispens ska innehålla en redovisning som visar att både trädens rötter och kronor inte påverkas negativt av anläggandet. Dock kan anläggande av parkeringsplatser under träd innebära risk för skador på fordon samt ökade underhålls- och säkerhetsaspekter, eftersom träden kan tappa grenar och löv.

Användning allmän plats

GATA

Fortsättningen på Sjövallavägen planläggs som GATA i höjd med planområdet. Det görs för att kunna höja standarden på gatan som de nya bostäderna ska angöras via.

Ett område av Söderledens vägområde planläggs som GATA för att kunna säkerställa utfartsförbud i plankartan.

Vändplatsen för Sjövallavägen kommer ligga kvar på samma yta som tidigare, strax innan aktuellt planområde.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark.

Användning kvartersmark

B – Bostäder

Hela fastigheten Växjö 12:8 planläggs med användningen Bostäder. Detaljplanen möjliggör bebyggelse för bostäder med tillhörande komplement enligt Bokverkets föreskrifter (2020:5).

Genom planförslaget skapas större byggrätt inom fastigheten med möjligheter att skapa fler bostäder i ett område med goda förbindelser till Växjö centrum och grönområden.

Ett område mot Söderleden av kommunens fastighet Växjö 12:10 planläggs också som bostad och överförs till Växjö 12:8.

Detta görs för att få till en bättre skötsel av marken och ge bostäderna rådighet över hur den ska skötas.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Stängsel, utfart och annan utgång

Utfart får inte finnas

Förbud mot ut- och infart införs mot Söderleden.

Regleringen sätts eftersom det inte är lämpligt med utfart ur trafiksäkerhetssynpunkt. Utfarter från området ska i stället anordnas mot Sjövallavägen.

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

På plankartan finns områden med prickmark. Inom dessa områden får marken inte förses med byggnader.

Ett område med prickmark läggs mot gränsen till Vidingehems bostäder på Vallen. Området är 5 meter brett och syftar till att säkerställa ett hänsynsavstånd mellan byggnaderna.

Mot naturreservatet inför också ett område med punktprickad mark. Här får inga byggnader uppföras, då det riskerar att påverka värdefulla träd i naturreservatet.

Regleringen av att marken inte får förses med byggnad görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

Marken får endast förses med komplementbyggnad

Planbestämmelsen syftar till att reglera så huvudbyggnaden inte kommer för nära Söderleden. Bostadsbebyggelsen ska placeras något inskjutet på fastigheten i likhet med intilliggande byggnader.

Regleringen av att marken inte får förses med byggnad görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

ö₁ – Marken får inte förses med byggnadsverk

Planbestämmelsen syftar till att hålla slänten mot Söderleden fri från byggnadsverk. Slänten ska fortsatt vara en vägren mot Söderleden.

Regleringen av att marken inte får förses med byggnad görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

Höjd på byggnadsverk

h₁ 189,0 och h₂ 192,0 – Högsta nockhöjd är angivet i meter över angivet nollplan

Inom del av kvartersmarken för bostäder regleras bebyggelsens höjd genom en högsta tillåten 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. Bestämmelsen

anger maximalt tillåten höjd i meter över nollplanet. Bestämmelsen motiveras av att den behövs för att kunna förutse detaljplanens konsekvenser.

Reglering av nockhöjd ger i enlighet med planens syfte möjlighet att bygga fler bostäder inom planområdet som anpassas till befintliga förhållanden och strukturer. Regleringen av höjden görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL)

h₃ 195,0 – Högsta totalhöjd är angivet värde i meter över nollplanet.

Inom del av kvartersmarken för bostäder regleras bebyggelsens höjd genom en högsta tillåten totalhöjd. Totalhöjden är höjden på takkonstruktionens högsta del på en byggnad, vilket medför att exempelvis skorsten och tekniska anordningar inte kan gå över denna höjd. Bestämmelsen anger maximalt tillåten höjd i meter över nollplanet. Bestämmelsen motiveras av att den behövs för att kunna förutse detaljplanens konsekvenser.

Reglering av nockhöjd ger i enlighet med planens syfte möjlighet att bygga fler bostäder inom planområdet som anpassas till befintliga förhållanden och strukturer. Regleringen av höjden görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL)

Takvinkel

o₁ – Minsta takvinkel är angivet värde i grader

Minska takvinkel införs på byggnadsdelen som kommer närmast Söderleden. Bestämmelsen syftar till att skapa en likhet till intilliggande byggnader, vilka gemensamt skapar en siluett över Växjösjön. Syftet med bestämmelsen är att få till en lutning på taket och undvika platt taksiluett mot Växjösjön.

Regleringen av takvinkel görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).

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 arean ska räknas utifrån den del av fastigheten som finns inom användningen Bostäder. Om markköp från intilliggande fastighet genomförs innebär det en maximalt största byggnadsarea på ca 750 m². I byggnadsarean ingår både huvudbyggnad och ev. komplementbyggnader.

Regleringen motiveras med att en begränsning av byggnadsarean behövs för att även kunna säkerställa tillräcklig yta för parkering, friyta och omhändertagande av dagvatten inom fastigheten. Lagstödet är 2 kap. 6 § 1 PBL – intresset av en god helhetsverkan och hänsyn till stads- och landskapsbild och 2 kap 6 tredje stycket PBL.

Markens anordnande och vegetation

n₁ – Marken får inte användas för parkering

Reglering avser att säkerställa att det inte parkeringsplatser inom två områden. ö

Regleringen av att marken inte användas för parkering görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

n₂ – Marken får inte hårdgöras

Bestämmelsen avser säkerställa att marken fortsatt kommer fungera som slänt mot vägen och hålla samma utformning som på intilliggande fastighet för att få en sammanhållen vägren längs Söderleden.

Regleringen av att marken inte får förses med byggnad görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

n₃ – Markens höjd får inte ändras

Bestämmelsen avser säkerställa att marken fortsatt kommer fungera som slänt mot vägen och hålla samma utformning som på intilliggande fastighet för att få en sammanhållen vägren längs Söderleden.

Regleringen av att marken inte får förses med byggnad görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden på platsen enligt 2 kap. 6 § 1 PBL.

Utformning

f₁ / f₂ / f₃ – Högsta antal våningar är 6 / 7 / 8

Högsta antal våningar för flerbostadshus regleras genom en utformningsbestämmelse inom kvartersmark. Bebyggelsen får högst vara 6, resp. 7 eller 8 våningar inom angivet område.

Det sätts olika antal våningar i olika områden för att få till en trappning av byggnaden inom planområdet. Där högst bebyggelse tillåts i delen mot Söderleden och sedan trappas ned mot Sjövallavägen, som befintlig bebyggelse intill planområdet.

Regleringen motiveras med att bestämmelsen kompletterar bestämmelsen om högsta nockhöjd genom att även sätta en gräns för hur många våningar som kan byggas. Detta för att få en viss förutsägbarhet i hur många lägenheter som kan rymmas inom planområdet. Genom att tillåta en högre nockhöjd möjliggörs också för olika typer av bjälklag. Regleringen av högsta antal våningar görs enligt 2 kap 3 § 1 st. för att skapa en ändamålsenlig struktur och en estetiskt tilltalande utformning av bebyggelse.

Upphävande av strandskydd

a₁ – Strandskyddet är upphävt

Planbestämmelsens syfte är att upphäva strandskyddet så att pågående markanvändning kan fortgå. Detta innebär att marken används för det ändamål som den är mest lämpad för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov enligt 2 kap 2 § PBL.

Särskilda skäl för upphävande av strandskydd redovisas underrubriken strandskydd.

Skydd mot störning

s1 27,0 – hälften av alla bostadsrum ska placeras mot en ljuddämpad sida.

Bestämmelsen syftar till att uppfylla förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Där anges att när 60 dBA överskrids i fasad bör minst hälften av bostadsrummen orienteras mot en sida där varken ekvivalenta ljudnivåer överstiger 55 dBA vid fasaden eller maximala ljudnivåer överstiger 70 dBA mellan kl. 22.00 och kl. 06.00 vid fasaden enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader. Se mer under rubriken Buller.

Lagstödet för bestämmelsen är 2 kap. 6a PBL

Lämplighetsbedömning

Kommunens samlade bedömning av förutsättningarna för detaljplanen konstateras att markanvändningen inom Växjö 12:8 redan sedan tidigare är etablerad på platsen. Detaljplanen syftar till att möjliggöra fler bostäder med en bebyggelse som i högre grad harmonierar med den intilliggande bebyggelsens karaktär och struktur.

Miljöaspekterna har varit centrala i planarbetet. En naturvärdesinventering har genomförts och identifierat särskilt skyddsvärda ekar samt värdefulla träd i angränsande naturreservat. Planförslaget innebär att byggnader inte får uppföras nära dessa träd, och eventuella åtgärder som kan påverka dem kräver särskild prövning enligt miljöbalken.

För att minimera påverkan på det angränsande naturreservatet har anpassningar gjorts i byggrätten, vilket innebär att bebyggelsens placering och omfattning har justerats utifrån naturvärden och skyddsvärda träd. Bedömningen är att med vidtagna åtgärder blir inte påverkan på naturreservatets värden påtagliga.

En genomförd bullerutredning visar att det är möjligt att uppföra bostäder inom planområdet, förutsatt att minst hälften av bostadsrummen placeras mot en ljuddämpad sida. Detta säkerställer att riktvärden för buller kan uppfyllas och att en god boendemiljö kan erbjudas. Sammantaget bedöms detaljplanen vara lämplig utifrån en avvägning mellan behovet av ny bostadsbebyggelse, hänsyn till närliggande naturvärden och krav på en god ljudmiljö för de boende.

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa eller hushållning av mark, vatten och andra resurser. Sammantaget är kommunens bedömning att detaljplanen är lämplig utifrån en avvägning av allmänna och enskilda intressen, och att den bidrar till en långsiktigt hållbar stadsutveckling.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 60 månader, vilket motsvarar 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

För planområdet gäller kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2025-12-09.

Mark- och vattenanvändning

I översiktsplanen redovisas avsedd användning av mark och vatten på ett överskådligt sätt.

Bebyggelse

Det aktuella planområdet kategoriseras som område för sammanhängande bostadsbebyggelse. Området utgörs i huvudsak av bostäder, men med möjlighet till viss blandning av andra funktioner, som handel, service, kontor och andra icke störande verksamheter.

Generella riktlinjer för sammanhängande bostadsbebyggelse;

- Skapa blandning och variation
- Värna och stärk det gröna och det blå
- Skapa mötesplatser
- Bygg hållbart
- Värna värdefulla kulturmiljöer.

Platsspecifika riktlinjer för Vallen

- Nya byggnader ska vara träbaserade och/eller uppfylla Växjö's krav enligt träbyggnadsstrategin.
- Vid förtätning ska områdets karaktär tas tillvara och värnas för att bevara och stärka stadens värden och identitet. Den varierade och hållbara staden karaktäriseras av det individuella, varierade, blandade upplåtelseformer, energi, miljö, tillgänglighet och att gatunätet sammanlänkas.
- Behåll miljöobjekten, till exempel dagvattenlösningar.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.

Detaljplan

Planområdet är sedan tidigare inte detaljplanlagt.

Intill planområdet gäller detaljplan för Växjö 12:4, 0780K-P10/11 antagen av byggnadsnämnden 2010-05-26. Den detaljplanen medger bostadsbebyggelse i högst 6 respektive 8 våningar närmast planområdet. I gränsen mot aktuellt planområde får byggnader inte uppföras och det tillåts inte parkering. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Planbesked

Fastighetsägare till Växjö 12:8 ansökte om planbesked för att möjliggöra ett flerbostadshus på fastigheten. Marken är sedan tidigare inte planlagt. Sökanden vill riva befintligt hus och i stället

bygga ett flerbostadshus på 10–12 våningar hög med ca 40–50 lägenheter med parkeringsgarage under byggnaden.

Byggnadsnämnden lämnade positivt planbesked 2020-10-08 § 170. I stadsbyggnadskontorets skrivelse står att; det blir en stor utmaning att bygga det antalet bostäder sökande vill med tanke på storleken på fastigheten samt närheten till både trafikerad gata (Söderleden) och Natura 2000-området. Det står också i skrivelsen att höjd på ny bebyggelse ska samspela med befintlig, dvs att antal våningar skapar en siluett och helhet tillsammans med befintliga byggnader inom Vallen. Det är ingen självklarhet att ha större antal våningar än i detaljplanen för Vallen (upp till 8 våningar).

Efter att planbeskedet lämnades har sökande tagit fram flera av de utredningar som lyftes i planbeskedet. Trafikbullerutredningen som är gjord visar att den ursprungliga placeringen av byggnaden i planbeskedet inte är möjlig utan byggnaden behövde vridas och flyttas bort från Söderleden för att bullervärden skulle klaras enligt gällande förordning.

Rikshintressen

Natura 2000

Planområdet angränsar till Natura 2000-området Bokhultet som är utpekad enligt Habitatdirektivet (SE0320106). Området är beskrivet i bevarandeplanen (Länsstyrelsen 511-6194-17) I Natura 2000-området Bokhultet är de prioriterade bevarandevärdena i variationsrika ädellövskog med bok och ek och dess stora artrikedom med avseende på lavar, mossor, svampar, insekter och fåglar. Många av dessa arter är beroende av gamla lövträd, grova lövträd, ihåliga lövträd, grov multnande stående och liggande ved. I området finns också värdefulla hävdade gräsmarker varav delar är busk- och trädklädda. Trädslagsblandningen är stor i området som helhet, bland annat finns stort och värdefullt inslag av tall. Området ska bibehållas och restaureras så att den kan utgöra livsmiljö för naturtypernas växt- och djurliv.

Föreslagen byggnation enligt detaljplanen bedöms inte på ett betydande sätt påverka miljön i Natura 2000-området enligt 7 kap 28 a § miljöbalken. Träd växer i utkanten av området och även om de lokalt har höga naturvärden bedöms inte åtgärden vara av den omfattningen att värdena i Natura 2000-området som helhet påverkas på ett betydande sätt.

Trafikkommunikation

Planområdet ligger inom civilt MSA-område för Växjö flygplats och Ronneby flygplats som är av riksintresse för trafikkommunikationer 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 och Ronneby 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 för 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

Marken inom planområdet är redan ianspråktagen och har tidigare fungerat som bostadsmark. Detaljplanen bedöms därför inte strida mot hushållningsbestämmelserna i miljöbalkens 3 kap.

Geotekniska förhållanden

Sweco har genomfört en översiktlig geoteknisk utredning för fastigheten Växjö 12:8, nedan sammanfattas utredningen.

Enligt underlag från SGU utgörs jordlagren inom fastigheten av morän och jorrdjupen bedöms som ringa. Jorddjupen bedöms ligga inom intervallet 0-3 meter dvs berg i dagen förekommer. Förekommande berggrund inom området är gabbro/diorit med ett magmatiskt bildningssätt.

Sweco gör bedömningen att utifrån befintligt underlag med avseende på jorrdjup och närhet till berg samt att två källarplan föreslås byggas (bedömt djup till ca 7 m under markytan) antas att byggnaden grundläggs på berg. Berget som sådant utgör en mycket bra undergrund för byggnaden.

Vidare skriver Sweco att källarplanen föreslås angöras via ett hissystem varför ingen ramp ned till bottenplan behövs och byggnaden kan sägas grundläggas i en "balja" i jord/berg. Det är av vikt att grundläggningen utförs med vattentät betong då ytan mot källaren kommer att vattenfyllas av regnvatten eller ev inströmmande grundvatten efter genomfört grundläggningsarbete. Källaren måste förses med någon möjlighet att dräneras utifall läckage uppstår genom väggar eller vatten på något annat sätt blir stående på källargolv. Detta kan lösas med exempelvis pumpar. Med detta tillvägagångssätt kommer grundvatten tillsammans med övrigt länsvatten endast att bortledas under byggnationen. Efter avslutad byggnation ställer grundvattennivån in sig efter rådande förhållanden igen. För att ytterligare begränsa påverkan på vatten rekommenderas ett lägsta

dräneringsdjup vid byggnation till högsta högvattennivån för Våxjösjön, +161,3 (RH2000). På så sätt sker ingen storskalig påverkan, endast området runt den befintliga höjden där fastigheten är belägen påverkas.

För att säkerställa gjorda bedömningar gällande jordart och berggrund rekommenderas en geoteknisk fältundersökning och utredning. Underlaget kan också komma att användas i kommande konstruktionsarbete för byggnaden. Fältundersökningar bör innehålla jord-bergsonderingar och provtagningar av jordmaterialet.

Hydrologiska förhållanden

Området ska anslutas till kommunens dagvattensystem och kommer då avvattnas via dagvattensystem till Södra Bergundasjön som ingår i Mörrumsåns avrinningsområde (SMHI 86, Subid 1390). Området är inte beläget på någon grundvattenförekomst och sårbarheten (markens genomsläpplighet) för grundvatten bedöms som medel. Jordarter i det specifika området utgörs av morän. Årsmedelnederbörden (SMHI normalperiod 1991-2020) uppgår till ca 800 mm/år där avrinning beräknas uppgå till ca 300 mm/år.

Hälsa och säkerhet

Radon

Marken inom planområdet är inte utpekad som högriskområde för markradon, dvs området bedöms som normalriskområde för markradon. Kommunens radonkarta är endast översiktlig och markradonhalten ska alltid kontrolleras så att byggnader ges rätt radonskydd.

I områden där gränsvärden för markradon överstigs ska radonsäkert byggande användas. I övriga områden bör åtminstone radonskyddat byggande tillämpas.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

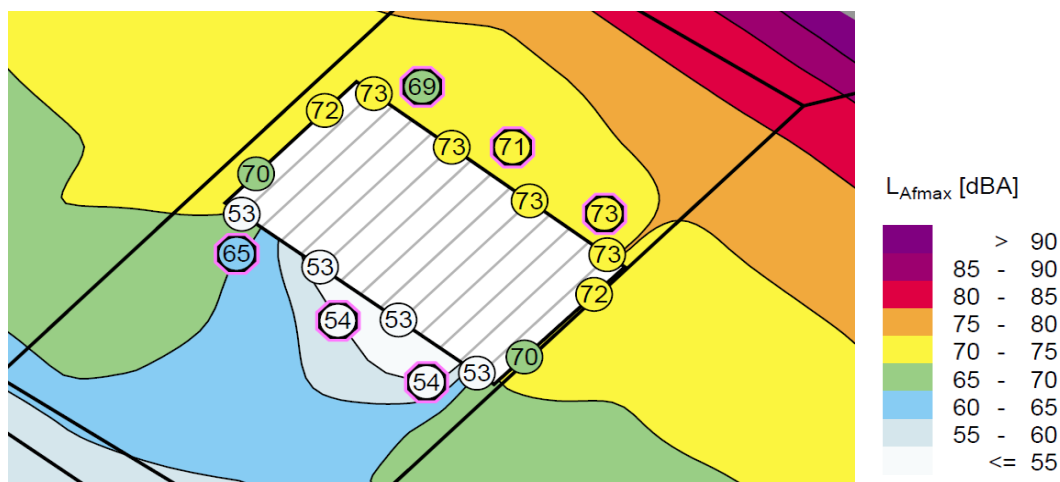
Enligt 10 kap. 11 § miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.

Buller – trafik

För trafikbuller vid nybyggnad av bostadshus gäller Förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) med ändringar SFS 2017:359 som tillåter en höjning av riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnaders fasad.



7. Ekvivalent ljudnivå



7. Maximal ljudnivå

Planområdets utsatts för trafikbuller från Söderleden som är en av Växjö's mer trafikerade huvudgator.

För att undersöka bullersituationen på platsen har Sweco gjort en bullerutredning där bullret beräknas utifrån ett utbyggnadsscenario för år 2040. Utredningen konstaterar att riktvärden enligt trafikbullerförordningen underskrids om en långsida placeras mot Söderleden. Dessutom skapas större möjlighet för genomgående lägenheter med tillgång till ljuddämpad sida och för en uteplats som klarar riktvärdena.

I detaljplanen sätts bestämmelser för att säkerställa att riktvärden för buller inte överskrids vid fasaden. Om byggnaden placeras närmare Söderleden än 32 meter måste lägenheterna vara genomgående och långsida måste placeras mot Söderleden.

Risk för olyckor

Planens genomförande bedöms inte öka risken för att olyckor kan ske.

Risk för översvämning

Enligt kommunens skyfallskartingen finns inga instängda områden inom planområdet där vatten kan samlas vid stora skyfall.

Planområdet ligger inte inom riskområde för översvämning från intilliggande sjöar eller vattendrag.

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, men i Växjö kommuns översiktsplan ligger planområdet inte inom ett område där förutsättning för erosion förekommer. Planförslaget bedöms därmed 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 i Växjö kommuns översiktsplan ligger planområdet inte inom ett område där förutsättningar för skred och ras förekommer. Planförslaget bedöms därmed inte beröras av risk för ras och skred.

Dagsljus och skugga

Bebyggelsen som möjliggörs i detaljplanen kommer inte innebära ökad skuggbildning mot befintliga bostäder. Skuggan från föreslagen bebyggelse kommer falla mot Bokhultets naturreservat. Det kommer bli en viss påverkan på visa träd som kommer blir mindre solbelysta.

Bebyggelse

Fastigheten är bebyggd med ett hus som är uppfört som ett vårdhem runt 1912. Efter att vårdhemmet avvecklades på 1960-talet har byggnaden haft flera olika funktioner genom åren så som bostad, förskola och föreningslokaler. En antikvarisk bedömning av byggnaden är gjord av Smålands museum, se mer om det under rubriken kulturmiljö.



Bild 8. Foto av befintligbyggnaden. Foto: Smålands museum, Samuel Palmblad.

Service

Planområdet ligger ca 2 km söder om Växjö centrum med ett blandat utbud av samhällsservice. Planområdet ligger ca. 1,5 km från Teleborgscentrum där det bland annat finns vårdcentral, tandläkare och bibliotek. Inom stadsdelarna Teleborg och Söder finns flera skolor och förskolor.

Natur

Inför arbetet med detaljplanen har en naturvärdesinventering tagits fram av Sweco(20220228). Enligt inventeringen utgörs planområdets främsta naturvärden av två särskilt skyddsvärda ekar samt av fyra värdefulla träd som växer i naturreservatet men vars grenar sträcker sig in över planområdet. Träden i naturreservatet är skyddade enligt naturreservatets föreskrifter. Utöver träden utgör även en hagtornshäck samt en stenmur naturvärden inom planområdet.

Åtgärder som väsentligt ändrar naturmiljön för de två särskilt värdefulla ekarna kräver anmälan om 12:6 samråd enligt miljöbalken till Länsstyrelsen. Åtgärder som kan påverka träden inom naturreservatet kan kräva dispens från föreskrifter i naturreservatet då det kan påverka grenverk eller rötter på träden.



9. Naturvärdesobjekt enligt naturvärdesinventeringen.

Rekreation och friytor

Planområdet ligger i direkt anslutning till Bokhultets naturreservat, med goda möjligheter till rekreation.

Till en områdeslekplats är det ca 800 meter från planområdet. Vilket är längre än den kommunala målsättningen. Därför är det viktigt att lek för de mindre barnen anordnas inom den egna fastigheten. Det finns flera aktivitetsplatser för äldre barn inom 2500 m som är kommunens riktvärde.

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.

Naturreservat

Planområdet angränsar till Bokhultets naturreservat. Åtgärder inom planområdet som riskerar att påverka träden inom naturreservatet kräver dispens från naturreservatet. Viss påverkan på reservatet kommer ske av genomförandet av detaljplanen, Dels med en ökad beskuggning av träden närmast dessutom kan djurlivet även påverkas av en ökad belysning och buller från byggskedet. Påverkan bedöms inte påverka naturreservatets värden i stort.

Genom att välja lampor som minska ljusföroreningen mot skogen kan de negativa konsekvenserna minskas.

Särskilt skyddsvärda träd

I naturvärdesinventeringen (Sweco 20220228) som är gjort i samband med planarbetet identifierades två särskilt skyddsvärda träd samt fyra värdefulla träd i naturreservatet vars grenar växer in i inventeringsområdet. Alla träden är av trädslaget ek. Åtgärder som väsentligt ändrar naturmiljön för de två särskilt värdefulla ekarna kräver anmälan om 12:6 samråd enligt miljöbalken till Länsstyrelsen.

Av de två särskilt skyddsvärda ekarna är en både ett jätteträd och ett grovt hålträd med en diameter på över en meter i diameter samt en hålighet på huvudstammen. Det andra trädet är särskilt skyddsvärt i kategorin gammalt träd. Det ena trädet har på sin bark förekomster av lavarna sotlav samt rostfläckig nållav. Det andra har förekomster av grön spiklav. Se bild under rubriken **Natur**.

Värdefulla träd

Utöver de 2 särskilt värdefulla träden, finns i planområdet inga andra värdefulla träd. Däremot finns fyra värdefulla träd i naturreservatet vars grenar växer in i inventeringsområdet. Alla träden är av trädslaget ek. Även trädens rötter kan tänkas gå in i planområdet och får inte påverkas påtagligt vid byggnation inom planområdet. Åtgärder som kan påverka träden inom naturreservatet kan kräva dispens från föreskrifter i naturreservatet då det kan påverka grenverk eller rötter på träden. Se bild under rubriken **Natur**.

Strandskydd

I Sverige gäller strandskydd runt om våra sjöar och vattendrag samt kust. Det är ett generellt områdesskydd som i allmänhet gäller 100 m upp på land och 100 m ut i vattnet från strandkanten. Strandskyddsbestämmelserna syftar till att säkerställa allmänhetens tillgång till stränderna, skyddet omfattar även strändernas betydelse för växt- och djurlivet (den biologiska mångfalden), dvs att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten. Planområdet berörs av strandskyddat område från Växjösjön som har ett strandskydd på 100 meter. Planområdet ligger ca 50 meter söder om Växjösjön och avskiljs från strandkanten av en gångväg, en cykelväg och Söderleden, en av stadens viktiga huvudgator som leder trafik mellan stadens södra och västra delar.

Planområdet består av fastigheten Växjö 12:8 i sin helhet, del av fastigheten Vallen norra 1 samt del av fastigheten Växjö 12:10. Dessa delar ska i genomförandet av detaljplanen sammanföras till en fastighet.

Det är endast den del av Vallen norra 1 som sedan tidigare är planlagd i denna del är strandskyddet redan upphävt. Eftersom användningen blir densamma kan strandskyddet enligt plan- och bygglagen 4 kap 17a § fortsatt vara upphävt i den nya detaljplanen.

Fastigheten Växjö 12:8 innehåller idag ett bostadshus med tillhörande trädgård. Befintlig trädgård tar hela fastigheten i anspråk och har en tydlig avgränsning med stenmur i den västra delen mot Bokhultets naturreservat. I den östra och södra gränsen finns staket.

Den del av Växjö 12:10 som ingår i planområdet utgör i dag slänt mot vägen. Ingen byggnation kommer tillåtas på denna del av planrådet och den kommer fortsatt fungera som en slänt mot vägen. I slänten växer unga lövträd och gräs.



10. Planområdetsavgränsning i en snedbild.

Upphävande av strandskydd

I en detaljplan får kommunen upphäva strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken för ett område, om det finns särskilda skäl för det och om intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

Strandskyddet förslås upphävas i sin helhet inom planområdet inom användningen bostad.

Särskilda skäl

I Miljöbalken 7 kap 18 e § anges de särskilda skäl som vid prövningen av en fråga om upphävande av strandskyddet får det beaktas om det område som upphävandet avser;

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen,
3. behövs för en anläggning som för sin funktion måste ligga vid vattnet och behovet inte kan tillgodoses utanför området,
4. behövs för att utvidga en pågående verksamhet och utvidgningen inte kan genomföras utanför området,

5. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför området, eller
6. behöver tas i anspråk för att tillgodose ett annat mycket angeläget intresse.

Ställningstagande strandskydd

Aktuellt planområde är redan helt i anspråkstaget för bostadsändamål, med tillhörande trädgård. Trädgården och därmed tomtplatsen är tydligt avgränsad med staket och stenmur. Området kan därför anses sakna betydelse för strandskyddets syften. I enlighet med 7 kap 18 e § p1 Miljöbalken.

Planområdet avskiljs från strandlinjen av dels en bilväg, en cykelväg och ett gångstråk. Bilvägen är Söderleden, en av stadens viktiga huvudgator som leder trafik mellan stadens södra och västra delar och bedöms utgöra en barriär som avskiljer planområdet och Växjösjön. I enlighet med 7 kap 18 e § p2 Miljöbalken. Gångstråket ligger närmast strandlinjen och ger allmänheten fri passage närmast strandkanten. Ett upphävande av strandskyddet inom aktuellt planområde påverkar därför inte allmänhetens tillgång till strandlinjen eller påverkar inte livsvillkor för växt- och djurlivet vid strandkanten.

Utifrån dessa två särskilda skäl föreslås strandskyddet upphävas på kvartersmark bostad samtidigt som en fri passage närmst Växjösjön är säkerställd.

Kulturmiljö

En antikvarisk bedömning av byggnaden är gjord av Smålands museum. Nedan följer en sammanfattning från rapporten.

Fastigheten är bebyggd med ett hus som är uppfört som ett vårdhem runt 1912. Vem som ritade själva byggnaden har inte kunnat fastställas. Efter några år valde ägaren att expandera och 1925 färdigställdes en ny stor byggnad på intilliggande fastighet.

Byggnaden på Växjö 12:8 besitter ett högt miljöskapande värde där hävdvunna siktlinjer kan återopas. Den omfattande exploatering som realiserades på 2010-talet invid södra/östra tomtgränsen har dock i grunden förändrat landskapsbilden och påverkat husets fristående och monumentala ställning. Kopplingen till 1925 års

vårdshemsbyggnad är inte självklar. Det finns inget som påminner om den ursprungliga verksamheten och det arkitektoniska uttrycket skiljer sig påtagligt.



1. Foto på huvudbyggnaden på Växjö 12:8 uppförd 1912



2. Foto på intilliggande byggnad som uppfördes 1925.

Antikvariska kommentarer och riktlinjer

- Den samlade bedömningen är att byggnadens ålder, dess belägenhet och bevarade karaktär medför att det kulturhistoriska värdet måste betraktas som högt.
- Det finns ingen detaljplan eller andra kulturhistoriska utredningar som tidigare påvisat dessa värden.
- Det miljöskapande värdet kvarstår men har i grunden påverkats av närliggande exploateringar.
- Exteriören har påverkats av tak-, dörr- och fönsterbyten samt omgestaltningen av huvudentréns tvåvåningsveranda. Östra fasadavsnittet mot Växjösjön erhöll ett delvis förvanskat uttryck när den stora spiralbrandtrappan monterades. Innan dess hade även ett fönster satts igen varvid symmetrin rubbades.
- Av den gamla trädgården återstår ingenting varför "gröna värden" ej kan åberopas.
- Av kulturhistoriska och miljömässiga skäl ska utgångspunkten vara att varsamt renovera och bevara byggnaden. De förändringar som trots allt skett på och i byggnaden samt omdaning av närmiljön kan när dessa faktorer vägs samman trots allt tolkas som att ett rivningsförbud enligt PBL kap 9 § 34 punkt 2 kan bli vanskligt att driva.

Bedömning kulturmiljö

Den sammantagna bedömningen är att befintlig byggnad har ett miljöskapande värde men att den har förvanskats och påverkats av omgivningen till den grad att den har tappat sin monumentala ställning. När de förändringar som skett på och i byggnaden samt förändringen av närmiljön vägs samman, är det inte motiverat att införa ett rivningsförbud enligt PBL kap 9 § 34 punkt 2 på byggnaden.

Fornlämningar

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

Motortrafik

Planområdet angörs via Sjövallavägen. Sjövallavägen kommer behöva förlängas i höjd med planområdet i samband med att detaljplanen genomförs. Vändplats för Sjövallavägen kommer ligga kvar som befintlig, strax innan planområdet.

Gång- och cykeltrafik

I området finns ett bra utbyggt system av gång- och cykelvägar som förbinder planområdet med viktiga målpunkter i staden.

Kollektivtrafik

Hållplats för stadsbussar finns på Torparvägen ca 400 meter från planområdet.

Parkering, utfarter

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.

Parkeringsbehovet och placering av parkeringsytor hanteras i bygglovet.

Utfart från planområdet får anläggas mot Sjövallavägen. Endast en utfart är tillåten, eftersom sträckan förbi fastigheten är kort och det är många oskyddade trafikanter som rör sig förbi planområdet på Sjövallavägen.

För att tillräckliga parkeringsmöjligheter ska kunna anordnas inom fastigheten kan det bli aktuellt att anlägga ett parkeringsgarage under byggnaden.

Ett visst antal parkeringsplatser kan placeras på markplan. Anordnas dessa platser längs den västra gränsen, mot naturreservatet, måste särskild hänsyn tas till träden i reservatet. Om parkeringsplatser läggs närmare naturreservatet än befintlig hårdgjordyta krävs dispens från naturreservatsbestämmelserna. Ansökan om dispens ska innehålla en redovisning som visar att både trädens rötter och kronor inte påverkas negativt av anläggandet. Dock kan anläggande av parkeringsplatser under träd innebära risk för skador på fordon samt ökade underhålls- och säkerhetsaspekter, eftersom träden kan tappa grenar och löv.

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

Fastigheten Växjö 12:8 har befintliga förbindelsepunkter för vatten och spillvatten. Beroende på hur många lägenheter som tillkommer finns det risk för att vattenservisen och/eller spillvattenservisen saknar kapacitet. Om serviser behöver dimensioneras upp behöver troligtvis nya serviser anordnas från Sjövallavägen. Vid uppdimensionering av serviser ska kontakt tas i god tid med VA-avdelningens abonnentingenjörer.

För byggnader som överstiger tre våningar kan det finnas behov av intern tryckhöjning. Det blir en kostnad som faller på exploitören.

Garage som överstiger 50 m² kräver oljeavskiljare. Golvbrunnar kopplas till spillvattennätet.

Brandvattenförsörjning

Närmaste brandpost finns i Sjövallavägen, ca 100 meter från planområdet. Vid brandposttest låg kapaciteten på 23 l/s och 3 bar.

Dagvatten

Dagvattenutredning för planförslaget kommer tas fram inför granskningen av detaljplanen. Fastigheten omfattas idag inte av verksamhetsområde för dagvatten. I samband med att fastigheten exploateras kommer ett behov finnas av att omhänderta dagvatten i ett större sammanhang. Kommunen behöver därför utöka verksamhetsområdet så att det även omfattas av dagvatten. Befintlig dagvattenledning i Sjövallavägen har begränsad kapacitet och fördröjning inne på fastigheten är en förutsättning. Enligt Växjö kommuns dagvattenhandbok får inte planändring eller förtätning innebära en försämring av dagvattensituationen nedströms planområdet.

Utomhusparkering > 30 platser kräver oljeavskiljare innan det når det kommunala dagvattennätet.

Uppvärmning

Fastigheten är ansluten till VEABs fjärrvärmenät.

EI

VEAB är ledningsägare för elnätet i området.

Fiber

Fastigheten är ansluten med fiberledning.

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

Miljöbedömning

En undersökning om betydande miljöpåverkan har tagits fram av kommunen som en del av detaljplanearbetet.

Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och hushållning av mark, vatten och andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning har därför inte upprättats.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvalitet. Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. De miljö kvalitetsnormer som berörs av planförslaget är 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 Söderleden i anslutning till planområdet, utifrån planerad byggnation och trafikmängd för prognosår 2040. 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 miljömålet *Frisk luft* att överskridas. Tillåtna halter av luftföroreningar för miljömålet 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

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (miljögifter och föroreningar) och ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvalitativ status (dvs att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten). Recipient för dagvatten inom planområdet är Södra Bergundasjön (WA25740597).

Södra Bergundasjön	Statusklassning	Kvalitetskrav
--------------------	-----------------	---------------

WA25740597	Dålig ekologisk status	God ekologisk status 2033
	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus

Tabell: Nuvarande statusklassning samt miljö kvalitetsnormer för Södra Bergundasjön, från Länsstyrelsens vatteninformationssystem (VISS)

Miljö kvalitetsnormen anger att sjön ska uppnå **god ekologisk status** senast år **2033**. Sjön har historiskt varit starkt påverkad av övergödning, vilket har resulterat i höga fosforhalter och grumligt vatten. Efter genomförda åtgärder, bland annat aluminiumbehandling av bottensediment under 2019–2020, har statusen förbättrats från otillfredsställande till **måttlig**, men ytterligare insatser krävs för att nå normens krav.

De huvudsakliga påverkanskällorna är:

- Intern belastning av fosfor från bottensediment.
- Dagvatten från urban markanvändning.
- Historiska avloppsutsläpp och morfologiska förändringar i sjösystemet.

Södra Bergundasjön bedöms idag inte uppnå god kemisk status med avseende på kvicksilver och bromerade difenyletrar (PBDE). Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster. Utsläpp av kvicksilver och PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen. Miljöövervakning av dessa miljögifter saknas vilket bidrar till en viss osäkerhet vid bedömning av risken för försämring.

Föreslaget detaljplaneområde är förhållandevis litet ca 2000 m² och alstrar där av relativt liten mängd dagvatten, dagvattnet som bildas kommer fördröjas inom fastigheten innan det släpps vidare till kommunens system och sen leds vidare till Södra Bergundasjön via ett öppet dike. Majoriteten av parkeringsplatserna inom planområdet kommer placeras i garage under byggnaden och påverkar därför inte dagvattnets kvalitet.

Under förutsättning att normal hänsyn till MKN tas, främst genom att avsätta ytor för omhändertagande av dagvatten, är det inte troligt att genomförandet av detaljplanen påverkar MKN negativt.

Social hållbarhet

Trygghet, jämställdhet och barnperspektiv

Området är idag bebyggt med bostäder i flera olika upplåtelseformer, det finns bostadsrätter, hyresrätter och ägandelägenheter. Föreslagen detaljplan ligger i utkanten av befolkt område med naturreservat intill.

Att komplettera med mer bebyggelse inom området innebär att fler människor kommer bo inom fastigheten, vilket kan innebära både fördelar och nackdelar utifrån ett trygghetsperspektiv. Å ena sidan kan ökad befolkning på samma yta innebära en ökad anonymitet och minskad informell social kontroll, å andra sidan innebär en ökad befolkning mer närvaro i området.

Merparten av parkeringsplatserna föreslås lösas i källare under byggnaden. Det skapar förutsättningar till friytor med lek- och vistelsemöjligheter i en trafiksäker miljö. Denna aspekt bör bevaras vid förtätning inom fastigheten och friytor bör utvecklas så att lek och andra funktioner fortsatt främjas.

Förtätning av bostäder på en central plats i staden medför närhet till service, kollektivtrafik, gång- och cykelstråk, förskolor och skolor, arbetsplatser och kultur- och fritidsaktiviteter, grönytor och rekreationsområden, vilket är positivt ur ett jämställdhets- och barnperspektiv.

Grundskolor finns inom cykelavstånd i stadsdelarna Teleborg och Söder. Dit det går att ta sig på gång- och cykelvägar som är separerade från övrig trafik.

Genomförande

Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

Fastigheter

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Växjö 12:8	Ökad byggrätt	Erhåller mark från Vallen norra 1 och Växjö 12:8. Avstår mark till Växjö 12:10	
Vallen norra 1		Avstår mark till Växjö 12:8 och Växjö 12:10	
Växjö 12:10		Erhåller mark från Växjö 12:8 och Vallen norra 1. Avstår mark till Växjö 12:8	Del av fastigheten planläggs som allmänplats gata.
Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet			
Växjö 10:24	Ingen	Ingen	Ingen
Växjö 12:7	Ingen	Ingen	Ingen
Vallen södra 1	Ingen	Ingen	Ingen
Vallen södra S:1	Ingen	Ingen	Ingen

Rättigheter

Inga rättigheter påverkas av planförslaget.

Fastighetsrättsliga frågor

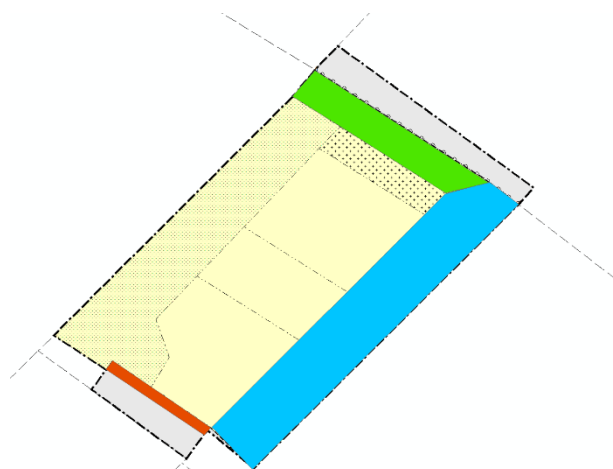
Förändrad fastighetsindelning

Blå markering visar den del av Vallen Norra 1 som regleras över till Växjö 12:8.

Rött område visar den del av Växjö 12:8 regleras över till Växjö 12:10.

Grönt område visar den del av Växjö 12:10 som regleras över till Växjö 12:8.

Exploatören ansvarar för att ansöka om och bekosta lantmäteriförrättning.



11. Karta som redovisar föreslagen fastighetsbildning i genomförandet av detaljplanen.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Utbyggnad av gata på allmänplats ska ske enligt kommunens standard. Exploatör bekostar utbyggnaden av gatan.

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

Utbyggnad vatten och avlopp

Byggdagvatten

Under byggnationsskedet kan byggdagvatten och 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.

Byggdagvatten kan även vara förorenat i andra avseenden (exempelvis innehållandes tungmetaller) och ska även då renas före utsläpp till dagvattenledning. Föroreningshalter ska då underskrida angivna riktvärden i gällande riktvärdeslista i Växjö kommuns Dagvattenhandbok.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

Samtliga kostnader för planens genomförande bekostas av exploatören.

Kommunen kommer inte ha några utgifter i samband med detaljplanen. Samtliga kostnader för plangenomförandet belastar exploatören.

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.

Växjö kommun ansvarar för projektering och anläggande av de vatten- och avloppsledningar som tillhör den allmänna anläggningen, inom detaljplanen. Anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten och avlopp enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

Planavgift

Planavtal har tecknats med fastighetsägaren och därför kommer ingen planavgift tas ut.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Exploateringsavtal ska tecknas före antagande av detaljplanen mellan Växjö kommun och fastighetsägaren till Växjö 12:8. Exploateringsavtalet reglerar rättigheter, skyldigheter och kostnader för genomförandet av detaljplanen. Kostnaden för utbyggnad av kommunala gata på Sjövallavägen ska bekostas av exploatören, den kostnaden regleras i avtalet.

Växjö kommun som huvudman för allmän plats ansvarar för projektering och byggnation av allmän plats inom planområdet. Byggnation ska ske genom upphandling av extern entreprenör enligt lagen om offentlig upphandling (LOU). Kostnaden debiteras exploatören.

Prövning enligt annan lagstiftning

Åtgärder som väsentligt ändrar naturmiljön för de två särskilt värdefulla ekarna kräver anmälan om 12:6 samråd enligt miljöbalken till Länsstyrelsen.

Åtgärder som kan påverka träden inom naturreservatet kräver dispens från föreskrifter i naturreservatet då det kan påverka grenverk eller rötter på träden.

Upplysningar

Annat

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN