

Hanna Andersson

Planarkitekt

Tel. 0470-430 71

Lagakraftbevis

Detaljplan för Utfarten 3, Teleborg

Samhällsbyggnadsnämnden antog 2024-04-24 § 86 detaljplan för Utfarten 3, Teleborg i Växjö kommun.

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2024-05-03 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har fått laga kraft 2024-05-24.

Ida Karmberg
Samhällsbyggnadsnämndens sekreterare

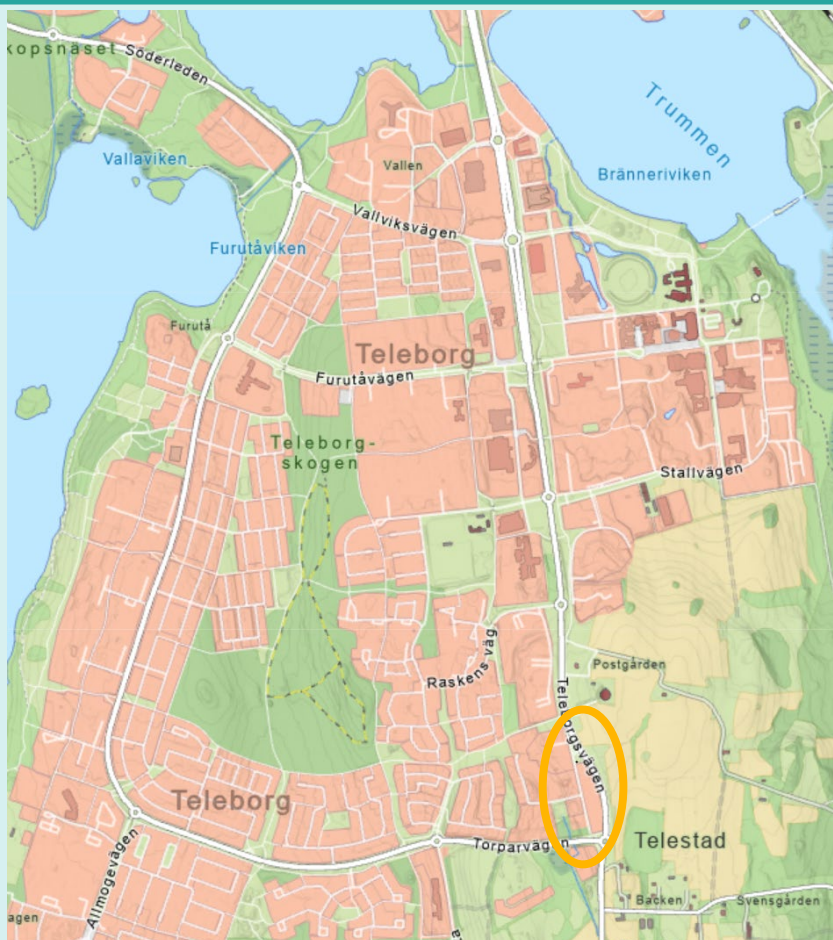
För kännedom
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen i Kronobergs län
Sökande

Planbeskrivning

Detaljplan för

Utfarten 3

Teleborg, Växjö kommun



Laga kraft
2024-05-24

Dnr PLAN.2021.836
2023-11-10



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 enligt plan- och bygglag (PBL) 2010:900. 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. Arbetet med detaljplanen är påbörjat innan den 01-01-2022 och omfattas därför inte av boverkets föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5.

Skede	Tidplan
Planbesked	Beslut om planbesked i BN 2020-03-26 § 61
Detaljplaneuppdrag	Beslut om uppdrag i BN 2021-12-09 § 236
Samråd	Samråd pågick 2023-06-09 – 2023-08-16
Granskning	Granskning pågick 2023-12-15 – 2024-01-15
Antagande	Antagandebeslut i SBN 2024-04-24 § 86
Laga kraft	2024-05-24

Samhällsbyggnadsnämnden har i beslut 2023-12-07 § 193 bedömt att genomförandet av detaljplanen inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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
- Trafikbullerutredning 2019-12-10, ÅF-infrastructure
- Trafikbullerutredning, rev 5 2023-11-07 Efterklang
- Skuggstudie, Växjö kommun 2023-03-10
- Flyghindersanalys, Luftfartsverket 2024-03-12

Innehåll

Planbeskrivning.....	1
Planprocessen	2
Handlingar	2
Detaljplanens syfte.....	4
Bakgrund.....	4
Planområdet.....	5
Planförslaget	7
Användning allmän plats.....	8
Användning kvartersmark	8
Egenskapsbestämmelser kvartersmark	9
Lämplighetsbedömning	13
Genomförandetid.....	13
Planeringsförutsättningar och konsekvenser	14
Kommunala ställningstaganden	14
Riksintressen	17
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken	17
Geotekniska förhållanden.....	18
Hydrologiska förhållanden.....	18
Hälsa och säkerhet	19
Service.....	22
Natur och rekreation	22
Kulturmiljö.....	23
Gator och trafik.....	24
Teknisk försörjning.....	24
Miljö	27
Miljökvalitetsnormer.....	27
Sociala konsekvenser.....	29
Genomförandebeskrivning	31
Konsekvenser på fastigheter och rättigheter	31
Fastighetsrättsliga frågor	31
Tekniska frågor	31
Ekonomiska frågor	32
Organisatoriska frågor	32
Upplysningar	33

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 gränslandet 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 tre våningar och som högst upp till sex våningar. Byggnationen delas med fördel upp i flera volymer. 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 rivas. 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 i 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 enligt tidigare detaljplan från 2005 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 ledningsrätter. Detta område behöver fortsatt vara åtkomligt 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 *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. Husen får uppföras i tre till sex våningar.

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 35 % av fastighetsarean samt maximal bruttoarea på 8800 m². Byggnaders höjd regleras med en lägsta nockhöjd på 12 m respektive en högsta nockhöjd på upp till 21 m. Det möjliggör för huvudbyggnader mellan tre och sex våningar.

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. Syftet är att säkerställa de naturvärden som finns på platsen.

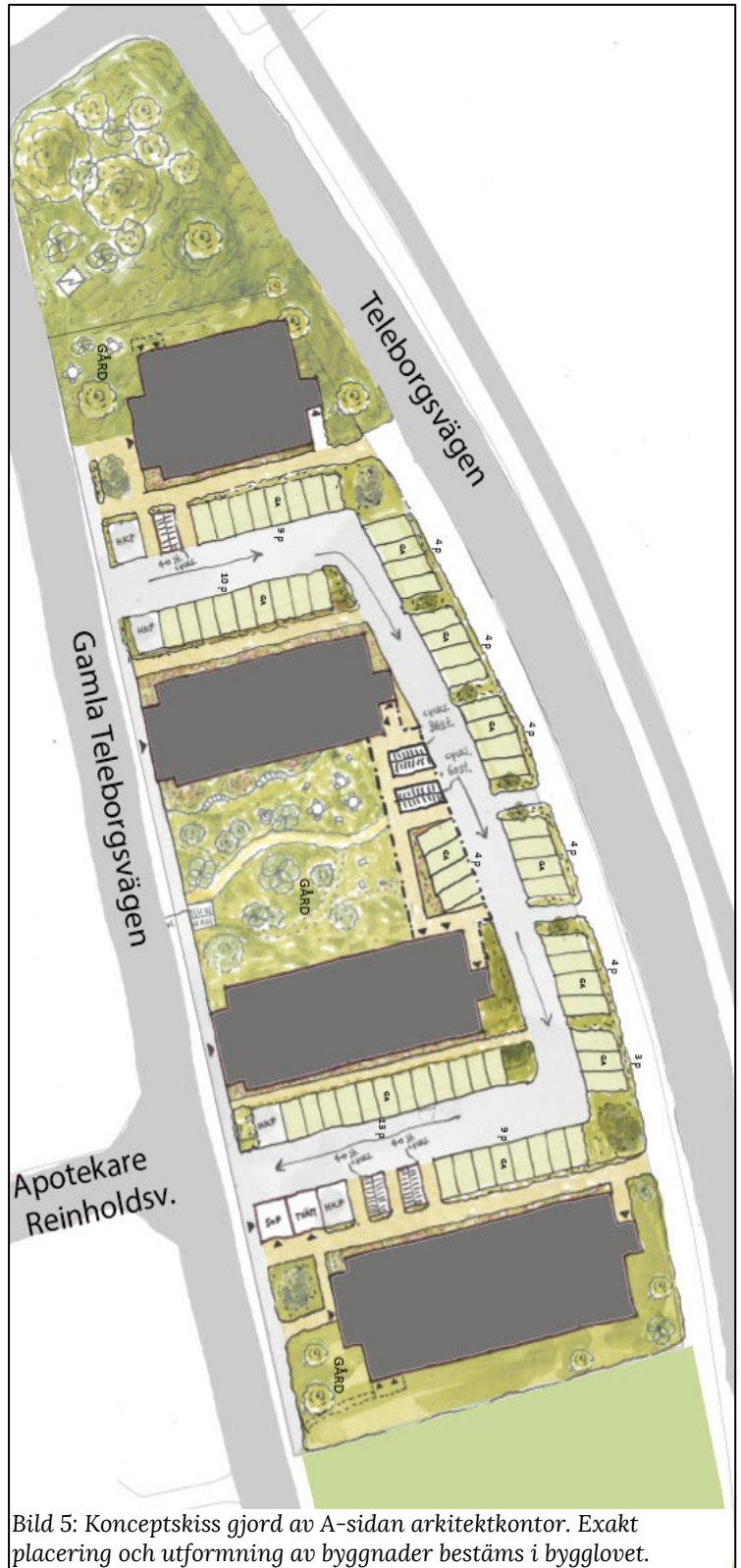


Bild 5: Konceptskiss gjord av A-sidan arkitektkontor. Exakt placering och utformning av byggnader bestäms i bygglovet.

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 högre skydd jämfört med 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 mindre 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 mindre 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 söderut 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 mot 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 längs med Teleborgsvägens västra sida får anslutningar för gång- och cykeltrafikanter anordnas från Utfarten 3.

Fastigheten trafikförsörjs idag via Gamla Teleborgsvägen och även de nya bostäderna kan trafikmatas via denna gata. Gamla Teleborgsvägen har en befintlig anslutning på Teleborgsvägen och den har tillräcklig kapacitet för att klara trafikökningen som blir i genomförande av detaljplanen. Genom att samla all trafik från området till Gamla Teleborgsvägen blir trafiksäkerheten längs med Teleborgsvägen bättre än med fler utfarter. Över naturmarken i norra delen av planområdet får ingen utfart anordnas då det kommer påverka levnadsvillkoren för träden inom området. Lagstödet är 2 kap. 6 § 6 PBL – bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt utifrån trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

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. Längs med Utfarten 3:s fastighetsgränser mot Teleborgsvägen och Gamla Teleborgsvägen planläggs områden med prickmark med 4,0 meters bredd. Regleringen motiveras med att bestämmelsen hindrar byggnader att komma för nära gatan och vägområdet vilket görs för att kunna skapa förgårdsmark, behålla gatans struktur och ge förutsättningar för bättre trafiksäkerhet. 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

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. Motivet till regleringen av markreservatet är att skydda ledningarna samt ge ledningsägaren tillgänglighet för framtida underhåll. Enligt detaljplanens syfte ska den nya bebyggelsen anpassas till platsen och enligt 2 kap. 2 och 4 §§ PBL ska bebyggelse och byggnadsverk placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till behov av framtida förändringar och kompletteringar.

ö₁ - Marken får inte förses med huvudbyggnad. Hisschakt och trapphus undantas.

Ett markområde utmed Teleborgsvägen regleras med bestämmelse om att huvudbyggnad inte får uppföras. Hisschakt och trapphus tillhörande huvudbyggnad är dock undantagna från regleringen. Avståndet baseras på bullerutredningen (2023-11-07) där bostäder mindre än 35 m² klarar gällande riktvärden för buller vid fasad.

Regleringen motiveras med att buller inte får överstiga gällande riktvärden vid bostäders fasad. Lagstödet för bestämmelsen är 2 kap. 6a PBL.

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 att skydda ledningarna samt ge ledningsägaren tillgänglighet för framtida underhåll. Enligt detaljplanens syfte ska den nya bebyggelsen anpassas till platsen och enligt 2 kap. 2 och 4 §§ PBL ska bebyggelse och byggnadsverk placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till behov av framtida förändringar och kompletteringar.

Utnyttjandegrad

e₁ - Största byggnadsarea är 35,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Inom kvartersmark för bostäder regleras största byggnadsarea (BYA) till 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Detta innebär att arean ska räknas utifrån den del av fastigheten som finns inom användningen **Bostäder, Centrum** ska räknas. Reglerat område omfattar hela fastigheten Utfarten 3 med en area på 6603 m². Detta innebär en största byggnadsarea på 2311 m².

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.

e₂ - Största totala bruttoarea är 8800 m² ovan mark inom användningsområdet.

Användningsområdet för bostäder får maximalt förses med en bruttoarea på 8800 m² ovan mark. En BTA på 8800 m² möjliggör flerbostadshus med cirka 280 mindre lägenheter eller cirka 100 större lägenheter.

Regleringen motiveras med att bruttoarean behöver begränsas för att få viss förutsägbarhet kring hur många bostäder det maximalt kan bli inom området. 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.

Höjd på byggnadsverk

h_1 - Högsta nockhöjd är angivet värde i 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. I den södra delen av planområdet regleras nockhöjden till maximalt 19 meter vilket innebär fem våningar med sadeltak. I övrig del av planområdet regleras högsta nockhöjd till 21 m, denna höjd medger en bebyggelse på sex våningar med sadeltak.

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

h_2 - Lägsta nockhöjd på huvudbyggnader är angivet värde i 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. Regleringen av höjden görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).

Placering

Byggnad ska placeras minst 4,0 meter från fastighetsgräns.

Komplementbyggnader ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns

Inom kvartersmarken för **Bostäder, Centrum** 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. Lagstödet är 2 kap. 6 § 1,2 och 6 PBL – intresset av en god helhetsverkan och hänsyn till stads- och landskapsbild och 2 kap 6 tredje stycket PBL.

Byggnaders användning

Vid en bostadsbyggnads fasad bör 60 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskridas, för en bostad om högst 35 kvadratmeter bör bullret inte överskrida 65 dBA ekvivalent ljudnivå. Om dessa nivåer överskrids ska minst hälften av

bostadsrummen vändas mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrider vid fasaden och 70 dBA maximal ljudnivå mellan 22.00 och 06.00 inte överskrider vid fasaden. Vid minst en gemensam uteplats ska ljudnivån vara högst 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

All kvartersmark för **Bostäder, Centrum** regleras med bestämmelse om byggnaders användning. Bestämmelsen innebär att om lägenheter större än 35 m² placeras inom kvartersmarken och de ekvivalenta bullernivåerna i fasad överskrider 60 dBA, måste 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 (2015:216). Bestämmelsen anger även att bullervärden för minst en uteplats inte får överstiga 50 dBA i ekvivalenta ljudnivåer samt 70 dBA i maximala ljudnivåer.

Regleringen förhindrad att nya bostäder uppförs som inte uppfyller gällande förordning för trafikbuller. Mark som inte får bebyggas med huvudbyggnad längs med Teleborgsvägen (prickmark i kombination med ö-bestämmelse) reglerar det minimala avstånd som krävs för att klara bullervärden för bostäder under 35 m². Detta avstånd baseras på resultat från bullerutredningen (rev 2023-11-07) där utgångspunkten varit att mindre bostäder uppförs. För bostäder som överstiger 35 m² behöver exploatören visa att ekvivalenta ljudnivåer vid fasad klarar 60 dBA eller att minst hälften av bostädernas bostadsrum orienteras mot 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.

I förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader anges att buller från vägar inte bör överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden. Exploatören ska anordna en gemensam uteplats där riktvärden får buller inte överstigs.

Lagstödet för bestämmelsen är 2 kap. 6a PBL.

Utformning

f1 – Högsta antal våningar är 6

Högsta antal våningar för flerbostadshus regleras genom en utformningsbestämmelse inom kvartersmark. Bebyggelsen får högst vara sex våningar.

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.

Uppllysning

På plankartan finns en uppllysning om att dagvatten ska omhändertas lokalt på kvartersmarken i ett trögt system. Hantering av dagvatten inom kvartersmark kan ej regleras i detaljplan som bestämmelse. Därför är detta endast en uppllysning för att uppnå en god dagvattenhantering på

både lokal och mer övergripande nivå. Upplysningen innebär att dagvatten som uppstår inom planområdet ska kunna hanteras och fördröjas inom fastigheten innan det når det allmänna ledningsnätet. Enligt Växjö kommuns dagvattenhandbok får inte planändring eller förtätning innebära en försämring av dagvattensituationen nedströms planområdet. Exakt utformning, placering och metod för dagvattenhantering regleras dock ej i detaljplan. I samband med eventuellt bygglov studeras detta närmare.

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 dessa naturvärden bedöms inte påverkas av genomförandet av planen. Viss påverkan på dagvattenmängder kan ske genom ändring av hårdgjorda ytor. Om exploatör vid genomförandet följer de förslag som läggs fram i dagvattenutredningen kan dagvatten till viss del omhändertas lokalt och riskerar inte att försämringsituationen. Genomförda bullerutredningar visar att kraven för ljudnivå vid byggnaders fasader kan uppnås enligt gällande förordning med det förslag som byggherren tagit fram. Bestämmelser om begränsningar i markens utnyttjande hindrar att bostäder hamnar för nära vägen. Om andra placeringar av byggnader föreslås i bygglovsskedet behöver byggherren ta fram bullerberäkningar som visar att de klarar gällande riktvärden.

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, markens utnyttjande 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

För planområdet gäller kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14 § 240. Kommunen har genom antagande av en ny översiktsplan visat kommunens aktuella intentioner och utvecklingsinriktning.

Översiktsplan (2021)

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.

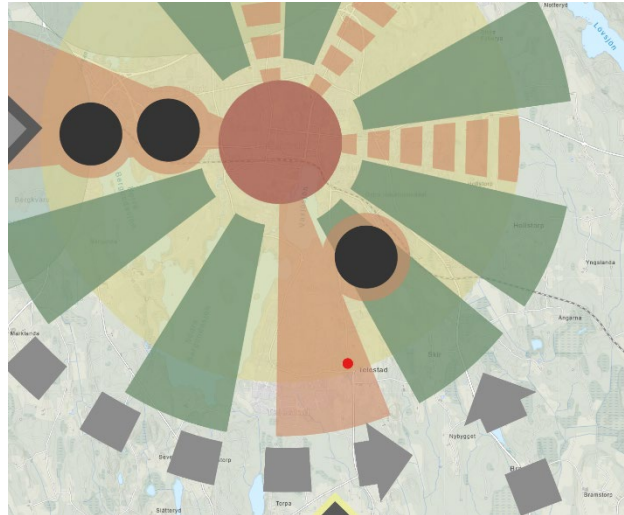


Bild 7: Utsnitt från översiktsplanen (2021) som visar utvecklingsinriktningen med olika stråk. Röd prick markerar planområdets lokalisering inom den orangefärgade funktionskilen Teleborg.

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.

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.

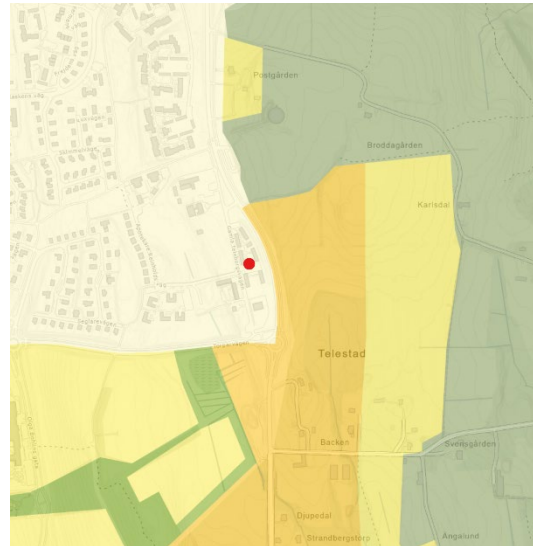


Bild 8: Utdrag från översiktsplanen (2021) som visar mark- och vattenanvändning. Röd prick markerar planområdets lokalisering. Ljusbult fält visar område för pågående användning av sammanhängande bostadsbebyggelse.

Planförslagets förenlighet med översiktsplan

Planförslaget innebär en tätare och högre bebyggelse längs med Teleborgsvägen som ligger inom ett av de stråk vars riktning staden 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 Växjö 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 utpekade arkitektoniska värden.

Den samlade bedömningen är att planförslaget är förenligt med översiktsplanens riktlinjer.

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 medger 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**.

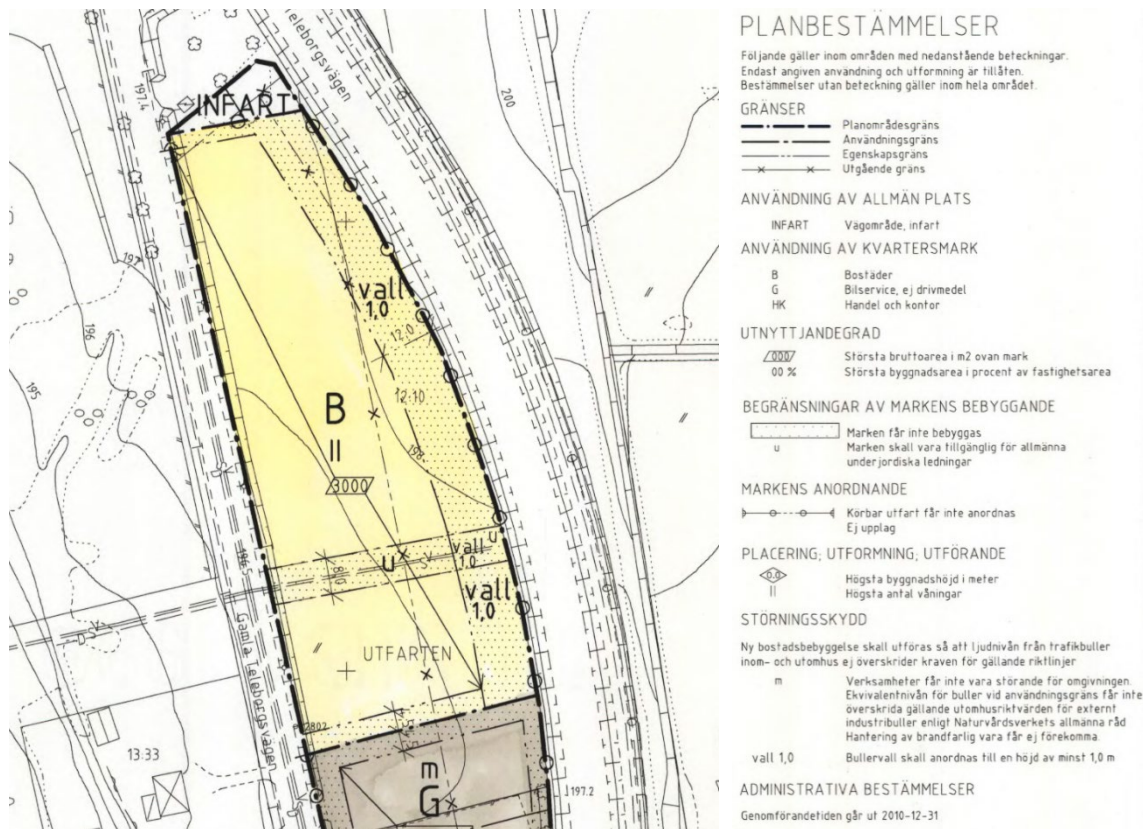


Bild 9: Utdrag ur gällande detaljplan för Utfarten 3.

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 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 tillståndsprovning 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 område 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.

De reviderade bullerberäkningarna från 2023-11-07 (Efterklang, Afry) som gjorts utifrån exploatörens förslag på placering av byggnader, visar att byggnaderna klarar gällande riktvärden för buller för smålägenheter enligt Trafikbullerförordningen (2015:216). Ekvivalenta bullervärden understiger till största del 60 dBA vid fasaderna. Ut mot Teleborgsvägen går bullervärden vid gavlarna som högst upp till 64 dBA, men gavlarna är enligt förslaget fönsterlösa och upptas även av trapphus.

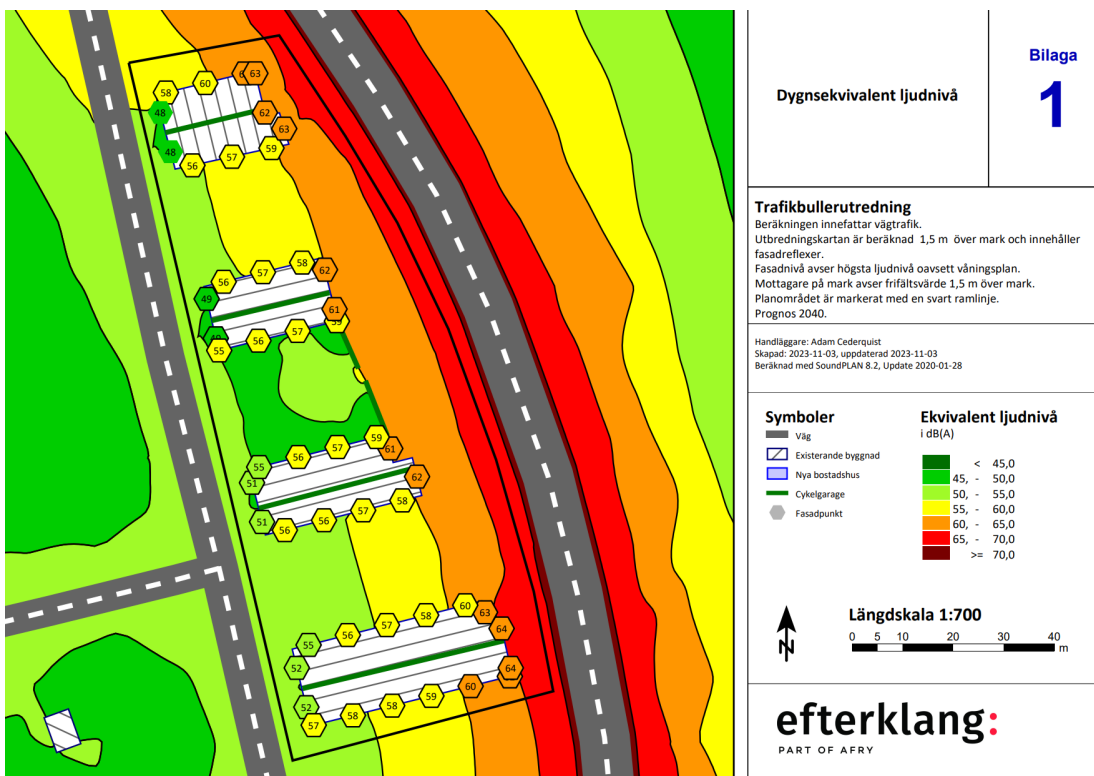
Bullerberäkningarna har gjorts utifrån att det kommer byggas smålägenheter under 35 m². Utförs ändringar av planlösningen som innebär att bostäder överstiger 35 m², behöver de lägenheter vars fasadnivå överskrider 60 dBA ha fönster mot sida där 55 dBA ekvivalenta ljudnivåer samt 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl. 22.00 och kl. 06.00 inte överskrider i minst hälften av

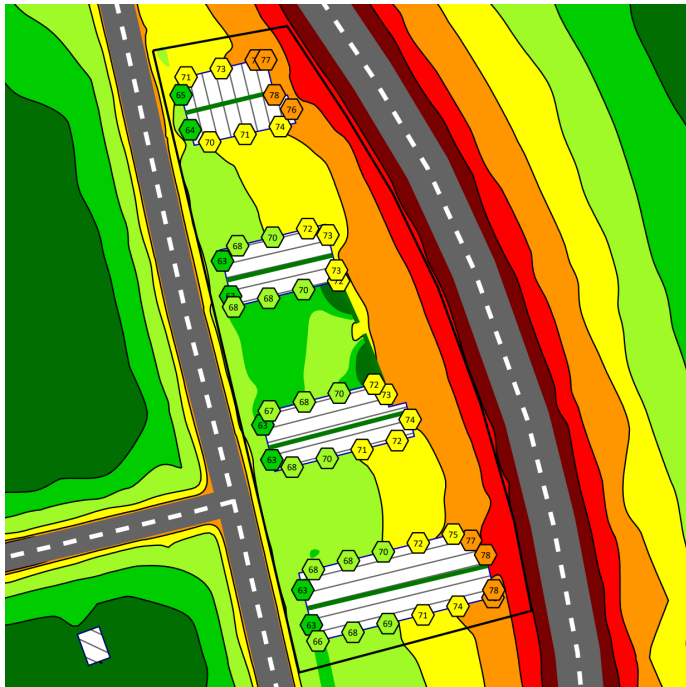
bostadsrummen enligt trafikbullerförordningen (2015:216). En bestämmelse om detta införs på plankartan. För att förhindra att huvudbyggnader hamnar för nära vägen där bullernivåer riskerar att överstiga 65 dBA vid fasad har även en bestämmelse om markens utnyttjande lagts in som hindrar huvudbyggnader från att placeras närmare Teleborgsvägens mitt än 16 m.

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.

I framtagna bullerutredningar har byggherren visat att förslag på placering av byggnader klarar av gällande riktvärden för buller. För att inte överstiga gällande riktvärden eller äventyra människors hälsa behöver byggherren ta fram nya utredningar om byggnadernas placering blir en annan än vad som redovisats i bullerberäkningarna. Om större lägenheter än 35 m² byggs måste byggherren visa att bostäderna uppfyller kraven för buller. Detta regleras med en placeringsbestämmelse som gäller all kvartersmark.

Nedan redovisas bullernivåer för den föreslagna placeringen, beräknade i bullerutredning av Efterklang 2023-11-07. Kartorna visar ekvivalent ljudnivå samt maximal nivå dag- och nattetid.





Maximal ljudnivå
dagtid 06-22

Bilaga

2

Trafikbullerutredning

Beräkningen innefattar vägtrafik.
Utredningskartan är beräknad 1,5 m över mark och innehåller fasadreflexer.
Fasadnivå avser bottenplan, 1,5 m över mark.
Mottagare på mark avser frifältsvärde 1,5 m över mark.
Planområdet är markerat med en svart ramlinje.
Prognos 2040.

Handläggare: Adam Cederquist
Skapad: 2023-11-03, uppdaterad 2023-11-03
Beräknad med SoundPLAN 8.2, Update 2020-01-28

Symboler

- Väg
- ▭ Existerande byggnad
- ▭ Nya bostadshus
- Cykelgarage
- Fasadpunkt

Maximal ljudnivå

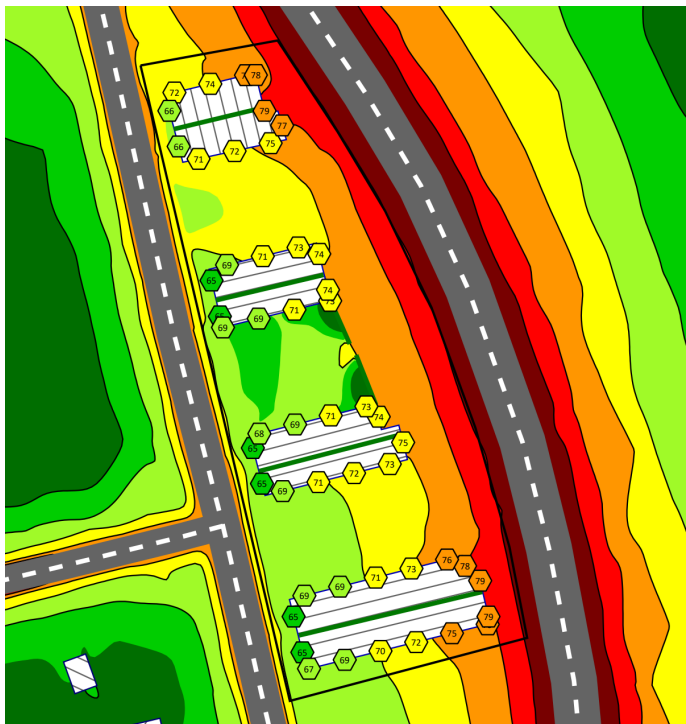
- i dB(A)
- < 60
 - 60 - 65
 - 65 - 70
 - 70 - 75
 - 75 - 80
 - 80 - 85
 - >= 85



Längdskala 1:700



efterklang:
PART OF AFRY



Maximal ljudnivå
natttid 22-06

Bilaga

3

Trafikbullerutredning

Beräkningen innefattar vägtrafik.
Utredningskartan är beräknad 1,5 m över mark och innehåller fasadreflexer.
Fasadnivå avser högsta ljudnivå oavsett våningsplan.
Mottagare på mark avser frifältsvärde 1,5 m över mark.
Planområdet är markerat med en svart ramlinje.
Prognos 2040.

Handläggare: Adam Cederquist
Skapad: 2023-11-03, uppdaterad 2023-11-03
Beräknad med SoundPLAN 8.2, Update 2020-01-28

Symboler

- Väg
- ▭ Existerande byggnad
- ▭ Nya bostadshus
- Cykelgarage
- Fasadpunkt

Maximal ljudnivå

- i dB(A)
- < 60
 - 60 - 65
 - 65 - 70
 - 70 - 75
 - 75 - 80
 - 80 - 85
 - >= 85



Längdskala 1:700



efterklang:
PART OF AFRY

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 för den fastigheten 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 nätstation som ägs av Växjö Energi AB (VEAB) placerad cirka 4 m från fastighetsgräns. Befintliga bostäder håller idag ett avstånd på 20 m från stationen. I plankartan införs en placeringsbestämmelse som ger att huvudbyggnader måste placeras minst 4 m från fastighetsgräns. Bestämmelsen innebär att byggnader placeras med ett minsta avstånd på 8 meter från befintlig nätstationen.

Enligt VEAB är 8 m tillräckligt avstånd för att det alstrade magnetfältet inte ska utgöra någon risk för människors hälsa. Magnetfältet vid en nätstation avtar snabbt med avståndet och redan på ett avstånd på 4-5 meter understiger magnetfältets styrka i regel 0,2 mikrotessa.

VEAB kan optimera placering av utrustning och tillhörande ledningar om nätstationens placering och orientering är friliggande samt om bebyggelse inte sker närmre än 4-4,5 m från fastighetsgräns. Optimering kan i sin tur ha en positiv inverkan på reduktion av magnetfältet. Utifrån informationen om nätstationen som VEAB har inkommit med bedöms inte nätstationens magnetfält utgöra någon risk för människors liv eller hälsa.

Service

Viss samhällsservice som skola, förskola och vårdcentral finns inom stadsdelen Teleborg, där finns också viss 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 vågområde. 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. Avsikten med detaljplanen är att möjliggöra för studentbostäder, men det hindrar inte att andra typer av bostäder uppförs. I sådana fall är det viktigt att goda utemiljöer för de minsta skapas inom fastigheten.

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.

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 bildar 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

Kulturhistoriska 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. Fastigheten Utfarten 3 har befintliga förbindelsepunkter för vatten, spillvatten och dagvatten. Om det skulle finnas behov av större dimensioner eller

ändrade lägen av förbindelsepunkterna ska detta ansökas om hos VA-avdelningen i god tid och får bekostas av exploatören enligt då gällande taxa.

Intern tryckhöjning

Om höjden på de nya byggnaderna överstiger 3 våningar kan det finnas behov av en intern tryckhöjning inne i de nya byggnaderna alternativt inne på fastigheten. Detta blir en kostnad som faller på exploatören som även får stå för installationen.

Brandvattenförsörjning

Kapacitet vid närmsta brandpost i området är 5 l/s vid 2 bar. Det pågår ett arbete med en tryckhöjning på det allmänna vattennätet som beräknas vara klart inom något år. Denna tryckhöjning kommer att öka kapaciteten för brandvatten även vid Utfarten 3.

Vid behov av sprinkler på fastighetens byggnader bör exploatören kontakta VA-avdelningens abonnentingenjörer i ett tidigt skede.

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 gräs. De delar av fastigheten Växjö 12:10 som ingår i planområdet och inte omfattas av nätstationen, 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.

Teknisk avrinning sker idag 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 översvämningsproblematik i ledningsnätet.

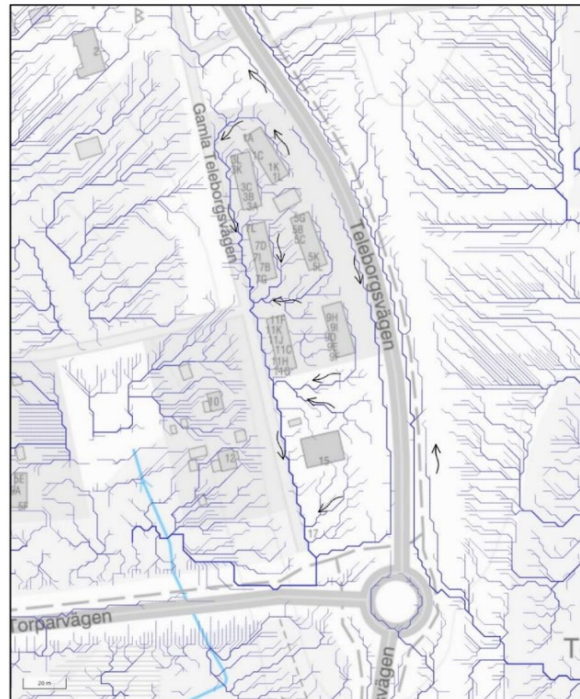


Bild 13: Bild från dagvattenutredningen. Översikt visande befintlig situation, med ytliga rinnvägar med riktningspilar (mörkblå linjer och svarta pilar) modellerat i Scalgo Live (Marktema 2021).

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 finnas 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 nätstation 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 planförslaget tillåter. Detaljplanen möjliggör ett mer effektivt markutnyttjande och ingen obebyggd mark tas i anspråk för 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 gaturumsbredd 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 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

Miljö kvalitetsnormer för ytvatten beskriver en vattenförekomsts 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) överskrider. 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 miljö kvalitetsnormerna. För att ej riskera att försämra eller äventyra recipientens möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna 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. I den dagvattenutredning (Marktema AB) som tagits fram redovisas tabeller med befintlig och planerad föroreningsbelastning. Halter som avses är de totala årsmedelhalterna. Se vidare om hantering av dagvatten inom planområdet under rubriken *Dagvatten*.

Utifrån ovanstående information bedöms inte genomförande av planförslaget medföra en risk att miljö kvalitetsnormerna 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

Avsikten med detaljplanen är att möjliggöra för studentbostäder, men det hindrar inte att andra typer av bostäder uppförs. I sådana fall är det viktigt att goda utemiljöer även för de minsta skapas. Enligt kommunens Grönstrukturprogram bör det inom 50 meter från bostaden finnas en

gröning, med bland annat lekplats för de minsta barnen, någon form av sittmöjlighet och något område med lätt skugga. Bostadsgårdar kan ofta utgöra gröningar. Till närmaste kommunala lekplats är det idag ca 500 meter, vilket är längre än målsättningen i Växjö kommuns aktivitets- och lekplatsprogram. Om bostäder för barnfamiljer uppförs är det därför väsentligt att det ordnas bostadsnära utemiljöer för barn. Det ska redovisas i bygglövet hur det kan uppfyllas.

Det finns trafikseparerade gång- och cykelvägar i området så barn och vuxna kan ta sig till viktiga målpunkter i närområdet på ett trafiksäkert sätt. Inom gångavstånd från planområdet finns grundskolor. I Teleborgscentrum ca 1 km från planområdet finns bibliotek, dit man också kan ta sig på gång och cykelväg.

Planförslaget möjliggör byggande av mindre bostäder. Ett större bestånd av små lägenheter i Växjö skapar större möjligheter för unga att flytta ut från föräldrahem eller att flytta till Växjö från annan ort. Detta skapar bättre möjligheter för unga att studera i Växjö med goda bostadsförutsättningar.



Bild 14:2 Karta över Teleborgs cykelvägar, skolor och lekplatser. Viktiga målpunkter för barn och hur de kan ta sig dit.

Genomförandebeskrivning

Konsekvenser på fastigheter och rättigheter

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Utfarten 3	Får ökad byggrätt. Kostnad för flytt av fjärrvärmeledning och optokablar.	Belastas av befintlig ledningsrätt, vilken inte påverkas av planförslaget.	Befintlig fjärrvärmeledning och optokablar påverkas
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	Befintlig fjärrvärmeledning och optokablar påverkas.

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

Tekniska åtgärder

Fjärrvärmenät

Befintlig fjärrvärmeledning genom fastigheten Utfarten 3 kommer att behöva flyttas om man bebygger fastigheten enligt exploatörens nuvarande förslag. Flytt och bortforsling av ledningar bekostas av exploatören. Behövs nya anslutningspunkter bekostas även detta av exploatören. Ledningsdragningen i Gamla Teleborgsvägen behöver i samband med detta ses över då anslutning till Utfarten 2 leds via Utfarten 3.

Fiberledningsnät

Befintlig optoledning genom fastigheten Utfarten 3 besörjer även Utfarten 2. Befintlig dragning av ledningen behöver troligtvis flyttas vid byggnation. Flytt av ledning görs i samråd med Wexnet och grannfastighet, och bekostas av exploatören.

Elnät

Fastigheten är ansluten till VEABs elnät. I norra delen av planområdet finns en nätstation som ägs av VEAB. Om genomförande av planen direkt medför att nätstationen med tillhörande utrustning behöver optimeras ska detta bekostas av exploitören.

Utbyggnad allmän plats

Växjö kommun är huvudman för allmän platsmark. Detaljplaneförslaget innebär inte att någon utbyggnad i allmän platsmark krävs.

Utbyggnad vatten och avlopp

Exploator ansvarar för planering och bekostnad av eventuell tryckhöjning för byggnader över tre våningar samt eventuell sprinklerreservoar inne på fastigheten.

Flygtrafikhinder

En flyghinderanalys har tagits fram. Luftfartsverket har ingen erinran och bedömer att förslaget inte har någon påverkan på flygplatsernas publicerade procedurer eller inflygnings- eller navigationshjälpmedel. Berörda flygplatser ska remitteras vid genomförandet.

Vid genomförande behöver eventuell kran flyghinderanalyseras om dess höjd överstiger detaljplanens eller flyghinderanalysens max höjd för platsen. Genomförandet ska samordnas med flygtrafiktjänsten för Växjö Småland Airport.

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.

Upplysningar

På plankartan finns även upplysning om dagvatten ska omhändertas lokalt på kvartersmarken i ett trögt system. Hantering av dagvatten inom kvartersmark kan ej regleras i detaljplan som bestämmelse. Därför är detta endast en upplysning för att uppnå en god dagvattenhantering på både lokal och mer övergripande nivå. Upplysningen innebär att dagvatten som uppstår inom planområdet ska kunna hanteras och fördröjas inom fastigheten innan det når det allmänna ledningsnätet. Exakt utformning, placering och metod för dagvattenhantering regleras dock ej i detaljplan. I samband med eventuellt bygglov studeras detta närmare.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Hanna Andersson
Planarkitekt

Ida Arvidsson
Planarkitekt

Undersökning om betydande miljöpåverkan - Checklista för detaljplan Utfarten 3, Teleborg i Växjö kommun

Vid upprättande av en detaljplan ska en undersökning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), en så kallad "undersökning om betydande miljöpåverkan" (tidigare kallad behovsbedömning). Om så är fallet avgränsar undersökningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande strategisk miljöbedömning (SMB). Undersökningens syfte är att främja hållbar utveckling genom att identifiera miljöfrågor som behöver hanteras i den fortsatta detaljplaneprocessen, även i de fall planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen sker utifrån bedömningskriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Dnr: PLAN.2021.836

	Ja	Nej	Kommentarer:
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen.			
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28.		x	
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i § 6 och i bilagan miljöbedömningsförordningen (2017:966)?		x	

Kommentarer:	
2. Platsen	
2.1. Markanvändning	Nuvarande markanvändning är bostäder.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	Planområdet består av ett bebyggt bostadskvarter. Markytan är relativt flack, mot Teleborgsvägen finns en bullervall med planterade träd. Träden är dock så unga att de inte har något högt ekologiskt värde.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljö kvalitetsnormer	Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte bidra till att MKN för vatten eller luft överskrids.
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	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.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	Nej
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	Inga riksintressen påverkas negativt.
3. Planen	
3.1. Vilken eller vilka användningar möjliggör detaljplanen?	Detaljplaneförslaget innebär att fastigheten Utfarten 3 fortsatt kommer vara planlagt för bostäder med ett tillägg om centrumverksamhet. Del av kommunens fastighet får ny användning, från INFART till NATUR. Den ändringen görs för att skydda värdefulla träd.
3.2. Vilka typer av verksamheter eller åtgärder möjliggör detaljplanen?	Endast bostäder
3.3. Andra planers miljöpåverkan	Ingen påverkan på eller från andra planer.
3.4. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	Detaljplanen bidrar till att uppnå Växjö kommuns hållbarhetsprogram. Genom fler bostäder i ett kollektivtrafiknära område och genom att bygga på redan ianspråktagen mark. Det finns redan goda cykelförbindelser i området.
3.5. Vilka miljöproblem finns inom eller i anslutning till	Ett genomförande av detaljplanen bidrar inte till ökade miljöproblem.

detaljplaneområdet? Hur påverkar detaljplanen miljöproblemen? Positivt eller negativt? Varför?	
3.6. Kommer detaljplanen få betydelse för möjligheten att följa miljölagstiftningen?	Nej
4. Påverkan	
4.1. Hur stora blir miljöeffekterna om detaljplanen genomförs. Finns det negativa miljöeffekter och kan dessa avhjälpas.	Ett genomförande av detaljplanen innebär inga långsiktiga negativa miljöeffekter.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	Ingen påverkan negativ påverkan med andra planer.
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	<p>Det förekommer buller från Teleborgsvägen som kan innebära risk för människor, men gällande riktvärden enligt förordning 2015:216 följs i planförslaget. På intilliggande fastighet finns möjlighet att bedriva verksamhet, men den är begränsad genom gällande detaljplan i omgivningspåverkan.</p> <p>Närheten till Teleborgsvägen innebär också att risk för försämrad luftkvalitet. 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 gaturumsbredd 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 miljökvalitetsnormerna följs.</p> <p>I norra delen av planområdet finns en transformatorstation, vilken kan innebära elektromagnetisk strålning med magnetfält inom planområdet. Avståndet mellan bostäderna och transformatorstationen bedöms som tillräckligt för att inte påverka människors hälsa. Men kommer utredas vidare i planarbetet.</p>
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpas den	Buller från trafiken kan avhjälpas med bullerdämpande åtgärder, sänkt hastighet, placering av byggnader och fysiska hinder för buller.

	Ja	Nej	Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:
5. Kommunens sammanvägda bedömning			
5.1. Finns risk för BMP?		x	<p>Planförslaget bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan på miljö, hälsa och hushållning av mark, vatten och andra resurser.</p> <p>Området är redan bebyggt med samma användning som detaljplanen tillåter. Detaljplanen ger möjlighet till ett mer effektivt markutnyttjande och ingen obebyggd mark tas i anspråk för nya bostäder. Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra en risk att miljökvalitetsnormerna för vatten eller luft inte kan uppnås.</p> <p>Kommunen bedömer därför att ett genomförande av detaljplanen inte innebär betydande miljöpåverkan.</p>
5.2. Behövs SMB?		x	
5.3. Bör andra lokaliseringalternativ utredas?		x	

Handläggare: Ida Arvidsson, Planarkitekt, Växjö kommun

Datum: 2023-04-28