

Ida Arvidsson

Planarkitekt

Tel. 0470-436 15

Samrådsredogörelse

Detaljplan för Utfarten 3, Teleborg

Bakgrund

Syftet med detaljplanen är att ge utökad byggrätt för bostäder inom fastigheten Utfarten 3. Detaljplanens utformning förhåller sig till närheten till den trafikerade Teleborgsvägen samt den ledningsrätt som finns över fastigheten Utfarten 3. Kommunen har en ambition att utveckla angränsande Teleborgsvägen till en stadsgata med högre och tätare bebyggelse. Därför föreslås en högre bebyggelse inom planområdet, där det som lägst får byggas 3 våningar upp till 6 våningar beroende på val av konstruktion och takutformning. 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.

Byggnadsnämnden gav sökande ett positivt planbesked 2020-03-26 för att kunna ersätta befintlig byggnation med högre bostadshus och fler bostäder av högre kvalitet. Byggnadsnämnden beslutade 2021-12-09 § 236 att ge stadsbyggnadskontoret, numer samhällsbyggnadsförvaltningen, i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för rubricerat område.

Genomförande av samrådet

Detaljplaneförslaget har under tiden 2023-06-09 - 2023-08-16, enligt 5 kap. 11 § plan- och bygglagen, varit utsänt till sakägare, myndigheter, kommunala nämnder och bolag samt andra intressenter för samråd. Under samma tid har handlingarna också funnits tillgängliga på Stadsbiblioteket, på Teleborgs bibliotek samt digitalt på Växjö kommuns hemsida.

Detaljplanen handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglag 2010:900.

Sammanfattning av samrådet

De yttranden som inkommit under samrådet från myndigheter, kommunala bolag och intresseorganisationer rör bland annat bullerpåverkan från Teleborgsvägen, skyddsavstånd till källor av elektromagnetisk strålning, förtydligande av dagvattenutredningen, planområdesbestämmelser, brandvattenförsörjning, konsekvenser för ledningar, belastning på infrastruktur och utformning av nya byggnader.

En komplettering av bullerutredningen har gjorts för att visa att föreslagen bebyggelse klarat riktärdena för buller enligt förordning 2015:216 om trafikbuller.

Ändring av planförslaget efter samrådet

Efter samrådet har följande ändringar gjorts i planhandlingarna:

Plankarta

- Bestämmelse om högst antal våningar har lagts till.
- Exploateringsgraden har justerats från 30% av fastighetsarean till 35%.
- Största bruttoarea inom användningsområdet har justerats från 8500 kvm till 8800 kvm ovan mark.
- Högsta nockhöjd har höjts till 21 meter i den norra delen av planområdet.
- Bestämmelse om buller har kompletterats med en formulering bostäder över 60 dBA och om uteplatser. Bestämmelsen gäller nu inom all kvartersmark.
- Placeringsbestämmelsen p1 har gjorts om till en generell bestämmelse som gäller inom hela kvartersmarken.
- Prickmark längs med Teleborgsvägen sätts till 4,0 m från fastighetsgräns och motiveras med att byggnader behöver hålla det avståndet till Teleborgsvägen.
- Bestämmelse om begränsning av markens utnyttjande har lagts till, och formuleras; *Marken för iunte förses med huvudbyggnad. Hisschakt och trapphus undantaget.* Motvit till bestämmelsen är att lägenheter inte ska komma för nära Teleborgsvägen för att säkerställa att riktvärdet för buller klaras.

Planbeskrivning

- Halter av föroreningar i dagvatten har förtydligats
- Information om att eventuella kostnader för flytt av ledningar bekostas av exploitören läggs till i planbeskrivningen.
- Konsekvenser för befintlig ledningsstruktur har lagts till under konsekvensbeskrivningen.
- Information om hur tillräcklig brandvattenförsörjning kan lösas har lagts till under rubriken brandvatten i planbeskrivningen.
- Text om buller har uppdaterats under rubriken Trafikbuller efter reviderad bullerutredning.
- Stycket om elektromagnetisk strålning har uppdaterats med information från nätstationsägare VEAB samt kommunens bedömning av risker.

Efter samrådet har även ett antal mindre redaktionella ändringar gjorts i planhandlingen.

Inkomna yttranden

Yttranden utan synpunkter

E.ON
Skanova (Telia Company) AB
Region Kronoberg
Trafikverket
Polismyndigheten
Kommunstyrelsen

Yttranden med synpunkter

Länsstyrelsen i Kronobergs län
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Värends räddningstjänst
Villaägarna Kronoberg
Växjö Energi AB

Inkomna synpunkter och samhällsbyggnadsförvaltningens kommentarer

Samrådsredogörelsen innehåller en sammanställning av de skriftliga synpunkter som inkommit under samrådet. Yttrandena finns redovisade i sin helhet. Efter respektive yttrande finns ett textstycke med samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar där kommunen bemöter och gör ställningstaganden utifrån yttrandet.

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Överensstämmelse med översiktsplanen

Kommunen uppger att föreslagen detaljplan inte strider mot översiktsplanens intentioner. Länsstyrelsen har inga synpunkter på detta

Länsstyrelsens synpunkter - prövningsgrunder enligt 11 kap. 10 § PBL

Länsstyrelsen bedömer med hänsyn till ingripandegrunderna i PBL och nu kända förhållanden att frågor som berör hälsa och säkerhet, samt miljökvalitetsnormer måste lösas på ett tillfredsställande sätt i enlighet med vad som anges nedan för att ett antagande inte ska prövas av Länsstyrelsen.

Miljökvalitetsnormer

Kommunen redovisar i en tabell, de beräknade föroreningshalterna i dagvattnet, före och efter planerad exploatering med föreslagen dagvattenhantering.

Länsstyrelsen anser att det är bra att utsläppet av samtliga ämnen i tabellen kommer minska med planerad exploatering. Dock överskrider halterna av ett antal ämnen fortfarande vattenförvaltningens gränsvärden för god status, till exempel Benso(a)pyren. För vissa ämnen, exempelvis bly, beror det på om

halten i tabellen avser biotillgänglig koncentration av ämnet eller inte. Detta behöver förtydligas i planhandlingarna.

Hälsa och säkerhet

Buller

Kommunen har tagit fram bullerutredningar som visar att riktvärdena för buller uppfylls, dock hamnar de beräknade nivåerna precis vid riktvärdet på 65 dBA. Det finns således ingen marginal till riktvärdet.

Länsstyrelsen anser att även om riktvärdet klaras, är buller en stor hälsoskyddsfråga och att buller i största möjliga mån ska begränsas, bland annat med utgångspunkt i miljö kvalitetsmålet God bebyggd miljö.

Elektromagnetisk strålning

Kommunen redogör för att det finns en transformatorstation i den norra delen av planområdet och att bostäder kommer placeras vid ett minsta avstånd på 8 meter från dagens placering.

Länsstyrelsen anser att kommunen ska komplettera med en beskrivning av vilket magnetfält stationen alstrar, samt med en bedömning av behovet av eventuellt skyddsavstånd.

I Strålsäkerhetsmyndighetens skrift "Magnetfält och hälsorisker" (finns att hämta på stralsakerhetsmyndigheten.se) står det bland annat "Sträva efter att utforma eller placera nya kraftledningar och andra elektriska anläggningar så att exponering för magnetfält begränsas".

Länsstyrelsens synpunkter - råd enligt 2 kap. PBL

Naturmiljövärden

I den norra delen av planområdet finns det större träd, där kommunen har valt att planlägga marken som natur. Länsstyrelsen anser att det är positivt att det finns en ambition att skydda träden, men vill påminna om att grävningssarbeten kan skada trädens rötter, vid exempelvis anläggning av teknikbyggnader. Kommunen bör också göra en bedömning om det behövs ytterligare skydd för de stora ekarna, som exempelvis marklovsplikt för fällning.

Länsstyrelsens synpunkter enligt annan lagstiftning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Kommunen bedömer att ett genomförande av detaljplanen inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Länsstyrelsen delar kommunens bedömning.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar



Miljö kvalitetsnormer

I den dagvattenutredning som togs fram redovisades föroreningshalterna i dagvattnet före och efter exploatering. Halterna av föroreningarna som redovisats avser de totala årsmedelhalterna. Gällande bly och nickel är det alltså inte endast de biotillgängliga halterna som redovisats. Då detta inte framgick i utredningen har ett förtydligande lagts till i planbeskrivningen.

Med planerat förslag på exploatering kommer föroreningshalterna i dagvattnet att minska, vilket kommunen ser mycket positivt på. Receptient för dagvatten inom området är Rinkabysjön, WA81618442, som ej uppnår god kemisk status i dagsläget med avseende på ämnena kvicksilver och polybromerande difenyleterar. Arbete pågår för att förbättra sjöns status, bland annat genom utbyggnad av fördröjning och våtmarker i receptientens nordöstra avrinningsområde. Gällande de halter av föroreningar som redovisats i dagvattenutredningen avser dessa siffror halter i dagvattnet och inte halter i aktuell receptient. När dagvattnet når sjön kommer halterna att spädas ut. Då halterna sänks samt att det blir en viss utspädningseffekt ser inte kommunen att förslaget kommer att riskera att påverka den kemiska statusen i Rinkabysjön negativt.

Buller

En ny bullerutredning har tagits fram efter samrådet av detaljplanen. Bullerberäkningarna från 2023-11-07 (Efterklang, Afry) som gjorts utifrån exploatörens förslag på placering av byggnader visar att placeringen av 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 upp till 64 dBA på ett av husen, men alla gavlar är fönsterlösa och upptas även av trapphus.

Bullerberäkningarna visar att föreslagen bebyggelse går att uppföra utan att gällande riktvärden överskrids och det finns viss marginal till riktvärdet 65 dBA även i de mest utsatta lägena. En bestämmelse om begränsningar av markens utnyttjande där huvudbyggnader inte får placeras har lagts till för att förhindra byggnation för nära vägen. Inom alla kvartermark gäller bestämmelsen om byggnaders användning som tydliggör vilka bullervärden vid fasad och uteplats som måste klaras.

Elektromagnetisk strålning

I dagsläget finns en nätstation ägd av VEAB i planområdets norra del. Stationen står på kommunens mark med ett avstånd på cirka 4 m från fastighetsgräns. Med en placeringsbestämmelse på kvartermark som anger att huvudbyggnader får placeras som minst 4 m från fastighetsgräns, kommer huvudbyggnader att hamna på ett minsta avstånd på 8 meter från dagens placering av nätstation. 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 4-5 meters avstånd understiger magnetfältet i regel 0,2 mikrotlesa. Ett förtydligande av detta har även lagts in i planbeskrivningen.

Naturmiljövärden

Genom att planlägga den norra delen av planområdet som naturmark visar kommunen hur området avses att användas. Nätstationen är idag befintlig. Då kommunen äger fastigheten och har för avsikt är att bevara och vårda dessa träd, anser kommunen att ytterligare bestämmelser för träden inte är befogade. Kommunen har tillräcklig rådighet över de två träd som står där idag, kommunen har även arbetssätt för att undvika grävskador på träd vid ledningsarbeten. Kommunen har också planer och dokument som talar för bevarande av viktiga ekologiska värden oavsett vad som står i detaljplanen.

Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun

Plankartan

En begränsning av byggrätten med största bruttoarea inom användningsområdet kan vara problematisk om området avses delas in i flera fastigheter eftersom byggrätten då skulle kunna förbrukas innan alla fastigheter är bebyggda.

Planbeskrivningen

Planens konsekvenser för befintlig ledningsinfrastruktur inom planområdet behöver redovisas för berörda fastigheter. Det finns fjärrvärme- och fiberledningar som även försörjer grannfastigheten Utfarten 2 inom byggbar mark som kan komma att behöva flyttas.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Samhällsbyggnadsförvaltningen noterar upplysningen om problematiken kring regleringen av byggrätten. Även om det finns en risk i att byggrätten blir ojämt fördelad tror förvaltningen att det är det mest ändamålsenliga sättet att reglera byggrätten i detta fall. Om utbyggnaden av området sker i en etapp och av samma byggherre innebär regleringen inget problem utan en möjlighet för byggherren att fördela byggrätten mellan huskroppar och få till en variation i höjd på byggnaderna. Delas området upp i flera fastigheter kan fördelningen av byggrätten bli ojämn, men med en reglering i hur många procent av fastigheten som får bebyggas, minskar risken för att det blir olämpliga fastigheter.

En redovisning av konsekvenser för ledningsstrukturen läggs till i planbeskrivningen.

Värends räddningstjänst

Framkomlighet och insatstider

I de fall hus uppförs som baserar sig på utrymning med hjälp av räddningstjänstens stegutrustning krävs planering för uppställningsplatser. Räddningstjänsten rekommenderar att utrymning i största möjliga mån ska ske utan hjälp av räddningstjänstens stegutrustning. Detta för att skapa ett robustare brandskydd över tid.

Brandvattenförsörjning

Räddningstjänstens brandvattenbehov för den här områdestypen anses vara 10 l/s. Vattentrycket i brandposterna bör ligga mellan 1.5-7 bar. Avstånd mellan brandposter bör inte överstiga 150 meter. Avståndet mellan brandpost och räddningstjänstens uppställningsplats bör inte överstiga 75 meter.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Ett förtydligande om räddningstjänstens krav läggs till i planbeskrivningen. Avsnittet om brandvatten i planbeskrivningen har även uppdaterats med information om hur brandvatten kan lösas för den nya bebyggelsen. Det pågår ett arbete med en tryckhöjning på det allmänna vattennätet i området. Denna tryckhöjning kommer troligtvis att öka kapaciteten även vid Utfarten 3.

Villaägarna Kronoberg

Villaägarna Kronoberg har beretts tillfälle att yttra sig över förslag till detaljplan och avger följande synpunkter.

Den föreslagna planen ger en omfattande möjlighet till förtätning av området och syftet är att utökad byggrätten inom fastigheten Utfarten 3. I nuvarande utformning finns det sex flerbostadshus i två våningsplan medan förslaget möjliggör byggnation upp till sex våningar och med en nockhöjd upp till 19 meter. Detta är en stor förändring av det visuella intrycket av området och i linje med den Växjö kommuns ambition att utveckla Teleborgsvägen till en stadsgata. En sådan förändring behöver dock hanteras varsamt vilket kommunen delvis själva beskriver under rubriken Detaljplanens syfte.

Området är i nuläget också att betrakta som den en av de södra infarterna till Växjö tätort vilket i sin tur ställer krav på områdets utformning. Ett kraftig förändrat visuellt intryck av området kan också få effekter på intilliggande fastigheter till exempel genom skuggning, försämrade sikt etc.

Utöver detta innebär en kraftig förtätning av området till upp mot 280 lägenheter givetvis ökad belastning på infrastruktur, kanske främst avseende Gamla Teleborgsvägen, Apotekare Reinholds väg och påfartsvägarna mot Teleborgsvägen vilket behöver omhändertas. Gällande övrig infrastruktur

såsom fiber, fjärrvärme och VA finns dessa redan anlagda varför det inte bedöms ha någon påverkan.

En avslutande generell synpunkt är också att det är av vikt att enskilda detaljplaner såsom denna speglar översiktsplanen för hela staden, däribland ambitionerna om blandad bebyggelse.

Utöver ovanstående ser inte villaägarna Kronoberg några påtagliga nackdelar med detaljplanen varför vi tillstyrker förslaget.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Kommunen håller med om att det är viktigt att det visuella intryck den nya bebyggelsen kommer ge i området hanteras varsamt. Kommunens ambition är att utveckla området kring Teleborgsvägen till en stadsgata. Utifrån denna ambition har exempelvis höjdsättning anpassats till mellan 3 till 6 våningar och tätheten satts till 35 % för att få en tätare och mer stadsmässig karaktär på bebyggelsen. Utöver användningsbestämmelsen om bostäder, har även användningen C lagts till plankartan för till exempel att kunna ha butiker eller annan service i bottenvåningen.

Detaljplanen möjliggör upp till ca 280 mindre bostäder men tillåter även större lägenheter. Området har en stor variation av andra slags boendeformer såsom villor och radhus. Den nya bebyggelsen medför därför en större variation av olika slags bebyggelse i området. Den exakta utformningen av byggnaderna bestäms i kommande bygglovsansökan, men kommunen ser att förslaget stämmer väl in på hur området föreslås utvecklas framöver.

I detaljplanen har en skuggstudie gjorts, närliggande befintlig bebyggelse bedöms inte påverkas negativt. Med planförslaget bedöms ingen större förändring av siktlinjer på marknivå ske i området då fastigheten redan är bebyggd. Angående ökad belastning på infrastrukturen bedöms eventuell ökning av biltrafik vara hanterbart med befintligt gatunät. Apotekare Reinholds väg bedöms inte påverkas av planförslaget.

Växjö Energi AB

Elnät

Med synpunkter enl kommentar: Eventuella ledningar som behöver flyttas bekostas av exploatör.

Kraft och värme

Med synpunkter enl kommentar: Fjärrvärme löper genom fastigheten och försörjer grannfastigheten. Viktigt att VEAB blir kontaktade i god tid före arbetet startar.

Wexnet

Godkänner med synpunkter: Eventuella ledningar som behöver flyttas bekostas av exploatör.

Samhällsbyggnadsförvaltningens kommentar

Information om att eventuella kostnader för flytt av ledningar bekostas av exploatören läggs till i planbeskrivningen.