

Stina Klüft
Planarkitekt
0470 - 410 00

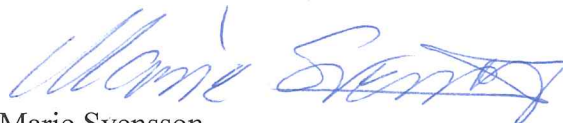
LAGA KRAFTBEVIS

Detaljplan för bostäder, handel och service

Diarienummer: PLAN.2015.297
Fastighet: VÄXJÖ 13:32 mfl., (Telestadshöjden)
Ärende: Detaljplan för bostäder, handel och service

- Kommunfullmäktige antog 2018-11-20 § 289 detaljplanen för Växjö 13:32 mfl. (Telestadshöjden)
- Beslutet överklagades till Mark- och miljödomstolen
- Mark- och miljödomstolen avvisade överklagandet 2019-04-17
- Beslutet överklagades till Mark- och miljööverdomstolen
- Mark- och miljööverdomstolen gav inte prövningstillstånd 2019-07-25

Beslutet har vunnit laga kraft 2019-07-25



Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

För kännedom till:
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten
Sökande

Handläggare
Stina Klyft
0470-436 27

Utlåtande

Dnr 2015BN0297 Dpl 214

Detaljplan Växjö 13:32 mfl (Telestadshöjden), Teleborg, Växjö kommun

Syfte och huvuddrag

Syftet är att möjliggöra för utbyggnad av området Telestadshöjden (Växjö 13:32 mfl.) i form av bostäder och möjlighet för skola, särskilt boende (vård), centrumverksamhet samt service/icke störande verksamheter för att uppnå en blandad bebyggelse. Området karaktäriseras av en nord-sydlig höjdrygg som är unikt i Växjö. Genom att anpassa bebyggelsen efter de stora höjdnivåerna utmed höjdryggen och bevara utsiktsplatser kan området ges en unik identitet.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2017-08-21 – 2017-09-18 varit utsänt till sakägaren samt statliga och kommunala förvaltningar för granskning. Under nämnda period har handlingarna varit tillgängliga på stadsbyggnadskontoret, kommunens kontaktcenter, stadsbiblioteket och Växjö kommunens hemsida.

Godkänner utan synpunkter

Kultur- och fritidsnämnden
Polismyndigheten i Kronobergs län
VÖFAB
Försvarsmakten
VEAB
Fastighetsägare, Rinkaby 2:6
Fastighetsägare, Skotet 1
Fastighetsägare, Timmermannen 12
Fastighetsägare, Växjö 13:9
Fastighetsägare, Växjö 13:21
Fastighetsägare, Växjö 13:34
Fastighetsägare, Växjö 13:37
Fastighetsägare, Växjö 13:13 och Växjö 13:15
Boende i Växjö

Yttranden med synpunkter

Länsstyrelsen i Kronobergs län
Kommunstyrelsen
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
Tekniska nämnden
Arbete och Valfärd
Kommunala lantmäterimyndigheten

E.ON Elnät Sverige AB
LFV
Växjö Småland Airport AB
Villaägarna Kronoberg
Postnord Sverige AB

Fastighetsägare, Formsnickaren 2
Fastighetsägare, Formsnickaren 4
Fastighetsägare, Formsnickaren 7 och 8
Fastighetsägare, Kranskötaren 4
Fastighetsägare, Rörmokaren 4
Fastighetsägare, Rörmokaren 7
Fastighetsägare, Rörmokaren 8
Fastighetsägare, Sjöfararen 1
Fastighetsägare, Sjöfararen 10
Fastighetsägare, Snickarbasen 3 och 4
Fastighetsägare, Taktäckaren 5
Fastighetsägare, Utsättaren 4
Fastighetsägare, Utsättaren 7
Brf BoKlok Telestad, styrelsen
Rinkabybjöns samfällighetsförening, styrelsen

Länsstyrelsen i Kronobergs län

”Prövningsgrunder enligt 11 kap 10 § PBL

Hälsa och säkerhet

Buller

Länsstyrelsen anser att kommunen bör redovisa hur lägenhetsutformning kan ske i de lägen där undantag behöver ske från riktvärdena för buller. Det vill säga där ljuddämpad sida behöver tillämpas så att minst hälften av bostadsrummen orienteras mot den ljuddämpade sidan, med max 55 dBA ekvivalentnivå och max 70 dBA maxnivå vid fasad.

Kommunen redovisar att vid huvudgatan/genomfartsgatan erhålls höga maxnivåer vid fasad, även om ekvivalentnivån inte överstiger riktvärdet om 60 dBA. Länsstyrelsen erinrar om att det i PBL 2 kap 6 a § punkt 2 står att utformning och placering ska göras så att det blir så bra som möjligt med hänsyn till påverkan från omgivningsbuller. Kommunen kan välja att placera bostadshusen längre in på fastigheten och placera andra byggnader som miljöhus, garage, cykelförråd etc. närmast gatan.

Boverkets vägledning och riktlinjer för bullernivåer vid skolor och förskolor gäller dagtid, det vill säga när verksamheten pågår. Illustrationen om omgivningspåverkan från vägtrafikbuller inom skolområdet är hämtad från bullerutredningen och beskriver ekvivalent ljudnivå som ett medelvärde per dygn. Den ekvivalenta ljudnivån när verksamheten pågår torde vara högre. Kommunen bör antingen uppdatera illustrationen eller så bör skillnaden framgå av texten.

Övrigt

Den arkeologiska processen och de fortsatta stegen i den är bra och tydligt belysta i planen.

I planen beskrivs det att tillstånd för dagvattenanläggningar och eventuell påverkan på befintliga markavvattningsföretag kan krävas vid genomförandet. Kommunen skriver att ansvarig för tillståndsansökan är berörd exploatör/fastighetsägare och att ansökan görs hos Länsstyrelsen. Länsstyrelsen vill uppmärksamma på att tillstånd för vattenverksamheter och ändringar i markavvattningar som har tillstånd från domstol ansöks hos Mark- och miljödomstolen. Däremot måste kommunen samråda med Länsstyrelsen innan ansökan görs.”

Kommentar:

- Planbestämmelsen ”b” samt planbeskrivning reglerar bullerfrågan enligt förordningen om buller. Lägenhetsutformning är en bygglovsfråga. I bygglovsskedet ska exploatör/fastighetsägare redovisa och illustrera hur planens bestämmelser (bland annat buller) ska uppfyllas. Utöver bra lägenhetslösningar, är det viktigt hur gaturum gestaltas – att placera garage, förråd m.m. som länsstyrelsen föreslår är inte gestaltning som kommunen vill ha eller anser förenligt med god bebyggd miljö. Bullerfrågan ska hanteras i ett större sammanhang. Men för att tydliggöra rådande bullersituation ytterligare läggs text om den höga maximala ljudnivån utmed huvudgatan in under *Upplysningar* på plankartan.
- Kommunen håller på att ta fram riktlinjer för friyta vid skolor och förskolor. Fram tills att de är antagna politiskt stödjer sig kommunen på Naturvårdsverkets ”Riktlinjer för buller på skolgård från väg- och spårtrafik” i arbetet kring planläggning av nya skol- och förskolsgårdar som kom ut september 2017. I denna vägledning förespråkas att den ekvivalenta ljudnivån inte bör överstiga 50 dBA räknat på årsmedeldygn. Att detta riktvärde kan överstigas dagtid med ett par decibel är man medveten om eftersom ljudnivån från trafiken normal är högre då i jämförelse med kvälls- och nattetid. Riktvärde på årsmedeldygn kvarstår dock i vägledningen. Riktvärdena för maximal ljudnivå förespråkas dock mätas under dagtid. I framtiden bullerberäkning är den maximala ljudnivån redovisad utifrån årsmedeldygn. Men med utgångspunkten att det är mer trafik dagtid så bör även den högsta ljudnivån under årsmedeldygn uppstå under dagtid. Därav bedöms framtiden bullerberäkning redovisa den högsta maximala ljudnivån under dagen. Då aktuell detaljplan var på granskning under sommaren 2017 innan Naturvårdsverkets riktlinjer publicerats kommer texten under rubriken *Buller – Rekommendationer för förskole-/skolgårdar* i planbeskrivningen och texten under *Upplysningar* på plankartan ändras så att de följer Naturvårdsverkets riktlinjer. Frågan beaktas också i bygglovsskedet då bland annat lämplig disponering av tomten för eventuell skolverksamhet ska redovisas.
- En förändring har skett efter granskningen som berör det södra området redovisat i plankartan, det så kallade område tre. Området har under hösten genomgått en förundersökning. Området har avgränsats ytterligare med krav på arkeologisk slutundersökning innan området kan exploateras. Det södra området i plankartan ändras efter det nu aktuella området för slutundersökning. Det norra området (de så kallade område 5) tas bort från plankartan inför ett antagande då området nu är färdig undersökt och möjligt att exploatera. Inför antagandet av detaljplanen kommer fortsatt krav på undersökning för område tre samt skyddsavstånd till fornlämning RAÄ 16:1 flyttas ned under rubriken *Upplysning* istället för som tidigare vara planbestämmelser. Detta för att tydliggöra att fornlämningar regleras av Kulturmiljölagen (KML) och beslutas av länsstyrelsen.
- Stadsbyggnadskontoret uppskattar att Länsstyrelsen påpekar de felaktigheter som står i planbeskrivningen angående var tillstånd för vattenverksamhet och ändringar i markavvattningsföretaget ska sökas. Ändring av informationen görs i

planbeskrivningen under rubrikerna *Dagvatten* samt *Tekniska frågor* i planbeskrivningen.

Kommunstyrelsen

”Arbetsutskottet är positivt till detaljplanen och lämnar nedanstående synpunkter som sitt yttrande över granskningshandlingen tillhörande detaljplan för Växjö 13:32 m.fl. (Telestadshöjden), Teleborg, Växjö kommun.

Det aktuella området är angett som ”Stadsbebyggelse, utbyggnad” i översiktsplan för staden, kommunfullmäktige den 18 februari 2012. Detaljplanen överensstämmer väl med översiktsplanens och planprogrammets intentioner.

För att få en varierad lek- och skolgård med pedagogiska värden vore det värdefullt att så mycket som möjligt av befintlig vegetation sparas på skoltomten. Det kan med fördel beskrivas i planbeskrivningen och om möjligt även säkras på plankartan.”

Kommentar:

- Stadsbyggnadskontoret noterar att kommunstyrelsen bedömer att detaljplanen överensstämmer med översiktsplanen och planprogrammets intentioner.
- Befintlig vegetation kommer inte skyddas i plankartan men nedanstående text kommer läggas till i planbeskrivningen under rubriken *Offentlig service – skola* för att belysa (befintliga) vegetationens betydelse i skapande av en god utemiljö.
 - o Vid utformning av skolgården är det av stor vikt att tillvarata så stor andel befintlig vegetation som möjligt för att skapa en varierade utemiljö med både naturmark och mer ordnade ytor där vegetationen kan fungera som rumsdelare för ytor med olika aktiviteter, ger skugga samt möjlighet att uppleva årstidsväxlingar och sinnesintryck.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

”Miljö- och hälsoskyddsnämnden anser att planen i stort ger bra förutsättningar för människors hälsa och miljön, i och i anslutning till planområdet. Nämnden anser dock att planbestämmelserna bör säkerställa en större friyta på skolgården.

Boverket skriver i sin vägledning “Gör plats för barn och unga” från 2015 att “Ett rimligt dimensionerande mått utifrån antalet barn kan vara 40 m² friyta per barn i förskolan och 30 m² friyta per barn i grundskolan.” Nämnden anser att en friyta på 15 m² per barn på en F-6-skola riskerar att vara för liten för att säkerställa en god utemiljö som ger förutsättningar för varierad lek och inte sliter för hårt på gården.

Nämnden anser också att planen om möjligt ska säkerställa att befintliga träd på det område som ska bli skolgård skyddas, för att främja goda skuggförhållanden som ger svalka och skydd mot strålning.”

Kommentar:

- Boverkets riktlinjer för friyta per barn och kommunens förslag till riktlinjer skiljer sig avsevärt åt (30 kvm/elev respektive 15 kvm/elev). Kommunens riktlinjer är ännu inte antagna politiskt men om/när de antas, kommer de precis som Boverkets riktlinjer enbart vara rekommendationer. I planbeskrivningen förs ett resonemang utifrån 15 kvm/elev där nuvarande skolkvarter är tillräckligt stor för att skapa en skolgård för tre paralleller (cirka 500 elever). Med utgångspunkt i Boverkets riktlinjer om 30 kvm/elev kommer inte nuvarande skolkvarter vara tillräckligt stor för

cirka 500 elever utan en skola för ett mindre antal elever få då uppföras. Detta är dock en fråga som utreds och beslutas i bygglovet då nyttjande bygggrätt, antal elever m.m. är utrett.

- Befintlig vegetation kommer inte skyddas i plankartan men nedanstående text kommer läggas till i planbeskrivningen under rubriken *Offentlig service – skola* för att belysa (befintliga) vegetationens betydelse i skapande av en god utemiljö.
 - o Vid utformning av skolgården är det av stor vikt att tillvarata så stor andel befintlig vegetation som möjligt för att skapa en varierade utemiljö med både naturmark och mer ordnade ytor där vegetationen kan fungera som rumsdelare för ytor med olika aktiviteter, ger skugga samt möjlighet att uppleva årstidsväxlingar och sinnesintryck.

Tekniska nämnden

”Delegeringsbeslut enligt delegation från Tekniska nämnden.

Beslut

- *Det är viktigt att detaljplanen möter Vikaholms detaljplan så att gatustrukturen hänger ihop mellan dessa planer.*
- *GC-vägarnas koppling mot befintlig bebyggelse behöver förtydligas mot nordväst.*
- *Längst i nordost finns en våtmark och sumpskog med höga naturvärden. Genomförandet av planen som den är föreslagen kan komma att kräva både dispens och tillstånd för markavvattning. Detta borde framgå av planen. Delar av verksamhetsområdet i öster är dessutom lämpligt för framtida pendelparkering och bör ej bebyggas.*
- *Texten i planbeskrivningen angående tillstånd för dagvattenanläggningar och påverkan på markavvattningsföretag bör justeras till: Reningsanläggningar för dagvatten anmäls till miljö- och hälsoskyddskontoret via VA-avdelningen. Den nya våtmarken för utjämning kan behöva anmälan/tillstånd hos länsstyrelsen (vattenverksamhet) och länsstyrelsen hanterar även frågan om markavvattningsföretaget.*
- *Ytan för cirkulationsplatsen på Torparvägen är snålt tilltagen. För att få plats med cirkulation samt gång- och cykelväg behövs troligtvis en större yta. Troligt är att det behövs mer yta mot skoltomten, alltså i skoltomtens nordvästra hörn. Cirkulationen borde tas med i planen och utredas vidare.*
- *Markhöjderna ner mot stenvallen i västra delen av området ”höjden” bör inte ändras. Detta för att bevara och anpassa sig efter befintlig topografi och också för att det inte ska bli anslutande höga murar eller liknande mot bef. stenvall. Som planen ser ut nu är det inte tillåtet att bygga ut till fastighetsgräns.*

Kommentar:

- Justering görs på plankartan för att möta vägen från Vikaholm i rätt vinkel. Det är även planerat att återstående del av huvudgatan (utanför planområdet) kommer få samma utformning som inom planområdet på sträckan ned till mötet med Vikaholms allén.
- Det finns idag planer att gång- och cykelvägen som slutar i väster, mot Vikaholm och Rinkabydicket, fortsätter dels norrut och ansluter till befintlig gång- och cykelväg söder om lekplatsen Sagolandet samt dels en koppling mot Vikaholm med en bro över befintligt dike/Rinkabydicket. Detta finns med i exploateringsavtalet. Önskemål om att anlägga en gång- och cykelväg mot befintligt villaområde/Stamvägen från planerad gång- och cykelväg norr om kvarteren i väster ingår inte i nuvarande exploateringsavtal. Ett tillägg i plankartan (där gång- och cykelvägens placering läses fast genom användningen GC-VÄG) är inte möjligt i detta skede.

Men det bedöms möjligt att inom användningen NATUR (aktuellt planförslag) och Park eller plantering (gällande plan kv Cementgjutaren mm.) anlägga önskad gång- och cykelväg.

- Detaljplanen har säkrat tillräckliga ytor för bland annat dagvatten och höga flöden vid skyfall. Huvudman för dessa verksamheter ansvarar för eventuella tillstånd som krävs för att bedriva vattenverksamhet samt konsekvenser av det. Text under rubriken *Dagvatten* och *Tekniska frågor* i planbeskrivningen uppdateras för att tydliggöra detta.
- Verksamhetsområdet i nordöstra delen av planområdet har exploateringsgraden 40 % vilket innebär att enbart 40 % av fastighetsarean får bebyggas. Möjlighet att anlägga framtida pendlarparkering bedöms finnas.
- Ändring gör i planbeskrivningen att anmälan om reningsanläggningar för dagvatten ska göras hos Miljö- och hälsoskyddskontoret genom VA-avdelningen (tekniska förvaltningen) under rubriken *Dagvatten* och *Tekniska frågor* i planbeskrivningen. Vad gäller påverkan på markavvattningsföretaget ändras text så att ansökan om upphävning görs hos Mark- och miljödomstolen, enligt yttrande från Länsstyrelsen.
- Planområdet kommer inte utökas för att inkludera cirkulationsplatsen vid Seglarvägen. I gällande planer för cirkulationsplatsen medges huvudgata vilket möjliggöra anläggandet av cirkulationsplatsen. Dock kommer justering av plangränser göras mot föreslaget skolkvarter så att planerad cirkulationsplats får plats. En liten del av skolkvarteret (kvartersmark) kommer övergå till allmänplatsmark (GATA) för att ge plats åt cirkulationsplats och tillhörande slänter för att ta upp nivåskillnaderna.
- Det stämmer att det enligt plankartan inte får uppföras byggnader närmare stenvallen än 10 meter för det norra slutningskvarteret (väster och söderut). Planbestämmelsen n₁ reglerar även att ”*Bebyggelsens placering och utförande ska anpassas till terrängens förutsättningar*” för att säkerställa att höga stödmurar inte uppförs inom kvarteret. Samma planbestämmelse (n₁) gäller för det södra slutningskvarteret men där är det möjligt att bygga i direkt anslutning alternativt ta bort befintliga stenvallen. Först behöver dock dispensansökan göras hos Länsstyrelsen. Ansvaret för dispensansökan ligger hos exploatör/fastighetsägare.

Arbete och Velfärd

”På sidan 13 i granskningshandlingarna står följande under rubriken “Särskilt boende”:

Ett boende avsett för personer med behov av missbruksvård planeras inom område vid Telestadsrondellen, en plats nära allmänna kommunikationer och ordinarie bostäder men inte i direkt anslutning. Boendet kommer vara bemannat dygnet runt. Önskvärt är en byggnad med en våning på cirka 550-600 kvm med cirka 12 lägenheter samt personal och gemensamhetsutrymmen. Byggnaden utformas så att en egen innergård kan skapas där personal har uppsikt och de boende kan känna både trygghet och avskildhet.

Förvaltningen önskar att texten “med en våning på cirka 550-600 kvm” tas bort, samt att sista meningen ändras till följande:

Eftersträvansvärt är att byggnaden utformas så personal har uppsikt och att de boende kan känna både trygghet och avskildhet.

Dessa ändringar syftar till att inte begränsa utformningen av en verksamhetslokal. Framförallt utifrån placering av fastighet, omgivning och markens topografi.”

Kommentar:

- Stadsbyggnadskontoret ändra text under rubriken *Särskilt boende* i planbeskrivningen enligt ovanstående önskemål.

Kommunala lantmäterimyndigheten

"I synnerhet för Växjö 13:21, som är en privatägd fastighet bör planens konsekvenser förtydligas: Från 13:21 finns möjlighet att avstycka en fastighet för ZCDP-ändamål. Del av 13:21 är även utlagd som allmänplatsmark vilket innebär att kommunen har rätt att lösa in marken och även att fastighetsägaren har möjlighet att kräva att kommunen förvärvar marken. Den del av 13:21 som är utlagd som kvartersmark ser inte ut att ha direktåtkomst till kommunal gata för utfart utan utfarten måste lösas med servitut över den del av Växjö 13:32 som ligger norr om."

Kommentar:

- Planbeskrivningen kompletteras under rubriken *Konsekvenser på fastighetsnivå* med text som förtydligar planförslagets konsekvenser för fastigheten Växjö 13:21 gällande avstyckning av kvartersmark, kommunens rätt att lösa in allmänplatsmark alternativ fastighetsägarens möjlighet att kräva kommunens förvärvning av marken samt behov av servitut för utfart.

E.ON Elnät Sverige AB

"E.ON Elnät Sverige AB har tagit del av inkomna handlingar i ovan rubricerat ärende och noterar att tidigare anförda synpunkter blivit tillgodosedda."

Förutsatt att man tar hänsyn till det tidigare yttrandet så har vi inget ytterligare att erinra i ärendet."

Kommentar:

- Stadsbyggnadskontoret noterar att ni inte har ytterligare synpunkter att tillägga och att ni godkänner planförslaget om hänsyn tas till tidigare framförda synpunkter.

LFV

"LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot detaljplanen."

Detta yttrande gäller på utfärdandedatum. LFV förbehåller sig rätten att revidera yttrandet vid ny prövning om regelverk gällande störningar på CNS-utrustning förändras, eller om ny CNS-utrustning etableras i hindrets närhet.

Med CNS-utrustning menas utrustning för kommunikation, navigation och radar (Communication, Navigation, Surveillance). Analysen grundar sig på Svensk Standard 447 10 12 utgåva 1:1991 "Skyddsavstånd för luftfartsradiosystem mot aktiva och passiva störningar för elektrisk kraftöverföring och tågdrift", Standardiseringskommissionen i Sverige, samt på ICAO DOC 015.

VIKTIGT: *I vårt remissvar har LFV inte analyserat konsekvenser för flygvägar till och från flygplatser, samt om CNS-utrustning ägd av flygplats kan riskera att bli påverkad. Berörda flygplatser skall därför alltid tillfrågas som sakägare om byggnadsverk över 20 meter ingår i planer, eller om flygplatserna av annan anledning misstänks kunna bli påverkade av en etablering. Med berörd flygplats avses att etableringen hamnar inom flygplatsens MSA-yta ca 60 km ut från flygplatsen. MSA är den hinderyta som är störst och*

står för "Minimum Sector Altitude"."

Kommentar:

- Det noteras att LFV inte har något att erinra mot detaljplanen och därmed godkänner planförslaget.

Växjö Småland Airport AB

"Då denna etablering ligger inom flygplatsen kontrollzon så behöver det göras djupare analyser av exempelvis LFV innan vi ev. kan godkänna förslaget."

Kommentar:

- Efter granskningen har en flyghindersanalys från LFV tagits fram för att redovisa planförslagets eventuella påverkan på flygplatsen kontrollzon. Flyghindersanalysen visar att planförslaget inte höjdmässigt påverkar civila in- och utflygningsprocedurer, CNS-utrustning eller flygplatsens hinderbegränsande ytor. Växjö Småland Airport AB har godkänt aktuellt planförslag i efterhand efter att ha tagit del av flyghindersanalysen.

Villaägarna Kronoberg

"Det är olämpligt med ett särskilt boende för personer med behov av missbruksvård inom planområdet överhuvudtaget då det finns en skola inom området."

Våningsantalet på de områden som ligger i nära anslutning till befintliga intilliggande hus bör minskas så att de inte blir högre än två våningar eller i vart fall inte högre än befintliga hus. Blir de alltför höga kan det leda till oönskad insyn och skuggning.

Byggs det åtta- och sextonvåningshus kan det skugga befintliga och övriga planerade hus och tomter."

Kommentar:

- Kommunen har idag ett behov av särskilt boende för personer med missbruk. I bedömningen av en lämplig placering har flera parametrar används, bland annat nära allmänna kommunikationer och ordinarie bostäder men inte i direkt anslutning. Möjligheten att utforma bebyggelsen utifrån verksamhetens behov och inte behöva flytta in i en befintlig byggnad är en stor fördel för att skapa en trygg och avskild miljö.
- Vid planering av nya bebyggelseområde eftersträvas en blandad bebyggelse med varierade boendemiljöer vilket inkluderar villor och radhus så väl som låga och höga flerbostadshus. Behovet av nya bostäder är idag stort och i Telestadshöjden har en karaktär med högre bebyggelse inom vissa delar arbetats fram. Hänsynstagande har gjorts till befintlig bebyggelse, både norr om Torparvägen och söderom (Kv Cementgjutare mm) där bebyggelse har begränsats till två våningar och/eller fyra våningar. En utgångspunkt har även varit att bevara grönområde mellan befintlig bebyggelse och planerad bebyggelse. För att ge möjlighet till rörelsestråk inom grönområdet.
- En konsekvens av nuvarande planförslag är att bebyggelse i anslutning till planområdet kan komma att skuggas under begränsade delar av dygnet. Utifrån nuvarande situation bedöms förändringen vara störst under vinterhalvåret när befintlig vegetation (som i stor utsträckning planeras att behållas) är utan löv. Bedömningen har gjorts att denna påverkan genom skuggning är acceptabel.

Postnord Sverige AB

”Posthantering:

Exploatörer/fastighetsägare bör kontakta Postnord före byggstart.

Utdelningsformen för Telestadshöjden förespråkar vi lådsamlingar. För att få en “grön rutt” och därmed kunna dela ut post mer miljövänligt. Vi hänvisar till PTS (Post- och Telestyrelsens) allmänna råd för postutdelning. Vi förordar att postlådorna bör placeras på den sida på gatan som saknar trottoar, under förutsättning av att där inte är tillåten parkering. Postlådan bör nås från utdelningsfordonet.

Efter beslut i Tekniska nämnden 2017-05-24 Dnr 2016-00402 får inte Postnords elfordon och mopeder nyttja gång- och cykelvägar efter den 1 juli 2018.

Postnord vill gärna arbeta ihop en “grön rutt” tillsammans med Växjö Kommun där vi tidigt fastställer var lådplaceringarna bör stå. Det är sedan upp till fastighetsägarna/exploaterarna att sätta postlådorna på, av Postnord, anvisad plats.

Vi har synpunkter på att man i ett nyexploaterat område gör trottoarer då man tagit ovan beslut i Tekniska nämnden.”

Kommentar:

- I planbeskrivningen står det under rubriken *Posthantering* att exploatör/fastighetsägare bör kontakta posten före byggstart. Text om att postlådesamlingar bör placeras på den sidan på gatan som saknar trottoar under förutsättning att där inte är tillåten parkering skrivs in i planbeskrivningen. Ytterligare ändring kommer inte ske i planbeskrivningen.
- Synpunkter om beslut taget i tekniska nämnden berör inte aktuell detaljplan. Synpunkten för vidare till berörd inom tekniska förvaltningen.

Fastighetsägare, Formsnickaren 2

”Jag har matat fåglar i 35 år, det går åt ca 120 kg solrosfrö 5 kg jordnötter 4 spannar talgbollar och ca 10 kg äpplen. Detta kostar en del pengar men den ränta jag får på dessa slantar kan man inte få någonstans i hela världen!! Vi har jättemycket fåglar året runt, även fjärilar har vi en hel del.

Jag har planterat isop och budlejur mfl typiska fjärilsväxter. Vi undrar vad som händer nu med nya byggnationen, vi har försökt att hålla parken bakom oss så fin som möjligt. Vi planterat vitsippor och en del andra växter för allas trevnad både djur och människor.

Nu är det massor med lingon som man kan göra “krösamos” av. Vi önskar att ni sparar så många träd som är möjligt, så vi har någonstans att gå ut till, där naturen har bestämt. Att utöka området är väl för mycket begärt det förstår vi, men det kanske blir bra som ni har ritat.

Lite oroliga är vi för att det blir för mycket störningar för fåglar och fjärilar. En fin natur är bra för allas hälsa, alla behöver hitta något ställe att finna ro. En bit fin orörd natur tror vi betyder jättemycket för varje människa. Vi hoppas och tror att det blir bra hur ni än gör.

Hälsningar från Jan o Inger Carlsson

Våra vänner Stenknäcken, stjärtmesen, rödhaken, nötväcken, koltrasten och större hackspetten hälsar oxå. dessa fåglar är permanenta gäster.

Ha det bra!

Hälsningar från vår permanenta fjärilar nässeljäril, amiral, påfågelsöga och sorgmantel.

Kommentar:

- Söder om er fastighet planeras en remsa på drygt 50 meter naturmarken vilket säkerställs i plankartan genom användningen NATUR. Det är möjligt att vissa åtgärder kommer att ske i området, exempelvis nedtagning av ett antal träd eller buskar, skapandet av dagvattendike m.m. men område kommer behållas som naturmark.
- Under utbyggnaden av området kommer sannolikt fåglar, fjärilar och andra djur att störas då mycket aktivitet kommer pågå i området. Men denna störning kommer att vara tillfällig (några år) och på lång sikt bedöms den grönstruktur som säkerställs i plankartan skapa goda förutsättningar för ett bra växt- och djurliv i området. Under arbetet med detaljplanen har en skötselplan tagits fram för att bland annat underlätta skötseln av grönytor inom planområdet och vilka olika funktioner/aktiviteter olika ytor ska innehålla. Detta då även kommunen anser att naturen är en viktig del för människans välbefinnande och hälsa.
- Stadsbyggnadskontoret noterar att ni inte godkänner nuvarande förslag. Vid antagande av detaljplanen kommer det framföras att ni har kvarstående synpunkter.

Fastighetsägare, Formsnickaren 4

"Varför köper jag en dyr tomt och bygger en villa, när jag istället kan bo i en lägenhet. Svaret är att jag vill ha lite större integritet, lite större frihet, då vill jag inte ha ett flervåningshus intill med många lägenheter, där alla boende kan titta ner och bli en del av mitt "hemmaliv". Man ska inte behöva bo i ett hus på landet för att uppleva frihet i sitt boende. Med god planering måste detta också kunna erbjudas i staden."

Kommentar:

- I aktuellt planförslag planeras det närmsta bostadskvarter på ett avstånd av cirka 60 meter från er fastighet. Inom det bostadskvarteret är det möjligt att uppföra bebyggelse upp till två våningar. Det bedöms vara ett mer än skäligt hänsynstagande till befintlig bebyggelse för att säkerställa att den privata sfären inte påverkas.
- Stadsbyggnadskontoret noterar att ni inte godkänner nuvarande förslag. Vid antagande av detaljplanen kommer det framföras att ni har kvarstående synpunkter.

Fastighetsägare, Formsnickaren 7 och 8

"Överklagan Telestadshöjden, — —

Vi bor på Formsnickaren 7,8 på Teleborg och överklagar härmed det beslut som senast publicerats ang Telestadshöjden i Växjö.

*Det är tänkt att bygga en cykelväg genom det nya området i anslutning till Formsnickaren 7,8,9. Vi vill ha samma avstånd till Cykelvägen som fastigheterna Rörmokaren 7,8. Cykelvägen kommer för nära och vi ser ingen anledning att Formsnickaren 7,8,9 har ett mindre avstånd till Cykelvägen än vad Rörmokaren 7,8 har. Vi överklagar alltså avståndet på tänkt cykelväg plus att cykelvägen blir max 3 meter bred. **Pil 1 på kartan.***

*Vi ser gärna att det byggs någon form av hinder/insynskydd **alternativt och helst** att man låter befintlig skog vara kvar mellan Formsnickaren 7,8,9 och tänkt cykelväg. **Pil 2 kartan. Det gröna området vi lagt till önskas vara befintlig skog.***

Enligt nuvarande plan är det tänkt att det ska byggas en skola i direkt anslutning till Cykelvägen som går vid Formsnickaren 7,8,9 och Rörmokaren 7,8. Vi ser gärna att det är en skolgård mot cykelvägen så den tilltänka vägen med bussar och bilar går på andra sidan skolbyggnaden. Det är för att vi inte ha bussar och bilar i anslutning till cykelvägen och för att får bort ljud och trafik.

*När det gäller själva bostadshusen så tittar ni på pil 3 på tidigare inklistrade karta och där ser vi helst att det byggs 2-3 våningar på husen och **inte** 4-6 våningar som förslaget visar. När det gäller Hagamarken på senaste planritning så ser vi även där att det blir 2-3 våningar som max.”*

(Till yttrande finns en del av plankartan vid ovanstående fastigheter. Pil 1 – föreslagen cykelväg utmed skolkvarteret, pil 2 – markerat grönområde mellan befintliga villor och cykelväg/skolkvarteret, pil 3- från befintliga villor mot nytt kvarter med 2-6 våningar. Kartan finns att få hos stadsbyggnadskontoret vid intresse.)

Kommentar:

- Det är inte i detta läge möjligt att överklaga detaljplan utan det är först möjligt när detaljplanen har antagits. Vid ett antagande av detaljplanen kommer ni få byggnadsnämndens protokoll och beslut om antagande hemskickat.
- Det skiljer enbart 2-6 meter i avståndet mellan fastigheterna Rörmockaren 7 och 8 och cykelvägen och fastigheterna Formsnickaren 7,8 och 9 vilket bedöms vara en marginell skillnad. Ingen förändring kommer göras i plankartan.
- Inga planer finns att uppföra ett insynsskydd i anslutning till era fastigheter utan befintlig skog planeras att behållas i så stor utsträckning som möjligt mellan befintlig bebyggelse och nya kvarter inom planområdet. Åtgärder kan emellertid komma att ske inom befintlig naturmark i anslutning till era fastigheter, exempelvis skötselåtgärder av naturmarken eller anläggandet av dagvattendike.
- Trafik och angöring till skolkvarteret kommer att ske utmed huvudgatan som ligger öster om skolkvarteret, på motsatt sida om era fastigheter. Detta är fastställt i plankartan.
- Ett stort behov finns idag av bostäder där högre bebyggelse går i linje med ett hållbart samhällsbyggande genom att skapandet av fler bostäder utan att ta i anspråk stor andel mark, större underlag till kollektivtrafik mm. Anståndet mellan befintlig bebyggelse och planerat bostadskvarter med 2-6 våningar är cirka 60 meter vilket bedöms som acceptabelt.
- Stadsbyggnadskontoret noterar att ni inte godkänner nuvarande förslag. Vid antagande av detaljplanen kommer det framföras att ni har kvarstående synpunkter.

Fastighetsägare, Kranskötaren 4

”A: Informationen kring detta projekt, har haltat betänkligt. Var i slutet av augusti månad 2017 inne på Växjö Kommuns kontor för att erhålla Detaljplan kring detta projekt. Jag erhöll Dnr: 2015BN0297 Stadsbyggnadskontoret. Denna sammanställning innehöll samråd t.o.m. 2016-09-12. Denna visade sig vara överspelad till förmån för en mer aktuell plan!! Hur skall berörda fastighetsägare kunna agera när inte ens kommunens egna informatörer kan tillhandahålla korrekt information?? Detta i beaktande av den synnerliga usla information berörda fastighetsägare erhållit så här långt. Då skall man ha i åtanke på projektets omfattning.

B: Hela Teleborg består av relativt låg bebyggelse, undantag Teleborg Centrum, med stora grönområden mellan olika typer av bebyggelse. I det framtagna förslaget finns en

ynklig liten naturyta inritad för att hjälpligt kamouflera de 6 våningshus som ligger i planen i direkt anslutning till inritad cykelväg. Tilläggas kan att så kallade "experter" från kommunen för några år sedan beslöt att leda dagvatten från nybyggda bostadsområdet på andra sidan Torparvägen mot kvarteret Rörmokaren, för att som det hette "att ytfilte-reas". Detta på lerjord med resultat att 2-3 fastigheter fick sina fastigheter översvämmade. Nu vill man lägga delar av Trädvägen i mer eller mindre permanent skugga!! Var på Teleborg har man genomfört motsvarande blandning mellan gammal och ny bebyggelse så nära inpå befintlig bebyggelse?? Området benämnt SBDC e 40 skall förbli grönområde i linje med hur man tidigare genomfört avgränsningar mellan villor och flerbostadsområden.

C: Området upp mot Teleborgshöjden är planerat för upp till 8-våningshus. Benämning e40 n1, n2. Dessa kolosser kommer att bli synliga vida omkring. Detta är ett utmärkt sätt att skapa otrivsamma bostadsområden där villaägarna skall stå för den så kallade integrationen. Hur många av kommunfullmäktiges ledamöter är medvetna om riskerna till att skapa ett nytt Araby?? Och på Araby har husen bara 3-4 våningar. Hela höjden blir totalförstörd med hus på 8 våningar. Vart tar miljövärdena vägen? Flerfamiljshus av sluttningskaraktär om 2-3 våningar skulle eventuellt kunna någorlunda smälta in i strukturen. Men tillgängligheten till höjderna lär försvinna oavsett byggnation!! Det bästa vore om detta område kunde utgöra ett parkområde tillgängligt för allmänheten.

D: Något längre ner. Benämnt B e40 n1, n2, samma som ovan, men med den diskreta skillnaden att här planerar man för upp till 16 våningar!! Hela tanken med diskret enhetlig linje kring bebyggelsen på Teleborg blir med dessa planer fullständigt kullkastade. Man har valt att bosätta sig på Teleborg med tanke på den låga enhetliga bebyggelse som utgör grunden för Teleborg och som skapar trivsel. Gör om, tänk om, omgående!!

F: Det nya Vikaholmsområdet håller sig till 3-4 våningar med väl tilltagna grönomroden mellan olika typer av bebyggelse. Denna struktur på bebyggelse borde gälla hela Vikaholmsområdet inklusive även de natursköna Teleborgshöjderna.

G: Hela tanken kring skapande av god boendemiljö blir med de föreliggande planerna absurda. Bara detta att utöka antalet bostäder från 500 till 800. Vilka detaljplaner i planprogrammet utgör bas för denna förändring?? Mark söder om Teleborg finns det gott om till att skapa fler attraktiva boendeområde.

H: Hur beaktar detaljplanen de nu så centrala frågorna kring god miljö?? Boendemiljö?? Hur vore det med en ordentlig miljökonsekvensutredning där samtliga parametrar beaktas??

I: Genomföres förslaget enligt plan uttraderas de miljövärden som i dag utgör grund för oss fastighetsägare, för att inte tala om den negativa attraktion befintlig bebyggelsen kommer att landa i. Ett krav är att en fullständig konsekvensbeskrivning genomförs och redovisas för berörda fastighetsägare innan planen fastställs."

Kommentar:

- Stadsbyggnadskontoret beklagar att ni fick fel handlingar, dvs samrådshandlingarna istället för granskningshandlingarna, när ni besökte kommunhuset. Förklaringen är troligen den att vi hade problem med hemsidan i slutet av augusti och handlingarna då var borta några dagar. Ni fick därav tyvärr fel handlingar (samråd istället för granskning) då kommunens kontaktcenter går in på hemsidan för att hämta aktuella handlingar när de efterfrågas.

- Grönområdet mellan befintlig bebyggelse och föreslaget sex våningskvarter är drygt 50 meter vilket bedöms vara en relativt bred naturyta. Vid planering av nya bebyggelseområde eftersträvas en blandad bebyggelse med varierade boendemiljöer vilket inkluderar villor och radhus så väl som låga och höga flerbostadshus. Behovet av nya bostäder är idag stort vilket inte skiljer sig alltför mycket från tiden då stora delar av Teleborg planerades och byggdes ut. Teleborgs har en varierad bebyggelse med flertalet högre hus (8 vån) vilket nu aktuellt planområde bygger vidare på med möjlighet till ännu högre bebyggelse inom ett kvarter (upp till 16 vån). För utbyggnadsområdet Vikaholm utarbetades en karaktär av den moderna trädgårdsstaden med lägre bebyggelse (som högst 6 vån). Ny bebyggelse medges dock i direkt anslutning till befintlig bebyggelse i norr, med enbart en cykelväg som skiljer områdena åt. I Telestadshöjden har en annan karaktär med högre bebyggelse inom vissa delar arbetats fram men närhet till större sammanhängande grönska och grönområden har varit en utgångspunkt och en karaktär som eftersträvs inom planområdet för Telestadshöjden. En karaktär som även återfinns inom andra delar av Teleborg, nu emellertid med högre bebyggelse inom vissa kvarter.
- Anledningen till att antalet planerade bostäder för planområdet har utökats till 800 bostäder istället för i planprogrammet föreslagna 500 bostäder beror just på erfarenhet från utveckling på Vikaholm. I Vikaholm var antalet planerade bostäder cirka 600-650 i detaljplanen men i nuläget när byggnationen av området ungefär till hälften är påbörjat är prognosen av antal bostäder i området när det är fullt utbyggt drygt 1000 bostäder. Befolkningsökning och hushållning med marken som är möjlig att bebygga samt efterfrågan på bostäder är anledningar som ligger bakom större antal byggda bostäder. För att bättre kunna planera exempelvis behov av förskola och skola inom både södra Teleborg och Teleborg i sin helhet har antalet planerade bostäder utökats.
- I planbeskrivningen är de värden som idag finns på platsen är beskrivna. Hänsyn har tagits till dem men byggnation på tidigare obebyggt mark medför att värden inom planområdet kommer att försvinna men andra värden skapas. Konsekvenserna vid ett genomförande av planförslaget är redovisade i planbeskrivningen.
- Stadsbyggnadskontoret noterar att ni inte godkänner nuvarande förslag. Vid antagande av detaljplanen kommer det framföras att ni har kvarstående synpunkter.

Fastighetsägare, Rörmokaren 4

”Jag anser att ett större grönområde bör sparas öster om Trädvägen 2-16 befintliga bostäder. Det bör sparas ett område upp till det i dag befintliga åkrarna, hela Växjö kommuns mark, naturvärdet är stort i denna del med ett rikt fågelliv och en bra blandning av barr och lövträd, lämpligt för promenader om stigar anläggs.

Torparvägen är redan idag en mycket trafikerad väg under morgon och kväll och mer lär det bli. Då tycker jag det är helt fel att lägga förskola i anslutning till denna trafikled och rondell, den bör flyttas in i något område.

Att förlägga missbrukarvård i detta område tycker jag är helt.”

Kommentar:

- Att bevara grönområde mellan befintlig bebyggelse och planerad bebyggelse har varit en utgångspunkt i framtagande av planförslaget för möjlighet till rekreation/rörelsestråk inom grönområde. Nuvarande grönområde på cirka 30 meter bedöms som tillräckligt. En utökning av grönområdet till de idag befintliga åkrarna kommer inte att göras i plankartan.

- Placeringen av skolan i den norra delen av planområdet, väster om planerad huvudgata och söder om Torparvägen, har flera fördelar: direkt ansluten till grönsåk/områden och cykel- och gångstråk utan att behöva korsa trafikerade vägar, närhet till busshållplats och på väg till/från arbete då många antas åka norrut mot Växjö centrum. Dessa har varit viktiga parametrar i diskussionerna om skolans placering där diskussionerna har landat i att nuvarande läge för skolan är det bästa inom planområdet. Utifrån nordvästra kvarterets storlek bedöms förutsättningar finnas för att skapa en lugn skolgård trots den relativt trafikerade Torparvägen och huvudgatan. Det styrks även av framtagna bullerberäkningen som visar att en skolgård med ljudnivåer under 50 dBA kan skapas om byggnader placeras mot Torparvägen och huvudgatan.
- Kommunen har idag ett behov av särskilt boende för personer med missbruk. I bedömningen av en lämplig placering har flera parametrar används, bland annat nära allmänna kommunikationer och ordinarie bostäder men inte i direkt anslutning. Möjligheten att utforma bebyggelsen utifrån verksamhetens behov och inte behöva flytta in i en befintlig byggnad är en stor fördel för att skapa en trygg och avskild miljö.
- Stadsbyggnadskontoret noterar att ni inte godkänner nuvarande förslag. Vid antagande av detaljplanen kommer det framföras att ni har kvarstående synpunkter.

Fastighetsägare, Rörmokaren 7

Synpunkt A:

Öster om fastighet Rörmokaren 7 har förskola försvunnit och ersatts av skola upp till klass 6. Vi vill att man bestämmer sig vad man ska göra på ytan att helgradera sig med bostäder, skola, vård och centrumverksamhet gör en detaljplan helt meningslös.

Stryk bostäder, vård och centrumverksamhet.

Begränsa antal våningar till 2. Bjälklagshöjderna blir mycket högre vid skola och påverkar då solljus på villatomter i väst.

Synpunkt B:

Vid fastigheter Formsnickaren, Taktäckaren, Utsättaren och norra fastigheterna av Rörmokaren har man lämnat skog och grönområde till nytt bebyggt område på mellan 60 och 120m vid Rörmokaren 7 har man endast lämnat 30m som enligt planprogrammet skulle vara det tredubbla.

Skjut cykelvägen öster ut vid Rörmokaren 7 och 8. Följ kommunens tomtgräns.

Lämna minst 50m mellan fastighet Rörmokaren och ny cykelväg.

Synpunkt C:

Nya fastigheters höjd kommer att bli för dominerande och kommer blockera solljus för redan befintliga fastigheter. Om inte tydliga solstudier utförs och visar att inget ljus kommer att blockeras så vill vi att nedan justering utförs.

Begränsa höjder på fastigheter direkt öst om ny väg som ansluter till rondell från 8 våningar till 4 våningar.

Begränsa höjder på fastigheter direkt öst om ny väg som ansluter till rondell från 8 våningar till 4 våningar.

Begränsa höjder på fastigheter sydöst om formsnickaren till högst 4 våningar.

Synpunkt D:

De planerade 16 våningshusen får en egen rubrik som synpunkt.

Vi har nyligen ett exempel där man har föreslagit 16 våningshus på öster på HSB tomt där man har dragit tillbaka pga. ovilja från grannar och att man inte vill skapa osämja i området. Följ samma exempel på Telestadshöjden.

Begränsa höjder på fastigheter från 16 till 4 våningar.”

Kommentar:

- Möjligheten att bygga bostäder på kvarteret planerat för en skola (F-6) har tagits bort på plankartan inför ett antagande av detaljplanen. Vård- och centrumverksamhet kommer emellertid behållas. Anledningen är att detaljplanen möjliggör att ett stort antal bostäder kan uppföras inom planområdet där det är av stor vikt att ett kvarter med samhällsservice säkerställs.
- I ett planprogram arbetas riktlinjer fram där illustrationen över gatu- och grönsstruktur och bebyggelseområden är relativt schematiskt. Det är först i detaljplanen som mer ingående arbete, diskussioner och beskrivning av förutsättning, förslag till struktur (gatu-, grön-, och bebyggelsestruktur) samt konsekvenser av framtaget förslag kan göras. Det innebär att en ganska stor förändring kan ske mellan ett planprogram och en detaljplan, därav är ett planprogram inte juridisk bindande medan en detaljplan är det. Med anpassning utifrån höjdnivåerna har huvudgatan i planprogrammet fått ändra placering för att uppnå en acceptabel/bra lutning. Det har bidragit till en ändrad kvartersstruktur med resultatet att kvartersmark har placerats väster om huvudgatan och närmare er fastighet än planprogrammet. Kommunstyrelsen som har tagit fram och godkänt planprogrammet för Telestadshöjden gör bedömningen att framtaget planförslag stämmer överens med planprogrammets intensjoner (se Kommunstyrelsen yttrande). Ingen förändring kommer ske i plankartan utan nuvarande avstånd på cirka 30 meter mellan er fastighetsgräns och föreslagna skolkvarter kommer att behållas inför ett antagande av detaljplanen.
- En konsekvens av nuvarande planförslag är att er fastighet kan komma i begränsad omfattning att skuggas på morgonen (sommarhalvåret) och delar av förmiddagen (vinterhalvåret). Bedömningen har emellertid gjorts att denna påverkan är marginell. Störst förändring bör vara störst under vinterhalvåret när befintlig vegetation (som i stor utsträckning planeras att behållas) är utan löv.
- Förutsättningarna skiljer sig åt mellan de på Öster föreslagna höghusen och höghusen på Telestadshöjden. En viktig skillnad som gäller för platsen på Öster är närheten till riksintresset för kulturmiljövården Växjö stad. Det är dock fortfarande oklart vilken höjd bebyggelse på öster kommer få då förslaget är under bearbetning av fastighetsägaren. Planförslaget är även precis i början av detaljplaneprocessen och ännu inte varit ute på samråd (första av två utskick innan antagande). Vad slutresultatet av denna planläggning blir är svårt att säga. Varje läge är unikt med sina förutsättningar.
- Stadsbyggnadskontoret noterar att ni inte godkänner nuvarande förslag. Vid antagande av detaljplanen kommer det framföras att ni har kvarstående synpunkter.

Fastighetsägare, Rörmokaren 8

” Detaljplansområde SBDC

Enligt planförslaget om placering av skola (F-6) väster om huvudgatans anslutning till Torparvägen. För att i ett långt framskridet skeende utgöra underlag till granskning borde detaljplanen och planförslaget kunnat kvalitetssäkrats, därmed området endast benämnts S (Skola, Förskola). Medförande att benämningar B (Bostäder), D (Vård) och C

(Centrumverksamhet) tas bort. Vår granskning och synpunkter mister sin mening om detaljplanen ej är klar och definierad.

Soldiagram

Vi ser att underlaget med anledning av de stora höjdskillnaderna i området kompletteras med soldiagram i olika riktningar med utgångspunkt från närliggande/berörda villafastigheter för att klarlägga i vilken mån bebyggelsen förändrar/påverkar nuvarande ljus- och solförhållanden mm. Det är denna analys som skall ligga till grund för maximalt antal våningsplan på ny bebyggelse.

Utan soldiagram som stöd för detaljplanen anser vi att man begränsar våningsplanen på ny bebyggelse:

- mellan rörmokaren och ny huvudväg från 4 ned till högst 2 våningsplan
- på höjden från 8 våningar ned till högst 4 våningsplan.

Gång- och cykelväg

Vi stödjer detaljplanen där man enligt nedan illustration bevarar och bibehåller den promenadstig som går längsmed vår fastighet upp mot höjden.”

Detta är dock ej överensstämmande mot dokument “Övergripande och förberedande skötselplan för Telestadshöjden, Växjö kommun” där det planeras belyst asfalterad GC 3 m bred, parallellt ett grusat joggingstråk 1,5 m bred rakt igenom vår trädgård!

Om detta är gällande, placerar man denna utanför vår tomtgräns och vi ser då ingen anledning till att det erfordras både asfalterad gång och cykelväg samt grusat joggingstråk, utan bevara dagens stig som kan nyttjas både för jogging, gång och cykelväg.

Insynsskydd/naturlig avgränsning mellan gammal och planerad bebyggelse

Vi ser att man skapar en naturlig avgränsning och insynsskydd mellan befintlig och planerad bebyggelse. Vi anser att 30 m ej är tillräckligt för att skapa detta samt bibehålla naturen intakt i form av rikt djur och fågelliv. Förskjut och flytta GC-väg längsmed kommungränsen och skapa 50 m mellan Rörmokaren och GC-väg. Detta genom bibehållande av lågväxt vegetation och/eller skapa ny planerad insynsskyddad vegetation mellan Rörmokaren och planerad GC-väg.

16-våningshus

Vi anser att det finns stöd i lagtext om att man skall placera byggnader och utforma dessa på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till landskapsbilden och till natur- och kulturvärdena på platsen. Detta går i strid med planer om 16-våningshus och vi har i staden exempel på att man backat beslut om 16-våningshus och anser då att man för grannars skull och välvilja följer detta exempel även här.

(Till yttrande finns en karta med markering som visar var befintlig stig finns i plankartans grundkarta (underlagskarta) samt ett utdrag från karta från skötselplanen som visar planerad gc-väg med parallellt grusat joggingstråk med fastigheten Rörmokaren 8 markerad. Kartorna finns att få hos stadsbyggnadskontoret vid intresse.)

Kommentar:

- Möjligheten att bygga bostäder på kvarteret planerat för en skola (F-6) har tagits bort på plankartan inför ett antagande av detaljplanen. Vård- och centrumverksamhet kommer emellertid behållas. Anledningen är att detaljplanen möjliggör att

ett stort antal bostäder kan uppföras inom planområdet där det är av stor vikt att ett kvarter med samhällsservice säkerställs.

- En konsekvens av nuvarande planförslag är att er fastighet i begränsad omfattning kan komma att skuggas på morgonen (sommarhalvåret) och delar av förmiddagen (vinterhalvåret). Bedömningen har gjorts att denna påverkan är marginell. Störst förändring bör vara störst under vinterhalvåret när befintlig vegetation (som i stor utsträckning planeras att behållas) är utan löv.
- Illustrationen av befintlig stig på plankartan är en del av grundkartan och säkerställs inte i framtaget planförslag/plankarta. En grundkarta visar nuvarande förhållande på platsen och används som ett underlag i arbetet med att ta fram en ny detaljplan.
- Illustrationsplanen uppdateras där föreslaget med en belyst asfalterad GC 3 m bred i skötselplanen i anslutning till er fastighet tas bort.
- Att bevara grönområde mellan befintlig bebyggelse och planerad bebyggelse har varit en utgångspunkt i framtagande av planförslaget med för möjlighet till rörelsestråk inom grönområde. Nuvarande grönområde på cirka 30 meter bedöms som tillräckligt för att uppnå ovanstående beskrivna behov där en utökning av grönområdet till 50 meter inte kommer att göras i plankartan inför ett antagande av detaljplanen.
- Det stämmer att det i Plan- och bygglagen (PBL) finns paragraf om att hänsyn ska tas till bland annat landskapsbild och natur- och kulturvärden vid planläggning. Stadsbyggnadskontoret bedömning är att nuvarande planförslag är förenligt med denna paragraf. Varje plats har olika förutsättningar och intressen som kan stå i konflikt med varandra. Det höghus som nu är under byggnation på platsen för tidigare vattentornet visar på en plats där höghus inom staden är möjlig. Att hålla med mark som är möjlig att bebygga är viktigt ur hållbarhetssynpunkt.
- Stadsbyggnadskontoret noterar att ni inte godkänner nuvarande förslag. Vid antagande av detaljplanen kommer det framföras att ni har kvarstående synpunkter.

Fastighetsägare, Sjöfararen 1

Boende 1

”Vi vill att höjden på husen närmast Torparvägen blir max 2 våningar och att de planerade 8 våningshusen flyttas längre in än 55-63 meter från Torparvägen. Vi vill ha kvar trädlinjen som finns längs med Torparvägen.

Vi anser att en gångbro uppe hos oss är olämplig och bör byggas längre ner i backen mot bilverkstaden ifall den blir aktuell. Vi anser att den skulle behövas byggas väldigt hög ifall en lastbil ska kunna köra under den och då kan folk stå och titta in på våra tomter. Vi ser mycket hellre ett övergångsställe då torparvägen används som en accelerationssträcka, senast i helgen körde 2 motorcyklister i säkert 120 km/h förbi oss.”

Boende 2

”Vi vill att höjden på husen närmast Torparvägen blir max 2 våningar och att de planerade 8 våningshusen flyttas längre in i området mer än de 55-63 meter som det planeras. Behåll även trädlinjen som går längs med Torparvägen.

Vi anser att en eventuell gångbro uppe vid oss är olämplig pga att de skulle då behövas byggas väldigt hög om lastbilar och bussar ska kunna köra under och då kan folk stå och titta in på vår tomt. Vi anser då att den kan placeras längre ner i backen mot bilverksta-

den. Vi ser mycket hellre att ett övergångsställe blir till då torparvägen används som accelerationssträcka där det senast i helgen var 2 motorcyklister som säkert körde i 120 km/h.”

Kommentar:

- Vid reglering och sänkning av våningsantalet mot Torparvägen för sluttningskvarteret gjordes avvägningar mellan olika intressen som landade i att gränsen för 8 våningar flyttades 40 meter söderut inom kvarteret. Förutsättningarna har inte förändrats sedan dess utan samma bedömning görs idag. Inga förändringar kommer göras på plankartan.
- Befintlig vegetation planeras att behållas i så stor utsträckning som möjligt utmed Torparvägen. Inget skydd mot nedtagning kommer dock att införas på plankartan då möjlighet till eventuellt dagvattenhantering genom ett öppet dike behöver finnas utmed Torparvägens södra sida.
- Möjligheten att kunna anlägga en gång- och cykelbro i framtiden kommer finnas kvar i plankartan. Detta då cykelstråket förbi er östra fastighetsgräns är en av två prioriterade huvudcykelstråk på Teleborg. På grund av höjdskillnaderna bedöms en bro vara en bättre lösning än en tunnel under den lågt belägna Torparvägen men fortfarande krävs det en relativt hög bro för att inte förhindra lastbilar att kunna passera. Ett övergångsställe har i detta läge inte diskuterats som en möjlighet. Förslaget förs vidare till projektledare inför projektering och byggnation av området.
- Stadsbyggnadskontoret noterar att ni inte godkänner nuvarande förslag. Vid antagande av detaljplanen kommer det framföras att ni har kvarstående synpunkter.

Fastighetsägare, Sjöfararen 10

Boende 1.

”De planerade 8-våningshusen behöver byggas längre bort ifrån Torparvägen, dvs längre bort än 55-63 m från vägens mitt som förslaget idag visar. Trädkanten mellan Torparvägen & nya området önskas vara kvar.”

Boende 2.

”8-våningshus 55-63 m från Torparvägens mitt är för nära. Trädlinje längs med Torparvägen ska vara kvar. Insynsskyddet är det viktiga.”

Kommentar:

- Vid reglering och sänkning av våningsantalet mot Torparvägen för sluttningskvarteret gjordes avvägningar mellan olika intressen som landade i att gränsen för 8 våningar flyttades 40 meter söderut inom kvarteret. Förutsättningarna har inte förändrats sedan dess utan samma bedömning görs idag. Inga förändringar kommer göras på plankartan.
- Befintlig vegetation planeras att behållas i så stor utsträckning som möjligt utmed Torparvägen. Inget skydd mot nedtagning kommer dock att införas på plankartan då möjlighet till eventuellt dagvattenhantering genom ett öppet dike behöver finnas utmed Torparvägens södra sida.
- Stadsbyggnadskontoret noterar emellertid att ni inte godkänner nuvarande förslag. Vid antagande av detaljplanen kommer det framföras att ni har kvarstående synpunkter.

Fastighetsägare, Snickarbasen 3 och 4

”1. Kommunens handläggning av genomfört samrådsförfarande 2016.

Följande kritik riktas mot det samrådsförfarande som genomfördes under sommar 2016

- Underlaget för samråd (samrådshandling dat.2016-06-23) har endast skickats ut till vissa (ett fåtal) fastighetsägare som kommunen ansett berörda. Dessa har kallats till informations-/samrådsmöte med kommunen. Att hävda att inte samtliga fastighetsägare i närliggande kvarter (snickarbasen m.fl.) är berörda då planförslaget bl.a. innebär 800 nya bostäder och en bebyggelse på upp till 16 våningar på ett avstånd mindre än 200 meter från tomtgräns är löjeväckande. I realiteten innebär planförslaget en mycket stor påverkan i olika avseenden för flertalet fastighetsägare i de närliggande/södra kvarteren. Kommunen har också i planprogrammet noterat att ”villabebyggelse ligger i direkt anslutning nordväst om planområdet (Trädvägen m.fl.)”.
- Samrådsunderlaget skickades ut resp. kungjordes i Smålandsposten 23-24 juni, dvs. i anslutning till semesterperiodens början 2016. Detta medförde att många berörda fastighetsägare var bortresta/hade påbörjat sin semester och missade därför såväl utskick och annonsering som information via grannar. Den valda tidpunkten leder också till misstanken att kommunen medvetet valt denna för att få så litet engagemang och så få synpunkter som möjligt på planförslaget.
- Enligt PBL 3 kap 9 § “Samråd om kommunens förslag” gäller bl.a. “Kommunen ska också ge kommunens medlemmar, de andra myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av förslaget tillfälle att delta i samrådet.” Intentionerna i PBL avseende samråd kan inte anses vara uppfyllda på ett acceptabelt sätt.

Enligt vår uppfattning har kommunen inte genomfört samrådsförfarandet enligt intentionerna i PBL.

Ett antal berörda fastighetsägare har inte erhållit information om/utskick av samrådsförslaget och därmed inte givits möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Detta är särskilt allvarligt med hänsyn till de stora skillnader som föreligger mellan tidigare upprättat planprogram (godkänd i KS 2014-04-01) och den då aktuella samrådshandlingen. Själv (avseende Snickarbasen 3) fick jag kännedom om samrådet i ett mycket sent skede via mina grannar.

Konsekvenserna av ett bristfälligt samrådsförfarande blir bl.a. att de synpunkter som rätteligen skulle framkommit under samrådsförfarandet framförs i detta senare skede vilket förmodligen gör dem svårare att beakta alternativt riskerar att leda till överklaganden och förseningar.

2. Planprogram Telestadshöjden / underlag för framtagande av detaljplan.

Planprogrammet godkändes i KS 2014-04-01. Något reviderat planprogram eller givna politiska tilläggsdirektiv finns inte redovisade.

Kommunstyrelsen gav 2015-03-03 § 91 byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja detaljplanläggning av Telestadshöjden med intensioner enligt det antagna planprogrammet. Planprogrammets syfte är att ge övergripande målsättningar för fortsatt detaljplanarbete inom planområdet.

I planprogrammet anger bl.a.

- Planområdet föreslås omfatta ca **500 bostäder** anpassade efter den spännande terrängen.

- Utgångspunkt ska tas utifrån “den moderna trädgårdsstaden” med grön småskalig blandstad av villor, radhus och mindre flerfamiljshus där många har tillgång till en grön liten täppa
- Planprogrammet föreslår att sluttningarna bebyggs men att höjdryggen sparas som natur för rekreation och utblick. En besökare av området kommer inte få samma naturupplevelse som idag när området är bebyggt. Det är viktigt att bebyggelse i sluttningarna anpassar sig till terrängen så att landskapet kan upplevas trots att det är bebyggt.
- Att bebygga den östra skogen samt mindre ingrepp i stengärdesgårdarna kan ge negativa konsekvenser för det djur- och växtliv som kräver denna naturtyp. Miljömålen som berörs är “Ett rikt växt- och djurliv”, “Myllrande våtmarker” och “Levande skogar”.
- Projektgruppen har gjort bedömningen att miljökonsekvensbeskrivning kommer att behöva upprättas i samband med vidare detaljplanarbetet
- En kompletterande naturinventeringen för skyddade arter enligt förordningen ska övervägas.

I den framtagna detaljplanen anges “Detaljplaneförslaget bedöms följa programmets intentioner”.

Med den utökning från 500 till 800 bostäder som skett (60 %), införande av 16-våningshus, ändrad förläggning av bebyggelsen mm som nu redovisas i detaljplanen är det vår bestämda uppfattning att detaljplanen inte följer intentionerna i planprogrammet utan gått långt utanför dess gränser.

Planförslaget innebär - jämfört med planprogrammet - väsentligt fler negativa konsekvenser för såväl planområdet som för befintlig, kringliggande bebyggelse.

3. Detaljplan/granskningshandling (Plankarta med tillhörande plan- bestämmelser och planbeskrivning)

3.1 Bebyggelseområden/Bostäder - avvikelser mellan planprogram och detaljplan

Det planprogram för Telestadshöjden som godkändes i kommunstyrelsen 2014-04-01 angav bl.a. följande riktlinjer för det fortsatta planarbetet avseende bebyggelsen

- Planområdet föreslås omfatta ca 500 bostäder anpassade efter den spännande terrängen
- Bebyggelsen i Telestadshöjdens slänter ska anpassas till terrängen, t.ex. terrasshus, sluttningshus och suterränghus.
- De bilder som illustrerade en tänkt bebyggelse utgjordes av låga, marknära bostäder väl anpassade till den omgivande naturen
- Varumärket Europas grönaste stad ska genomsyra projektet

Detaljplaneförslaget bedöms inte följa planprogrammets intentioner utan skiljer sig markant i alla väsentliga delar

- Det föreliggande förslaget omfattar 800 bostäder, dvs, en **utökning med 60%**. Till stor del har utökningen skett genom väsentligt högre bebyggelse. Detta framgår tydligt vid en jämförelse mellan planprogrammet och detaljplaneförslaget enligt följande:

Område enl. planprogram	Bebyggelse enl. planprogram	Bebyggelse enl. detaljplan
Område 1	Flerfamiljshus, sluttningshus	Bostäder 2-8 våningar

Område 2	Grupphus, parhus	Bostäder 4 våningar
Område 3	Flerfamiljshus, parhus	Bostäder 4 våningar
Område 4	Villor, radhus	Bostäder 2-3 våningar
Område 5	Småhusbebyggelse	Bostäder 2-16 våningar
Område 6	Småhus, grupphus	Bostäder 2-4 våningar

- Den småskalighet och anpassning till terrängen som redovisades och framhölls i planprogrammet saknas. En helt annorlunda disponering av markytorna föreligger nu i detaljplanen där väsentligt högre bebyggelse har förts in.
- Den i planförslaget låga, marknära bebyggelse väl anpassade till den omgivande naturen kan inte tillskapas med den nu föreslagna höga bebyggelsen
- Hur detaljplanen ska kunna uppfylla intentionerna i översiktsplanen, planprogrammet samt kriterierna för "Europas grönaste stad" är svårt att förstå
- Någon likhet mellan det planprogram för Telestadshöjden som godkändes i kommunstyrelsen 2014-04-01 och föreliggande förslag till detaljplan saknas helt.

Detaljplaneförslaget skapar ett hårdexploaterat och oattraktivt område där likheten med 60-talets miljonprogram är slående och borde vara avskräckande. Genom att uppföra ett antal höga byggnader (16 våningar) i en koncentrerad, "industrialiserad produktion" kan man visserligen erhålla relativt enkla och billiga hyreslägenheter och visst kan det finnas behov av sådana. Men en kompakt och steril bebyggelse utvecklas ofta till oattraktiva kategori- och problemområden som folk i möjligaste mån väljer bort mot områden med mera mark- och naturanpassade bostäder. Risker är därför mycket stor att det på sikt skapas ett nytt Araby på Teleborg.

Vårt krav är att detaljplaneförslaget revideras så att det följer intentionerna i det av Kommunstyrelsen fastställda Planprogrammet avseende byggvolym/antal våningar, antal bostäder (500) samt utformningen och placeringen av dessa.

3.2 Miljö

Planprogramområdet finns med i länets naturvårdsprogram för sina landskapsmässiga värden.

Det öppna landskapet längs höjdryggen bjuder idag på stora upplevelsevärden. Från höjdryggen har besökaren en vacker vy åt väster över den öppna sluttningen och den låglänta skogen. Även den låglänta skogen närmast villaträdgårdarna på Skottvägen, Trädvägen och Kvistvägen användas flitigt för rekreation. Söder om Skottvägen/Trädvägen finns en fin rekreationsskog.

Odlingsmarkerna på höjdryggen är utpekade som åker och betesmark enligt fastighetskartan. Stora kvaliteter är kopplade till denna typ av markanvändning, så som biologisk mångfald, upplevelsevärden och i många fall även kulturhistoriska värden.

På höjdryggen finns ett antal väl bevarade gravrösen som är särskilt skyddsvärda. Höjdpartierna inom området utgör goda boplatslägen och det finns därmed betydande risk för fornlämningar. Vid Telestadsrondellen finns också en känd boplats.

Vissa delar av området har också i planprogrammet uppgetts innehålla "höga naturvärden"

Kommunen har gjort en egen bedömning av planförslagets miljöpåverkan och dragit slutsatsen att "Förslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning

enligt 4 kap PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 §§ bedöms därför inte vara nödvändig.”

Kommunen har i detaljplanearbetet genomgående bedömt påverkan på de olika miljökriterierna som ingen eller liten/måttlig. Självfallet hålls den bedömda miljöpåverkan nere beroende på kommunens egenintresse, dvs, intresset av att genomföra detaljplaneförslaget.

Vår uppfattning är att de stora historiska, kulturella och rekreativmässiga värden som finns inom planområdet inte kan tillvaratas på ett acceptabelt sätt med det föreliggande förslaget omfattande 800 bostäder. Möjligen går det att klara med planprogrammets 500 bostäder.

Vårt krav är att en fullständig miljökonsekvensutredning enligt 4 kap PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 §§ genomförs. Detta har även påtalats i planprogrammet.

Syftet med en miljökonsekvensbeskrivning för en verksamhet eller åtgärd är att identifiera och beskriva de direkta och indirekta effekter som den planerade verksamheten eller åtgärden kan medföra dels på människor, djur, växter, mark, vatten, luft, klimat, landskap och kulturmiljö, dels på hushållningen med mark, vatten och den fysiska miljön i övrigt, dels på annan hushållning med material, råvaror och energi. Vidare är syftet att möjliggöra en samlad bedömning av dessa effekter på människors hälsa och miljön.

En så omfattande och genomgripande förändring av ett känsligt naturområde (i nära anslutning till befintligt villaområde) som planförslaget innebär kräver definitivt en noggrann genomlysning, dels med hänsyn till naturområdet i sig men även med avseende på samspelet med omgivningen.

4. Konsekvenser för oss som fastighetsägare

Vi vill återigen framhålla följande:

- Södra Teleborg har genom årtionden gjort sig känd som en lugn och grön stadsdel präglad av villor och lägre flerfamiljshus. Likaså har närheten till naturen varit ett kännemärke. De som valt att bo kvar här eller att flytta hit har gjort det av just dessa skäl. Den planerade bebyggelsen motverkar och utplånar totalt dessa miljövärden i närområdet. Att uppföra byggnader i 6 - 16 våningar som detaljplanen anger i nära anslutning till befintlig villabebyggelse förstör totalt områdets karaktär och är fullständigt obegripligt och oacceptabelt. Markens lutningsförhållanden inom exploateringsområdet förstärker dessutom den upplevda byggnadshöjden.

Som berörda fastighetsägare kräver vi att områdets nuvarande karaktär och den miljö som vi valt att bosätta oss i huvudsakligen bibehålls och bevaras samt att detaljplanen revideras och att byggrätterna maximeras till 2-4 våningar beroende på placering samt följer det fastställda planprogrammet avseende antal bostäder (500) samt den föreslagna placeringen av dessa. Referensområde Vikaholm.

- Våra hus ligger placerade med vardagsrum, altan och trädgård i fritt söderläge. Det innebär sol från tidig morgon till sen kväll i trädgården och på altanen. Utsikten från vardagsrum, altan och trädgård består genomgående av grönska i form av buskar och träd som sticker upp över de låga, kringliggande hustaken. Med en hög kringliggande bebyggelse blir utsikten helt annorlunda, man tittar in i höga, sterila husfasader. Detta medför väsentligt försämrade miljövärden. Detta påverkar naturligtvis också huspriset. Vem väljer att köpa ett hus för att stirra in i

massiva, kringliggande fasader och uppleva att de boende där har full insyn i ens eget hus/altan/trädgård. Med all sannolikhet så kommer den planerade byggnationen att negativt påverka attraktionskraften för området samt huspriserna för de närliggande fastigheterna.

Vi förutsätter och kräver därför att sådana aspekter beaktas i det fortsatta planarbetet/revideringen av utsänt planförslag så att ovan nämnda negativa konsekvenser inte uppstår vare sig för oss, våra grannar eller området i sin helhet.

- *I det föreliggande planförslaget ligger kvarteren med högre bebyggelse (8 - 16 vån) mindre än 200 meter från våra fastigheter, vilket kommunen har bedömt som ett acceptabelt avstånd.*

Vår bestämda uppfattning är att 8-16 vån. bebyggelse på ett avstånd av ca 200 m från tomtgränsen inte är acceptabelt.

Vi kräver också att en fullständig konsekvensbeskrivning för befintlig, närliggande bebyggelse med utgångspunkt från ett slutligt planförslag genomförs och redovisas för oss och övriga berörda fastighetsägare innan planen fastställs.”

Kommentar:

- Stadsbyggnadskontorets anser att information och utskick av samrådsförslaget har skett enligt plan- och bygglagen. Utskick gjordes enligt den fastighetsförteckning som tagits fram av kommunala lantmäterimyndigheten, vilket består av de fastighetsägare som angränsar till planområde samt berörda på annat sätt så som exempelvis ledningsrättsinnehavare mm. En kungörelse annonserades i Smålandsposten den 24 juni. Information om planförslaget var även under samrådtiden (2016-06-27 – 2016-09-12) tillgänglig på stadsbyggnadskontoret, stadsbiblioteket, kommunens kontaktcenter samt på Växjö kommuns hemsida. Alla handlingar under planprocessen finns även på hemsidan.
- I ett planprogram arbetas riktlinjer mer övergripande fram för hur ett område ska utvecklas, till exempel gällande gatu- och grönstruktur och bebyggelseområden. Det är emellertid först i detaljplanen som mer ingående arbete och beskrivning av förutsättning, förslag till struktur (gatu-, grön-, och bebyggelsestruktur) samt konsekvenser av framtaget förslag kan göras. Bebyggelsens utformning hanteras dock i bygglovsskedet. Vår förhoppning är att inga ”sterila” hus ska byggas. Det innebär att en ganska stor förändring kan ske mellan ett planprogram och en detaljplan, därav är ett planprogram inte juridisk bindande medan en detaljplan är det. Även om planprogrammet antogs för enbart några år sedan har relativt stora förändringar skett inom stadsplanering. Idag råder en stor brist på bostäder vilket ställer allt högre krav på ett hållbart markutnyttjande. Att bygga högre bebyggelse kan vara fördelaktigt på flera sätt bland annat att större områden med park/natur kan sparas samtidigt som ett större antal bostäder planeras och byggs. Denna förändring i samhället och stadsplaneringen har bidragit till en högre bebyggelse inom delar om planområdet i jämförelse med planprogrammet.
- Förändringarna i nu aktuellt detaljplaneförslag ligger i linje med de intentioner som planprogrammet beskrivit, en bedömning som styrks av Kommunstyrelsen (som har tagit fram och godkänt planprogrammet för Telestadshöjden) då de gör samma bedömning: att framtaget planförslag stämmer överens med planprogrammets intentioner (se Kommunstyrelsen yttrande).
- Anledningen till att antalet planerade bostäder för planområdet har utökats till 800 bostäder istället för i planprogrammet föreslagna 500 bostäder beror på erfarenhet

från utveckling på Vikaholm, dvs det som detaljplanen medger och det faktiska antalet bostäder, i blandad form, som har bebyggts. På bara några år har fokus på bostadsbyggande ökat i och med dagens bostadsbrist. Detta har bidragit till att efterfrågan och värdet på mark har blivit betydligt större. I Vikaholm var antalet prognostiserade bostäder cirka 600-650 i detaljplanen men i nuläget (när ungefär hälften av området är påbörjat för byggnation) har prognosen för antal bostäder vid färdigställt område ändrats till drygt 1000 bostäder. Denna förändring har skett enbart på några år där den förändrade prognosen för Telestadshöjden till cirka 800 bostäder bedöms mer realistisk. Att ha en realistisk prognos för antalet bostäder är viktigt i den fortsatta utvecklingen av Teleborg, inte minst för planering av exempelvis behov av förskola och skola. Det kan noteras att Växjös befolkning har ökat med cirka 5000 personer på de fyra år från planprogram och detaljplan, vilket ställer krav på bl.a. nya bostäder.

- Höjdryggen inom planområdet med en vacker vy åt väster är ett speciellt särdrag för denna del av Växjö vilket har bidragit till att den har lyfts upp i planens syfte. Det har i sin tur gett möjlighet att skriva in planbestämmelserna n_1 - *Bebyggelsens placering och utförande ska anpassas till terrängens förutsättningar* samt n_2 - *Siktlinjer ska finnas från höjdryggen västerut* på plankartan. Det innebär att vid bygglovsgivning och byggnation ska hänsyn tas till planens bestämmelser. Detta med utgångspunkt i planprogrammets beskrivning av värden och riktlinjer för utveckling av planområdet. Bebyggelsens utformning, anpassning till platsen mm ska hanteras även i bygglovsskedet.
- I planbeskrivningen är de förutsättningar och värden som idag finns på platsen beskrivna. Hänsyn har tagits till dem men ianspråktagande/exploatering på tidigare obebyggt mark medför att området och miljön förändras där en del värden som idag finns kommer att försvinna. Påverkan och konsekvenserna vid ett genomförande av planförslaget är redovisade i planbeskrivningen. Det är en avvägning om de värden som försvinner är acceptabla i jämförelse med de värden som skapas. Stadsbyggnadskontoret gör bedömningen att planförslagets påverkan är acceptabel och att hänsyn har tagits i framtagandet av planförslaget så att en miljökonsekvensbeskrivning inte är behövligt.
- Vid planering av nya bebyggelseområden eftersträvas en blandad bebyggelse med varierade boendemiljöer vilket inkluderar villor och radhus så väl som låga och höga flerbostadshus. Behovet av nya bostäder är idag stort där en tät stad eftersträvas för att hushålla med resurser och skapa goda underlag för kollektivtrafik och service. Det bidrar till att Telestadshöjden har fått en annan karaktär med högre bebyggelse än exempelvis Vikaholm som tog fram under 2009 där bebyggelse upp till 6 våningar tillåts inom vissa kvarter. Teleborg har en varierad bebyggelse med flertalet högre hus vilket nu aktuellt planområde bygger vidare på med möjlighet till ännu högre bebyggelse inom två kvarter (upp till 8 resp 16 vån). I Vikaholm medges dock ny bebyggelse i direkt anslutning till befintlig bebyggelse i norr, med enbart en cykelväg som skiljer områdena åt.
- Stadsbyggnadskontoret noterar emellertid att ni inte godkänner nuvarande förslag. Vid antagande av detaljplanen kommer det framföras att ni har kvarstående synpunkter.

Fastighetsägare, Taktäckaren 5

"Har intresse att köpa till mark. Binder mig ej för köp innan jag fått del av villkoren för köp."

Kommentar:

- Diskussion har förts inom kommunen om föreslagen kvartersmark (bostad) ska ligga kvar i planförslaget inför antagande då ett blandat intresse har funnits kring att köpa marken. Beslut har tagits att kvartersmarken i anslutning till er fastighet samt de tre andra berörda fastigheterna kommer behållas inför ett antagande av detaljplanen. Möjlighet att köpa till mark till er fastighet kommer därmed finnas när detaljplanen vinner laga kraft. Det är dock frivilligt och ni har inte förbundit er att köpa marken i anslutning till er fastighet. Kommunen fortsätter att äga den aktuella markbiten.

Fastighetsägare, Utsättaren 4

”Vi är intresserade av möjligheten att köpa till mark kopplat till vår fastighet – räta ut vår tomt enl. förslaget i detaljplanen (Utsättaren 4).”

Kommentar:

- Diskussion har förts inom kommunen om föreslagen kvartersmark (bostad) ska ligga kvar i planförslaget inför antagande då ett blandat intresse har funnits kring att köpa marken. Beslut har tagits att kvartersmarken i anslutning till er fastighet samt de tre andra berörda fastigheterna kommer behållas inför ett antagande av detaljplanen. Möjlighet att köpa till mark till er fastighet kommer därmed finnas när detaljplanen vinner laga kraft. Det är dock frivilligt och ni har inte förbundit er att köpa marken i anslutning till er fastighet.

Fastighetsägare, Utsättaren 7

1. *”Jag tackar nej till utökad areal (215 kvm) av min fastighet då detta inte ger mig mervärden, som svarar mot uppgiven kostnad mer än 100' kr..*
2. *GC- vägens redovisade läge omedelbart norr om kvartersmark synes väl genomtänkt för att naturligt och till bästa ekonomiska kostnad nå den utbyggda tunneln under Torparvägen och vidare mot Teleborgs centrum. Förslaget betyder också att naturmarken norr därom kan nyttjas på optimalt sätt utan att mark behöver ianspråktagas.*
3. *GC- väg, utanför aktuellt detaljplaneförslag, västerut mot anlagda dammar och vidare mot Vikaholm kan med fördel utföras enligt bilagt förslag. Streckmarkerad rosafärgad sträckning ansluter till utbyggda GC- vägar såväl i söder som i norr. Miljövärden kring dammarna kommer genom detta förslag att öppna för att fler kan njuta av öppenheten kring vattenspeglarna och dessutom till minsta utbyggadskostnad.”*

(Till yttrande finns en karta där förslag till gc-väg är markerad utanför aktuellt planområde, mellan nuvarande plangräns och dagvattendammarna väster om planområdet. Kartan finns att få hos stadsbyggnadskontoret vid intresse.)

Kommentar:

- Diskussion har förts inom kommunen om föreslagen kvartersmark (bostad) ska ligga kvar i planförslaget inför antagande då ett blandat intresse har funnits kring att köpa marken. Beslut har tagits att kvartersmarken i anslutning till er fastighet samt de tre andra berörda fastigheterna kommer behållas inför ett antagande av detaljplanen. Möjlighet att köpa till mark till er fastighet kommer därmed finnas när detaljplanen vinner laga kraft. Det är dock frivilligt och ni har inte förbundit er att köpa marken i anslutning till er fastighet.

- Stadsbyggnadskontoret noterar att ni är positiva till placeringen av gång- och cykelvägen norr om planerade bostadskvarter i västra delen av planområdet mot Vikaholm.
- Planer hur gång- och cykelvägens fortsättning västerut mot Vikaholm finns med i nuvarande utbyggnadsplaner kopplat till Telestadshöjden även om området inte ingår i planområdet. Dels planeras en koppling norrut upp till gång- och cykelvägen vid dagvattendammarnas norra del och dels finns planer om att eventuellt anlägga en bro över Rinkabydiket för att koppla ihop Telestadshöjden med Vikaholm på ett gent sätt. Dock är inget beslutat i nuläget men en fortsatt koppling på gång- och cykelvägen kommer göras.
- Stadsbyggnadskontoret noterar att ni inte godkänner nuvarande förslag. Vid antagande av detaljplanen kommer det framföras att ni har kvarstående synpunkter.

Brf BoKlok Telestad, styrelsen

”Trafik

Som Trafikprognosen i Bullerberäkning Telestadshöjden visar så förväntas årsdygnstrafiken på Teleborgsvägen tredubblas jämfört med nuläget. För boende på Gamla Teleborgsvägen och Apotekare Reinholds väg är utfarten mot Teleborgsvägen ett problem. Dagens hastighetsgräns på 60 km/h föreslås behållas i granskningshandlingen vilket utgör en stor trafikfara. Eftersom få bilister som kommer söderifrån håller hastighetsbegränsningen blir utfarten farlig. För drygt en månad sedan inträffade en olycka vid denna utfart och med tanke på den ökade ÅDT så är sannolikheten hög att det kommer att inträffa fler olyckor. Vi ser därför att hastighetsbegränsningen måste ses över och att någon hastighetsdämpande åtgärd genomförs.

Cykelväg

Vi ifrågasätter förslaget att den nuvarande cykelvägen mellan fastigheterna Resenären och Seglaren ska vara den primära cykelvägen. Den nuvarande cykelvägen leder in till Apotekare Reinholds väg som är förhållandevis trafikerad och bebodd av många småbarnsfamiljer. Efter att blomlådor placerats ut för att få bilister att sänka hastigheten så är gatan dessutom smalare än tidigare. Utifrån kommunens tankar kring utbyggnad av cykelvägar samt högt medvetna trafiksäkerhetstänk skulle en så kallad cykelmotorväg med fördel kunna anläggas över området som går mellan områdena Seglaren och Resenären vidare norrut för anslutning till den cykelväg som i förlängningen fortsätter hela vägen upp till Ljungfälleskolan och Teleborg Centrum.

Om detta inte kan tillgodoses och cykel-/gångtrafiken leds via befintlig cykelväg vill vi ha någon form av insynsskydd längs med fastigheten Resenären 1.

Buller

Flertalet medlemmar i föreningen har påpekat att buller från Torparvägen är ett problem. En ytterligare rondell vid nuvarande infarten till Seglarevägen som hastighetsdämpande åtgärd ställer vi oss skeptiska till. Redan i nuläget hörs det tydligt när bilar, bus-sar och lastbilar på låg växel gasar på för att komma upp för backen vilket orsakar mycket buller. Vi menar att den sänkning av hastigheten som en rondell åstadkommer endast kommer att leda till mer buller då fordon behöver gasa på ännu mer för att komma upp för backen. Vi ställer oss tveksamma till att framtagna bullerutredning har tagit hänsyn till detta.

För att mildra bullret vill vi vår bostadsrättsförening att någon form av bullerdämpande vall eller liknande uppförs utmed föreningens södra gräns som vetter mot Torparvägen.”

Kommentar:

- Utfarten ligger inte inom aktuellt planområdet och berör inte nuvarande planförslag. Önskemålet förs dock vidare till berörda inom Tekniska förvaltningen.
- Cykelvägen upp förbi er fastighets västra gräns är som sagt en av två prioriterade huvudcykelstråk för Teleborg (utpekad i Cykelplanen) och är viktig för att skapa en gen väg norrut och gynna valet av cykel framför bilen. En omledning av cykeltrafiken är därför inte möjlig. Cykelvägnätet inom planområdet kommer emellertid ansluta norrut på flera punkter (tunnel väster om Seglervägen, ny rondell vid Seglarvägen och utmed Teleborgsvägen) så cykeltrafiken kommer troligen fördelas på alla dessa cykelvägar. Inget insynsskydd kommer i detta läge uppföras utmed er fastighet.
- Anläggandet av en rondell vid Seglarvägen samt en ny in- och utfart mellan Telestadsrondellen och den nya rondellen kommer att bidra till en naturlig hastighetsdämpning utmed Torparvägen vilket är önskvärt i dagens läge. Att det inte medför att personer kommer att gasa uppför backen på låg växel är inget som stadsbyggnadskontoret kan garantera eller förhindra. I framtagna bullerberäkning finns maximala ljudnivåer med vilket visar hur hög ljudnivån beräknas kan blir utmed torparvägen. I beräkningen ingår emellertid inte hur ofta den beräknade maximala ljudnivån kan tänkas uppnås under ett årsmedeldygn. Möjlighet till en bullervall eller bullerskydd på er fastighet (utmed Torparvägens norra sida) är en fråga som inte behandlas i denna detaljplan. Frågan förs dock vidare till berörda i kommunen/exploatören. Begäran om eventuell ändrad hastighet på Torparvägen kan skickas till Tekniska nämnden som är ansvarig nämnd för trafikfrågor.
- Stadsbyggnadskontoret noterar att ni inte godkänner nuvarande förslag. Vid antagande av detaljplanen kommer det framföras att ni har kvarstående synpunkter.

Rinkabysjöns samfällighetsförening, styrelsen

”Det är mycket glädjande att kommunen lyssnat till föreningens synpunkter och justerat detaljplanen. Cykelvägens sträckning utmed vägen till Tävelsås är nu inkluderad i kartmaterialet. Däremot verkar inte texten ha följt med riktigt. Skrivningen ”Befintlig cykelväg utmed Teleborgsvägen behålls.” är inte korrekt då cykelvägen förlängts utmed vägen till Tävelsås.

Då samfällighetsföreningen kommer att beröras av det dagvatten som uppkommer i Telestadshöjden, vill styrelsen också framhålla det positiva i att kommunen tar dagvattenhanteringen på allvar. Det föredömligt hanterat att anlägga/använda en våtmark på förslaget sätt i detaljplanen och att ställa krav på lägsta byggnivå. Det bidrar även till att ett flertal miljömål kan nås.

Föreningen vill dock framföra synpunkten att det är viktigt att allt dagvatten kan infiltrera/bromsas upp så nära som möjligt den plats som det uppstår på. Den tidigare förslagna lösningen, att låta allt dagvatten gå via Rinkabydiket är därför lämpligast. Föreningen förordar därför den tidigare lösningen och vill att detaljplanen justeras i enlighet med detta.”

Kommentar:

- Stadsbyggnadskontoret vill förtydliga angående cykelvägen utmed Teleborgsvägen och dess fortsättning ned till Tävelsås så att inga missförstånd sker. Enbart en liten del utmed Teleborgsvägen ingår i planområdet och inom den är det planlagt för gata och gång- och cykelväg, vilket även visas i illustrationen som visar bil-, cykel- och gångvägar under rubriken *Gator och trafik* i planbeskrivningen. Cykel-

vägens fortsättning söderut ingår inte i denna detaljplan men en cykelväg är möjlig att anlägga då området inte är planlagt. Utbyggnad av cykelväg utmed Teleborgsvägen och fortsatt söderut till Tävelsås är med i kommunens planer men ingår inte i utbygganden/exploateringen av denna detaljplan. Ett arbete med finansiering pågår men det är mycket svårt att säga när en utbyggnad kan ske.

- Stadsbyggnadskontoret noterar att samhällsföreningen är positiva till dagvattenhanteringen i detaljplanen.
- Möjligheten att omleda dagvatten från den östra sidan till den västra sidan kommer behållas i detaljplanen. Det är emellertid en kostsam lösning som kräver stora ingrepp söder om Torparvägen. Lösningen där dagvattnet från planområdets östra sida i första hand tas om hand på den östra sidan kommer även fortsättningsvis att förespråkas i planförslaget inför antagande.

Justeringar av förslaget efter granskning

De förändringar som gjorts för **Växjö 13:32 mfl** efter granskningen, sammanfattas nedan:

Plankarta

- Användningen B (Bostad) tas bort för det nordvästra kvarteret utmed huvudgatan, där en skola (F-6) planeras. Användningen blir SDC. Detaljplanen möjliggör att många bostäder byggs i området och behovet av att ett kvarter för samhällsservice säkerställs är stort.
- Justering av kvartersmark sker i huvudgatans anslutning till Vikaholm samt i skolkvarterets nordöstra hörn för att möjliggöra anläggandet av en rondell.
- Markering av fornlämningsområden som fortfarande är aktuella av utredningar uppdateras. Område 5 tas bort då undersökning är genomförd och området kan exploateras. För område 3 är ett mindre område fortsatt aktuell för undersökning vilket uppdateras på plankartan.
- Planbestämmelse om att *marken får endast bebyggas med komplementbyggnader* tas bort då ingen reglering sker på detta sätt på plankartan.
- Användningen NATUR har lagts till på plankartan för området mellan de större bostadskvarteren i väster samt släppte mellan bebyggelsen ut mot Rinkabydikedet i väster då det fallit bort.
- Under *Uppllysningar* har text förts in om den maximala ljudnivån utmed huvudgatan samt har tillägg av ”*eller 70 dBA maximal nivå*” och ordet *dagtid* strukits kopplat till ljudnivån ytor för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet vid skola/förskola i enlighet med vägledning från Naturvårdsverket (dygnsekvivalent ljudnivå och inte ekvivalent ljudnivå dagtid).
- Efter granskningen har även ett antal mindre redaktionella ändringar gjorts på plankartan.

Planbeskrivningen

- Uppdaterad text om fornlämningar och fortsatta krav på utredningar.
- Tillägg av text under rubriken *Offentlig service – skola* för att belysa (befintlig) vegetations betydelse i skapande av en god utemiljö.
- Ändring av text under rubriken *Särskilt boende* görs gällande önskemål på byggnadens utformning.
- Uppdatering av text under *Buller* i enlighet med vägledning från Naturvårdsverket för ljudnivåer på skolgårdar.
- Tillägg med text under rubriken *Posthantering* med önskemål om lådsamlingar på sidan utan trottoar.

- Ändring av information om var tillstånd för vattenverksamhet och ändringar i markavvattningsföretaget ska sökas (hos Mark- och miljödomstolen och inte hos Länsstyrelsen), att reningsanläggningar för dagvatten anmäls till miljö- och hälsoskyddskontoret via VA-avdelningen samt att anläggandet av väg, utbyggnad av den nordvästra delen av verksamhetsområde och ev grävning för dagvattensdamm mm sannolikt bedömas som vattenverksamhet görs under rubrikerna *Dagvatten* samt *Tekniska frågor* i planbeskrivningen.
- Komplettering görs under rubriken *Konsekvenser på fastighetsnivå* med text som förtydligar planförslagets konsekvenser för fastigheten Växjö 13:21.
- Efter granskningen har även ett antal mindre redaktionella ändringar gjorts i planbeskrivningen.

Behovsbedömning

- Efter granskningen har uppdatering gällande fornlämningar och utredning för Östra diket gjorts.

Skötselplan

- Föreslagen belyst asfalterad GC 3 m bred i anslutning till befintlig villabebyggelse vid Trädvägen tas bort i skötselplanen samt dess koppling genom framtida skolkvarteret.
- Uppdatering av karta (sid 6) enligt ovan samt ändring av delar av föreslagen belyst asfalterad GC 3 m bred öster om dagvattensdamm och Rinkabydikedet till ej belyft, grusad GC 3 m bred (utanför planområdet, västerut)

Kvarstående synpunkter

Sakägare vars yttrande helt eller delvis inte har tillgodosetts under samråd och/eller granskning är följande:

Fastighetsägare, Formsnickaren 2
 Fastighetsägare, Formsnickaren 4
 Fastighetsägare, Formsnickaren 7
 Fastighetsägare, Formsnickaren 8
 Fastighetsägare, Kranskötaren 4 (*ej sakägare enligt fastighetsförteckning*)
 Fastighetsägare, Rörmokaren 2 (*yttrande samråd*)
 Fastighetsägare, Rörmokaren 4
 Fastighetsägare, Rörmokaren 7
 Fastighetsägare, Rörmokaren 8
 Fastighetsägare, Sjöfararen 1
 Fastighetsägare, Sjöfararen 10
 Gemensamt yttrande för fastighetsägare, Sjöfararen 1-10 (*yttrande samråd*)
 Fastighetsägare, Skotet 2 (*yttrande samråd*)
 Fastighetsägare, Snickarbasen 3 (*ej sakägare enligt fastighetsförteckning*)
 Fastighetsägare, Snickarbasen 4
 Fastighetsägare, Utsättaren 7
 Fastighetsägare, Växjö 13:23 (*yttrande samråd*)
 Brf BoKlok Telestad, styrelsen

Förslag till beslut

- Med hänvisning till utlåtande 2018-02-05 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av det granskade planförslaget än det som framgår av utlåtandet

- Detaljplaneförslaget för Växjö 13:32 mfl. (Telestadshöjden) upprättat 2017-07-21 godkänns av byggnadsnämnden och lämnas över till kommunfullmäktige för antagande enligt 5 kap 27 § PBL.

STADSBYGGNADSKONTORET
2018-02-05

Stina Klyft
Planarkitekt

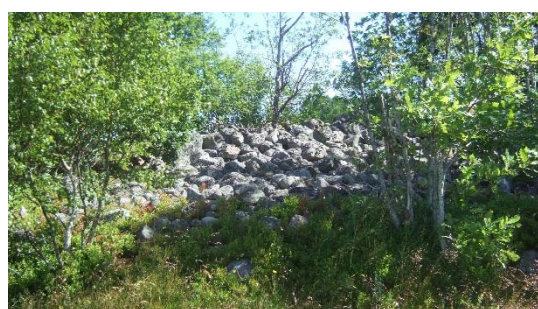
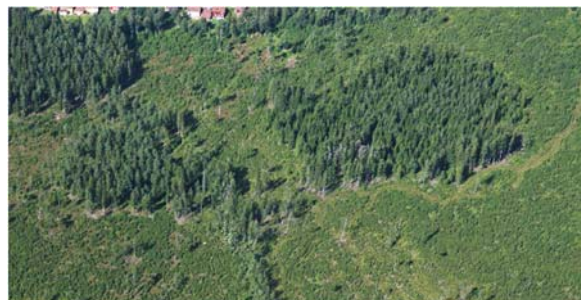
Lars Wennerstål
Förvaltningschef

Detaljplan

Växjö 13:32 mfl (Telestadshöjden),
Teleborg, Växjö kommun

Växjö 
kommun
Europas grönaste stad

0780K-P2019/8



Antagen av KF 2018-11-20 § 289
Laga kraft 2019-07-25

Detaljplan för Växjö 13:32 m.fl., Teleborg, Växjö kommun

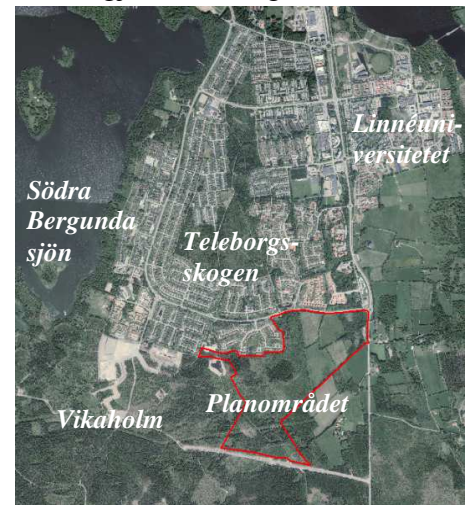
PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att möjliggöra för utbyggnad av området Telestadshöjden i form av bostäder och möjlighet för skola, särskilt boende (vård), centrumverksamhet samt service/icke störande verksamheter för att uppnå en blandad bebyggelse. Området karaktäriseras av en nord-sydlig höjdrygg som är unikt i Växjö. Genom att anpassa bebyggelsen efter de stora höjdnivåerna utmed höjdryggen och bevara utsiktsplatser kan området ges en unik identitet.

HANDLINGAR

Planförslaget utgörs av plankarta med tillhörande planbestämmelser och planbeskrivning, behovsbedömning, bullerberäkning, arkeologiska utredningar, grönstrukturskiss samt skötselplan. Utredningar framtagna till planprogrammet har utgjort underlag i arbetet med nuvarande planförslag. Se vilka i listan nedan:

- Landskapsanalys, november 2012
- Naturvärdesinventering, hösten 2012
- Översiktlig arkeologisk förundersökning 2013. Växjö 13:32. Boplatslämningar inom fornlämning RAÄ 218, november 2013
- Arkeologisk utredning, steg 1. Växjö 13:32 m fl. RAÄ 16, 218, 268 och 353. November 2013.
- Sammanställning av tidigare geotekniska undersökningar, hösten 2012
- Översiktlig VA-utredning, december 2012



Planområdet i förhållande till stadsdelen Teleborg

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet är beläget söder om stadsdelen Teleborg och ligger cirka 5 km från Växjö centrum. Området avgränsas av utbyggnadsområdet Vikaholm i väster, befintligt bostadsområde och Torparvägen i norr, Teleborgsvägen i öster samt av södra länken och privatägd åkermark i söder. Planområdet är cirka 60 hektar.

Markägoförhållande

Följande fastighet och fastighetsägare ingår i planen:

Växjö 13:32 ägs av Skanska Mark och Exploatering Bygg AB.

Växjö 12:10 och Växjö 13:35 som båda ägs av Växjö kommun.

Växjö 13:21, Taktäckaren 2 och 5 samt Utsättaren 4 och 7 ägs av privatpersoner.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplanen

I Växjö kommuns fördjupade översiktsplan för Växjö stad, antagen av Kommunfullmäktige 2012-02-28, är aktuellt område utpekade som ett utbyggnadsområde. Generella riktlinjer för stadens utbyggnadsområden är att i sammanhängande täta bebyggelse stråk med tät och snabb kollektivtrafik för att skapa en effektiv kollektivtrafik. Utgångspunkt ska tas utifrån ”den moderna trädgårdsstaden” med grön småskalig blandstad av villor, radhus och mindre flerfamiljshus där många har tillgång till en grön liten täppa. Samtidigt ska en variation mellan och inom stadsdelar eftersträvas samt anpassning efter platsförutsättningar.

Mer specifikt för Telestadsområdet är att plats ges för storskaliga verksamheter utmed Södra länken där ett sammanhängande stråk av bostäder söderut över Södra länken är viktigt för tryggheten. För att ge området karaktär ska utgångspunkten för områdets utveckling vara de kulturmiljöspår som finns i området.

Planområdets södra del är beläget utmed Södra länken där planförslaget medger Natur och dagvatten. Anledningen till att området inte planläggs för verksamheter är för att området utgörs av ett lågpunktsområde med en befintlig våtmark och därmed bedöms mer lämpat som ett våtmarks- och översvämningssområde. I samband med att staden växer söderut finns ett stort behov av ett större område som buffert för att förhindra höga flöden och ökande problem längsmed det flödeskänsliga Rinkabydiket och Rinkabysjön. Det planerade våtmarks- och översvämningssområdet bör även kunna underlätta fortsatt exploatering utmed Södra länken.

Grönstrukturprogrammet

I Växjö kommuns grönstrukturprogram, antaget av kommunstyrelsen 2013-04-09 § 123/2013, lyft värden fram inom aktuellt planområde för alla de fem perspektiven.

Rekreation och friluftsliv.

- Ett nytt grönstråk föreslås gå genom området i östvästlig riktning, mellan Vikaholm och befintlig villabebyggelse i väst för att på höjden vika av åt sydväst och vidare över Teleborgsvägen österut där en planskild korsning föreslås.
- Två grönområden utpekade som särskilt värdefull för rekreation i sin helhet kommer delvis planläggas som kvartersmark i aktuell plan. Dels området utmed Torparvägen mot befintlig villabebyggelse och dels grönområdet mot Vikaholm med nuvarande dagvattenhantering.
- Höjden med dess odlingsmark lyfts också fram med upplevelsevärdena Frihet och rymd, Rofyllt och Kultur och historia.
- Hela planområdet ligger inom riktlinjerna för tillgång till grönområdet när det gäller det mellanstora grönområdet (>10 ha) och det stora grönområdet (> 100 ha). En brist kan dock uppstå för det mindre grönområdet (>1 ha) i stora delar av planområdet och behöver säkerställas under aktuellt planarbete.

Biologisk mångfald och grönska.

- I grönstrukturprogrammet har 13 särskilt prioriterade naturtyper för staden identifierats. Inom planområdet har två av dessa naturtyper pekats ut, som båda berör höjden med dess odlingsmark och stenmurar.
 - Blomrika marker finns i delar av det utpekade området på höjden. Återkommande skötsel är viktigt där miljöerna har en viktig pedagogisk funktion och bör med fördel finnas i närheten av skolor och förskolor.
 - Öppet kulturlandskap berör odlingsmarkerna på höjden som ingår i kärnområdet Telestad-Skir. Skötsel genom aktivt jordbruk krävs för att gynna ar-

terna knutna till naturtypen men delar av odlingsmarkerna har börjat växa igen.

- I större delar av planområdet har en naturinventering genomförs under 2012 där två områden med högt naturvärde (värde 7) har identifierats. Se Natur för mer information.

Klimatutjämnning

- I områdets östra del vid befintlig våtmark har ett lågstråk identifierats som möjligt för framtida dagvattenhantering.
- Ett befintligt dagvattenmagasin finns i planområdets nordöstra del, vid befintlig villabebyggelse.
- En översvämningsrisk i ledningsnätet finns i befintligt villaområde väst och norr om planområdet, på den södra sidan om Torparvägen.

Kulturhistoria och identitet

- Odlingsmarkerna på höjdryggen är utpekade som en kulturhistorisk värdefull plats.
- Inom planområdet finns även flera fornlämningar som visar tecken på att området har brukats av människan under mycket lång tid. Se även Fornlämningar.

Odling och betesmark

- Odlingsmarkerna på höjdryggen är utpekade som åker och betesmark enligt fastighetskartan. Stora kvaliteter är kopplade till denna typ av markanvändning, så som biologisk mångfald, upplevelsevärden och i många fall även kulturhistoriska värden.

Program för planområdet

Ett planprogram för området godkändes av kommunstyrelsen 2014-04-01. Se karta nedan. Detaljplaneförslaget bedöms följa programmets intensioner och finns tillgängligt på kommunens hemsida, <http://www.vaxjo.se/sidor/trafik-och-stadsplanering/detaljplaner/detaljplaner-pagaende/telestadshojden.html>



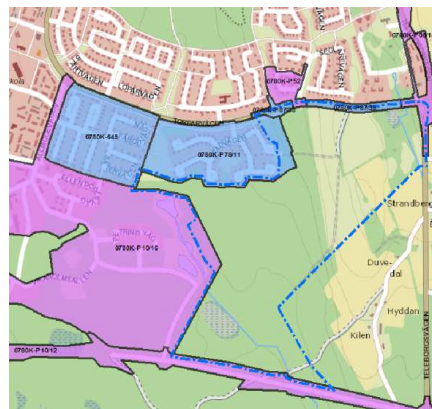
Illustration över planprogrammet för Telestadshöjden godkänt av kommunstyrelsen 2014-04-01.

Detaljplaner

Större delen av planområdet är idag inte planlagt. De detaljplanerna som delvis ingår inom aktuellt planområdet eller är i direkt anslutning presenteras nedan.

Inom planområdet

- 0780K-P52, Kv Riggen mm. Laga kraft 1989-09-22, medger ”huvudgata – gata som ingår i huvudnätet med gatuplantering”.
- 0780K-P78/11, Kv Cementgjutaren mm. Fastställd 1978-03-29, medger ”park eller planering” samt ”bostadsändamål, fristående hus i två våningar”.
- 0780K-P87/38, Del av Torparvägen. Fastställd 1987-10-23, medger ”park eller planering”.
- 0780K-P00/18, Teleborgsvägen, söder om vattentornet mm. Laga kraft 2000-07-21, medger ”infartstrafik”.
- 0780K-P10/16, Växjö 13:35 (Vikaholm). Laga kraft 2010-11-18, medger ”Naturområde. Inom området får byggnader och anläggningar till teknisk försörjning uppföras” samt ”Anläggning för dagvattenhantering skall finnas”. Genomförandetiden går ut 2025-11-18.



Detaljplaner inom och i anslutning till planområdet.

Genomförandetiden för detaljplanen för Växjö 13:35 (0780K-P10/16) har ännu inte gått ut. Området som berörs (cirka 7850 kvm) är idag planlagt som naturmark och föreslås bli bostadsändamål. Anledningen till ändring av detaljplanen innan genomförandetiden har gått ut är på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt som inte kunnat förutses vid planläggningen. Bedömningen är att ingen fastighetsägare påverkas negativt av ändringen.

Angränsande planområdet

- 0780K-649, Stättan mm. Fastställd 1975-11-05.
- 0780K-P10/12. Växjö 13:35, Södra länken, etapp 1. Laga kraft 2010-10-20.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen gav 2015-03-03 § 91 byggnadsnämnden i uppdrag att påbörja detaljplanläggning av Telestadshöjden med intensjoner enligt antaget planprogram. Byggnadsnämnden beslutade 2015-06-22 § 138 att ge stadsbyggnadskontoret i uppdrag att upprätta förslag till detaljplan för Växjö 13:32 mfl.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Bebyggelse

Planområdet är idag obebyggt. Villabebyggelse ligger dock i direkt anslutning nordväst om planområdet (Trädvägen mfl.) samt norr om Torparvägen (Seglaren). Ett antal villor finns längre söder ut och öster om Teleborgsvägen av mer lantlig karaktär. Utbyggnadsområdet Vikaholm ansluter till planområdet i väster.

Offentlig och kommersiell service

Cirka två km norrut ligger Teleborgs centrum där det idag bland annat finns livsmedelsaffär, vårdcentral och en större idrottshall. Här ligger även grundskolan Teleborgs centrum (TC) med årskurs 7-9. De närmsta grundskolorna är Ljungfälleskolan (F-6) och Torparskolan (F-3). De närmsta förskolorna är Skeppet, Grimman samt den nybyggda förskolan i Vikaholm. Växjö centrum ligger cirka fem km norr om planområdet med ett stort utbud av affärer, restauranger etc.

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är idag obebyggt. I samband med framtandget av Telestadshöjdens planprogram gjordes en landskapsanalys och naturvärdesinventering vilket inkluderar större delen av nuvarande planområdet.

Landskapsanalys Telestadshöjden

De öppna markerna kring höjdryggen är vad som ger planområdet karaktär. Åkrarna har sedan ett par år legat i träda vilket har bidragit till att en del buskar och lövsly börjar växa upp. Stenmurarna och täta trädridåer skapar tydliga gränser vilket bidrar till en stark rumslighet. Trädridåerna består av blandade lövträd och buskar med enstaka stora och välvuxna träd.

Fuktpartiet i nordöst är relativt låglänt och flack. Den nordöstra delen består av ett våtmarksområde utan högre vegetation. Det omges av en fuktskog med framför allt triviallöv som björk och asp. Den södra delen är mer öppet men håller på att växa igen av triviallöv. I öster ligger ett större bitvis stensatt dike. Ytterligare ett par mindre diken finns i området.

Den låglänta skogen består av låglänt och flack skogsmark belägen i den västra delen av planområdet. I nordväst, utmed Torparvägen och tomterna vid Stamvägen, ligger ett område av lövskog dominerad av björk, sälg och häggmispel. I område finns ett mindre dagvattendike samt en skapad kulle. Område domineras i övrigt av ungskog som växt upp efter den grandominerade skogen som till stor del försvann under stormarna Gudrun och Per. Undantag är ett par mindre öar av gammal gran och tall. Generellt är de norra delarna torrare än de södra delarna av området, med en smal alridå längs ett fuktstråk söderut.

Platser, stigar och upplevelsevärden.

En markväg går från Torparvägen och rakt söderut längs höjdryggen. Ifrån den viker flera upptrampade stigar av, både åt öster och väster och även vidare söderut utanför planområdet. Stigarna sträcker sig mestadels parallellt med stenmurar och trädrader i området.

Två utsiktsplatser med vacker vy västerut ligger utmed höjdryggen, en vid bronsåldersgraven och en vid markvägens slut. Området närmast villaträdgårdarna på Kvistvägen och Trädvägen verkar till viss del användas för rekreation och lek där ett större släpp mellan områdets västra del finns till villabebyggelsens kvarterslekplats. En stig går sydväst från Kvistvägen mot Vikaholm. Delar av de uppvuxna tall- och granpartierna i områdets västra delar har potential att utveckla fina rekreativmiljöer.



Åkrarna börjar växa igen med sly



Täta vegetationen i östra lågstråket



Ungskog med öar av äldre gran och tall



Uppvuxen tall- och gran-skog i nordväst



Skogen vid Träd- och Kvistvägen



Vacker vy åt väster

Sammanfattning av kvaliteter i området

- Stengårdsgårdar och trädrader
- Rätvinkliga gränser och det öppna landskapets starka rumslighet
- Bronsåldersröse
- Höjdryggen och vyer
- Möjlighet att knyta an till omgivande grön- och rörelsespråk
- Kvarvarande öar av gran och tall
- Befintliga diken och våtmarksområden



Hagmarken, östra sluttningen

Naturinventering Söder om Torparvägen

I naturvärdesinventeringen (2012) identifierades två delområden med höga naturvärdet 7, markerat i orange på kartan till höger. De högre naturvärdena i de två områdena är kopplade till den höga vattennärvaron i form av vattendrag och/eller sumpskog och kärr samt andelen död ved och lövskog. Även stenmurarna med deras brynmiljöer med sälj och hassel och större/äldre träd (både löv- och barrträd) i området lyfts fram som viktiga med höga naturvärde.



Karta över områdets naturvärden. Högt naturvärde 7 (orange) finns i två områden.

Vid exploatering bör följande hänsyn tas:

- Spara och gynna tall och lövträd, speciellt äldre träd.
- Spara död ved i största möjliga mån.
- Låt kärrmiljöer och sumpskogsmiljöer ha bibehållen hydrologi där det är möjligt.
- Bevara stenmurarna och träd- och buskmiljöerna i anslutning till dessa.
- Spara fuktiga lövskogspartier då dessa hyser en hög biologiska mångfald.

Området för framtida våtmark- och översvämningssområde.

I landskapsanalysen och naturinventeringen ingår inte planområdets södra del. Denna del består mestadels av blandskog. Området är starkt påverkad av vatten genom flertalet diken och en mosse. Mossen är idag ganska öppen med en naturlig flora (exempelvis tranbär, myrlilja) men börjar växa igen.

Biotopskydd av stenmurar i åkermark

Ett generellt biotopskydd finns för stenmurar i åkermark, då de är värdefulla miljöer för många växter och djur genom sin funktion som en torr, ljus och varm miljö. Stenmurar utgör viktiga spridningsvägar för både växter och djur i odlingslandskapet och är även en viktig plats vintertid då många djur övervintrar i stenmurarna. De behöver förbli solbelysta för att behålla sina värden och bör röjas från sly och träd. Buskar med bär och/eller blommor får gärna sparas då de är viktigt för många insekter och fåglar.

För att en stenmur ska omfattas av biotopskyddsbestämmelserna ska de finnas i eller i anslutning till jordbruksmark. Inom planområdet finns cirka 1990 meter stenmurar i eller i utkanten av tidigare åker- och betesmark. Ytterligare cirka 65 meter stenmur finns inom områdets sydöstra del men bedöms inte



Karta över terrängen, höjdkurvor för varje meter

omfattas av biotopskydd då de inte längre ligger inom eller i anslutning till jordbruksmark. Stenmurarnas bredd och skick varierar men större delen är i relativt gott skick.

Terrängförhållanden

I nord-sydlig riktning utmed de öppna odlingsmarkerna sträcker sig en höjdrygg genom området. Sluttningen mot väster är mest påtaglig med en höjdskillnad på cirka 18 meter ned till befintliga stenmurar och den öppna markens slut med utgångspunkt av bronsåldersgraven som högsta punkt utmed höjdryggen (+ 198 möh.). Området fortsätter dock slutta åt sydväst där det möter befintligt villaområde vid + 173 möh. Planområdets lägsta punkt på + 165 möh finns i område mot södra länken.

Slutning mot öster är betydligt mindre med våtmarken i nordöst som lågpunkt (+ 190 möh) med en höjdskillnad på 8 meter. I förhållande till omgivningen öster ut ligger detta lågstråk 3-4 meter lägre än Teleborgsvägen i öster.

Geotekniska förhållanden

Marken i området består mestadels av normalblockig sandig-moig morän. Höjdryggen utgörs av en moräntäckt bergsrygg där berg i dagen finns på flera ställen. Även utmed Torparvägen och Teleborgsvägen kan berg i dagen förekomma. Moränens mäktighet bedöms vara 1,0–2,0 m med överliggande mull och vegetationsjord på en mäktighet av 0,3-0,5 meter. Moränens mäktighet ökar sedan utmed sluttningarna i öst och väst.



Jordartskarta

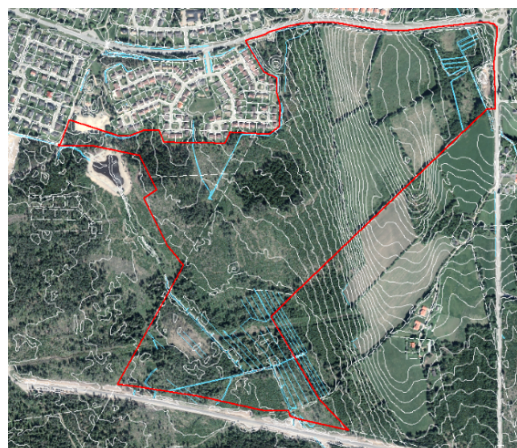
I lågstråket utmed Teleborgsvägen är en mindre mosse belägen närmast Torparvägen, där det organiska lagret har noterats med ett djup på 2,5 meter. I det västra låglänta skogsområdet finns ett område bestående av normalblockig sandig-moig morän med ett tunt lager torv. Under torven kan det förekomma skikt av sand och silt där tunnare lager av lera inte kan uteslutas. I den södra delen av planområdet, ned mot Södra länken, är två större kärrområden belägna.

Grundläggningsförutsättningarna inom planområdet bedöms relativt goda i större delen av området. Undantag är områdena med varierande grad av organiskt lager/torv som kommer medföra högre exploateringskostnader. De stora höjdskillnaderna och befintligt dike under Torparvägen kan medföra högre kostnader för utbyggnad av verksamhetsområdet i planområdets nordöstra del. Områdets södra del används idag även som upplag vilket kommer medföra högre exploateringskostnader då befintliga utfyllnadsmassor kommer behöva schaktas bort och undersökas för föroreningar inför byggnation.

Hydrogeologi

I planområdet finns en yt- och grundvattendelare som överensstämmer med höjdryggens höjdpunkter. Avvattningen sker till befintliga dikessystem i väster och öster som båda mynnar ut i Rinkabysjön söder om planområdet.

Moränens täta sammansättning och lilla genomsläpplighet medger snabba och kraftiga grundvattenfluktuationer vid nederbörd och snösmältning. Detta medför att det utmed de kraftiga sluttningarna, sker en stor del av vat-



Nuvarande diken i planområdet

tenströmningen i de ytliga organiska jordlagren. På vissa ställen sker det utläckage av yt- och grundvatten utmed den nedre delen av sluttningarna. Grundvattenytan ligger i markytan inom gränzonen mellan åker- och skogsmark på den västra sidan om höjdryggen och i lågstråket i den östra delen.

Det förekommer inga stabilitetsproblem avseende detta område men det kommer kräva mer kostsamma tekniska lösningar gällande dräneringsproblematiken inom de kraftiga sluttningarna samt i de flacka låglänta områdena rörande de höga grundvattennivåerna. Bortledning av grundvatten är en tillståndspliktig verksamhet och dränering kan vara markavvattning som kräver både tillstånd och dispens. Tillstånds- och/eller dispensprövning är inte möjlig att göra i samband med planprocessen utan är en separat prövning. Ansvarig för tillstånd- och dispensprövningen är berörd exploatör/fastighetsägare och görs hos Länsstyrelsen samt mark- och miljödomstolen (bortledning av grundvatten).

Förorenad mark

I anslutning mot Teleborgsvägen, på den del av fastigheten Växjö 13:21 som ingår i planområdet, finns idag ett upplag. Området är cirka 4300 kvm och uppfyllt mot Teleborgsvägen med en höjdskillnad på upp till 4 meter i norr och 1 meter i söder. Inga uppgifter om föroreningar finns idag men då området har används som verksamhetsmark behöver det undersökas för föroreningar när massorna schaktas bort inför byggnation. En planbestämmelse inför på plankartan för det berörda kvarteret att *marken ska undersökas för föroreningar vid byggnation*.

I övrigt finns det idag inget tecken eller dokumentation på att det skulle finnas förorenad mark inom planområdet.

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

Radon

Inga tecken på höga värden av radon har påträffats i området enligt kommunens digitala radonkartering. Bebyggelse ska dock ändå uppföras med radonsäkert byggande.

Områdets historik

I slutet av medeltiden var Telestads by, beläget nordöst nära dagens vattentorn, en av de större byarna i Växjötrakten där aktuellt område användes som betesmark. Under 1700-talet köpte flera stadsbor mark utanför staden för att kunna driva ett mer marknadsinriktat jordbruk. Ett exempel är Telestads herrgård, till vilket delar av nuvarande planområdet utgjorde inägor. Utvecklingen inom jordbruket som blev alltmer marknadsanpassat, bidrog till att en större godsbildning växte (Teleborg).



Bronsåldersgravröset, RAÄ 16

Fornlämningar

Tätheten av fornlämningar i och i närheten av planområdet visar på en lång mänsklig närvaro. En arkeologisk undersökning, steg 1, för planprogramsområdet samt en översiktlig förundersökning av boplatzlämningarna inom fornlämningen RAÄ 218 genomfördes under hösten/vintern 2013/2014. Vid inventeringen påträffades flera lämningar än de tidigare kända (RAÄ 16, RAÄ 218, RAÄ 268, RAÄ 353), där ibland röjningsrösen, en

hålväg, stenlagd väg, stengården, odlingsterrass samt två områden troligen med dolda fornlämning under mark. Ytterligare en plats där eventuellt ett gravröse kan ha legat upptäcktes. Fornlämning RAÄ 16 är ett gravröse från bronsåldern med ett skyddsavstånd för bebyggelse på 50 meter.

Under sommaren/hösten 2016 genomförde CMB Uppdragsarkeologi AB fortsatta utredningar inom de sex fornlämningsområdena, se karta till höger och kort redovisning nedan.

Område 1 och 4

Områdena består av fossil åkermark och har genomgått en arkeologisk förundersökning. Inga krav på vidare undersökningar.

Område 2 och 3

Områdena är möjliga för grav- och/eller boplatzlämningar och har genomgått en arkeologisk utredning steg 2. Inga krav på vidare undersökning för område 2. Inom område 3 påträffades inga gravlämningar men i områdets centrala del framkom förhistoriska boplatzlämningar inom en avgränsad yta. Denna yta bedöms som en fornlämning och kräver en arkeologisk förundersökning innan området kan tas i anspråk. Se karta till nedan.

Område 5 och 6

Områdena är platser med boplatzlämningar och har genomgått en fördjupad arkeologisk förundersökning. Inga krav på vidare undersökningar inom område 6. Inom område 5 har ett område med lämningar efter ett förhistoriskt hus avgränsas (treskeppigt långhus), vilket bedöms även fortsättningsvis som en fornlämning. Inför exploatering av området krävs en arkeologisk undersökning (tidigare benämnt slutundersökning), se karta till höger.

RAÄ 16:1, Gravröse

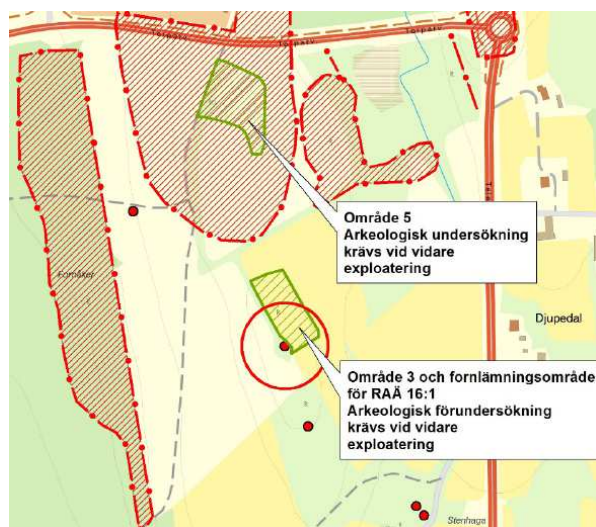
Ett skyddsavstånd på 50 meter från fornlämningens mitt kvarstår, inom vilken mindre exploateringar kan medges men sannolikt inte bebyggelse. Området har till större del genomgått en arkeologisk utredning steg 2. Fortsatt krav på arkeologisk undersökning inom del som avgränsats som boplatz (se område 3). Fornlämningens skyddsavstånd (50 m) markeras ut på plankartan genom planbestämmelsen *forn* och följande planbestämmelse: *Inom området medges mindre exploateringar men inte bebyggelse. Om mindre exploateringar blir aktuellt krävs tillstånd om ingrepp i fornlämningen från Länsstyrelsen.*

Hösten 2017

Efter de arkeologiska utredningarna under sommaren/hösten 2016, fanns ytterligare krav på fortsatt utredning för två av områdena inom planområdet, då kunskapen om lämningarna är värdefull att bevara för framtiden genom att lämningarna dokumenteras.

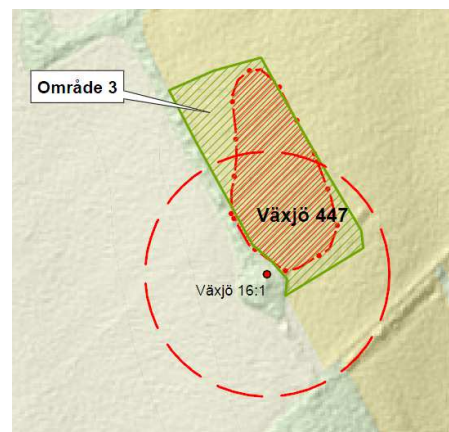


Karta över områden där arkeologiska undersökningar genomfördes sommar/höst 2016.



Karta över områden aktuella för fortsatt arkeologiska undersökningar under 2017.

- I område 5 återstod en arkeologisk undersökning (tidigare benämnt slutundersökning). Aktuellt området var utmarkerat på plankartan under granskningen. Den arkeologiska undersökningen genomfördes under hösten 2017. Det innebär att den del av fornlämning RAÄ Växjö 218:1 (boplats) som låg inom exploateringsområdet, är undersökt och borttagen. Därmed är området fritt för exploatering. Området tas bort från plankartan inför antagande.
- I område 3 (fornlämningen Växjö 447) behövdes en arkeologisk förundersökning genomföras, vars utbredning var utmarkerat på plankartan under granskningen. Den arkeologiska förundersökningen genomfördes under hösten 2017. Förhistoriska lämningar påträffades och krav på slutundersökning samt borttagande av lämningar ställs innan marken kan exploateras. Stor del av området ligger dock inom skyddsavståndet till Gravröse RAÄ 16:1 vilket begränsar/förhindrar möjligheterna till exploatering och andra åtgärder (se RAÄ 16:1, Gravröse). Den arkeologiska undersökningen behöver inte genomföras innan detaljplanen antas men måste utföras innan området kan exploateras. Områdets utbredning ändras på plankartan inför antagande.



Karta över område aktuellt för fortsatt arkeologisk undersökning

Friytor

Lek och rekreation

Höjdryggen med sitt öppna landskap erbjuder stora upplevelsevärden med en vacker vy åt väster över den låglänta skogen och den öppna sluttningen. Det är utmed höjdryggen och de öppna markerna som flertalet stigar idag finns. En mindre (inte anlagd) grillplats och bronsåldersgravröset är speciella plaster längs höjdryggens topp.

Den låglänta skogen närmast villabebyggelsen på Skottvägen, Trädvägen och Kvistvägen verkar till viss del användas för rekreation, framför allt ett mindre skogsparti söder om Kvistvägen som troligen sköts av de boende. Från detta skogsparti går en stig sydväst till angränsande utbyggnadsområdet Vikaholm.

Stora delar av planområdet är dock idag svårgenomtränglig pga. av uppvuxet sly och tät vegetation. I anslutning till planområdets nordvästra hörn ligger den populära Sagolandet. Även Teleborgsskogen norr om Torparvägen samt Teleborgsnaturreservat nordöst om Teleborgsvägen erbjuder möjlighet till rekreation i närområdet.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns idag ett par upptrampade stigar utmed höjdryggen samt i väst-östlig riktning mestadels mot befintlig bebyggelse i norr och väster. Varken Teleborgsvägen eller Torparvägen har en trottoar i anslutning till planområdet.

Cykelvägar från Teleborgsskogen, Seglarvägen och Teleborgsvägen ingår i stadens huvudcykelnät och ansluter till området norrifrån genom en tunnel under Torparvägen (planområdets västra del) samt vid Telestadsrondellen i områdets östra del. Befintlig cykelväg fortsätter dock enbart en bit söder ut längsmed Teleborgsvägen. En cykelväg följer Torparvägens norra sida från Telestadsrondellen i öst och vidare västerut.

Biltrafik

Det finns inga bilvägar inom planområdet idag. Området gränsar till infartsvägen Teleborgsvägen och huvudgatan Torparvägen som utgör en matargatan till de södra och västra delarna av Teleborg. Trafikflödena på Torparvägen är idag 3000 ÅDT (årsdygnstrafik) med hastigheten 60 km/h. På Teleborgsvägen är trafikflödet 4000 ÅDT med hastigheten 60km/h (vid rondellen) och 80 km/h söderut. Andel tung trafik är 6 %.

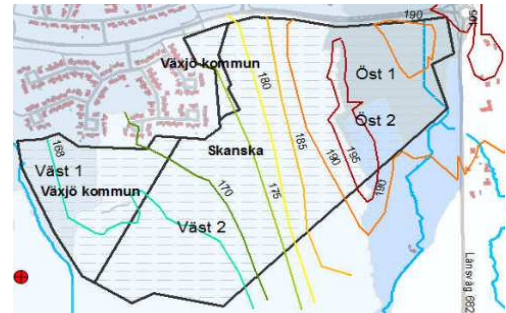
Kollektivtrafik

Idag trafikeras Torparvägen av stadsbuss nr 5 och ett par regionbussar passerar planområdet utmed Teleborgsvägen.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Inga hårdgjorda ytor finns för närvarande i planområdet utan endast naturmarksavrinning vilka kan delas in i fyra olika delavrinningsområde. Två områden i väst (varav ett större) leder till Rinkabydiket medan de övriga två (mindre) leder till det östra diket i öster. Båda dikena mynnar ut i Rinkabysjön. I samband med översvämningssproblematik vid Rinkabysjön samt Rinkabydiket och det östra diket känslighet för höga flöden är det särskilt viktigt att dagvatten fördröjs inom planområdet.



Områdets fyra delavrinningsområden

Idag går en dagvattenledning genom grönområdet mellan lekplatsen Sagolandet och den norra dagvattendammen för Rinkabydike. Dagvattenledningar går även utmed huvudgatan östra sida fram till anslutningsvägen till Vikaholm samt söder om Torparvägen fram till anslutningen av Seglarvägen.

I planområdets östra del, sydväst om lekplatsen Sagolandet ligger både dricksvatten- och spillvattenledningar utmed befintlig gång- och cykelväg. En ändpunkt med dricks-, spill- och dagvatten finns i grönytan vid Trädvägen som slutar inom aktuellt planområdet.

Omsättningen i befintlig bebyggelse på södra Teleborg är för närvarande dålig. Detta innebär att man kontinuerligt behöver spolning på en punkt i ledningsnätet. Därav bör möjlighet för rundmatning ske för framtida bebyggelse.

Tele- och dataledningar

Utmed Teleborgsvägens västra sida ligger idag en teleledning samt en dataledning inom planområdet. En dataledning går genom grönområdet söder om lekplatsen Sagolandet och norr om dagvattendammen för Rinkabydike, mellan Skottvägen i nordöst till villabebyggelsen i väster.

EI

Två mellanspänningsledningar finns idag inom planområdet, där en går öster om gångtunnel under Torparvägen och befintlig villabebyggelse i öster och viker in på Trädvägen. Den andra ligger i grönområdet söder om lekplatsen Sagolandet och norr om dagvattendammen för Rinkabydike, från Skottvägen i nordöst till villabebyggelsen i väster.

En kraftledning i form av en 50 kV luftledning passerar planområdets södra del. Ledningen är skyddad av en ledningsrätt med en ledningsgata på 35 meter. Skyddsavståndet till närmsta bostad styrs av storleken på magnetfältet som alstras av ledningen.

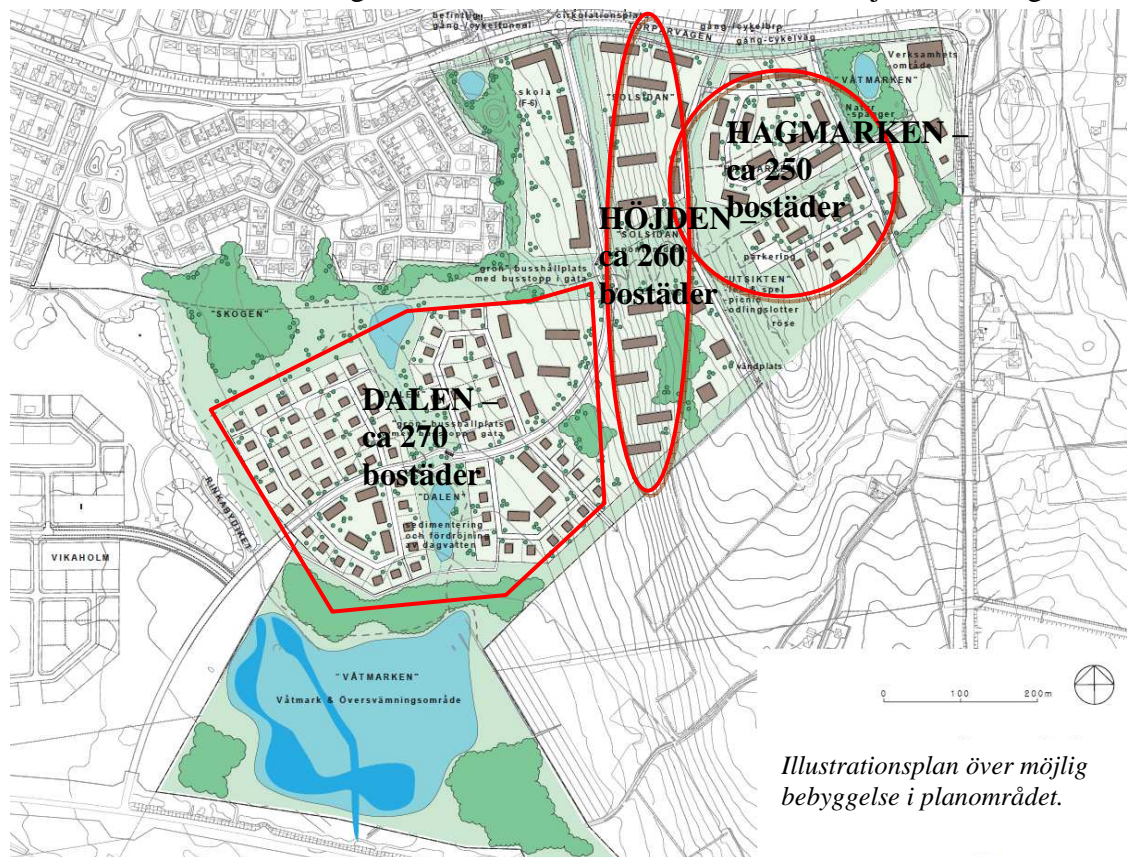
I övrigt finns ingen teknisk försörjning utbyggt inom området.

FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse

Bostäder

Planområdet uppskattas inrymma cirka 800 bostäder där bostadsbebyggelsen har genom områdets olika förutsättningar delats in i tre delområden: Dalen, Höjden och Hagmarken.



Illustrationsplan över möjlig bebyggelse i planområdet.

Dalen innefattar den låglänta och flacka västra delen och karaktäriseras av en lägre bebyggelse bestående av friliggande villor och mindre rad- och kedjehus samt möjlighet till lägre flerbostadshus upp till 4 våningar. Ett undantag är kvarteret närmast området höjden där flerbostadshus i 6 våningar är möjligt att uppföra.

Höjden och dess sluttning i väster, även kallad solsidan, är områdets hjärta och vad gör det unikt. Bebyggelsen bygger vidare på de förutsättningar som terrängen erbjuder där höjden förstärks genom hög bebyggelse som följer sluttningen genom högre suterränghus och punkthus. I delområdet är det möjligt att uppföra bebyggelse upp till 16 våning i södra kvarteret, 8 vån i norra kvarteret samt 4 våningar närmast Torparvägen.

Hagmarken styrs av de öppna odlingsmarkernas skarpa gränser och rumslighet genom stenmurarna och dess trädriddar. Bebyggelsen inom området föreslås varieras mellan lägre sammanbyggda hus så som rad- och kedjehus och flerbostadshus både högre och lägre karaktär. Bebyggelsen är inom detta delområde mellan 1-4 våningar.

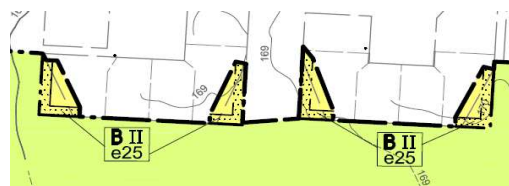
Planbestämmelser om siktlinje och anpassning till terrängen

Den höjdrygg i nord-sydlig riktning som finns i området är unik i Växjö vars värden är viktigt att bevara. Planbestämmelsen n_1 - *Bebyggelsens placering och utförande ska anpassas till terrängens förutsättningar* är införd på plankartan för de båda sluttningsskvarteren (delområde Höjden). Anledningen är att bebyggelse som uppförs ska göra så liten påverkar/förändring av nuvarande befintliga sluttning som möjligt. Det för att förhindra att stora utjämnings/platåer med stora/höga stödmurar skapas. Grundtanken är att bygga med och inte emot terrängens/platsens naturliga förutsättningar. Planbestämmelsen n_2 - *Siktlinjer ska finnas från höjdryggen västerut* för in på plankartan för de båda kvarteren i

slutningen för att säkerställa att siktlinjer kommer finnas även efter att bebyggelse har uppförts. Det panorama som idag finns kommer att försvinna men kontakten/utsikten västerut ska återstå mellan bebyggelsen.

Utökning av fastigheter i anslutning till planområdet.

Planförslaget medger att befintlig naturmark omvandlas till kvartersmark (bostad) vid fyra hörnfastigheter i anslutning till befintligt bostadsområde norr om bebyggelseområdet "Dalen". Detta för att möjliggöra att fastigheterna rätas ut.



Utdrag från plankartan över utökning av planområdet i anslutning till befintligt bostadsområde.

Arbetsplatser/kommersiell service

Området i anslutning till Telestadsrondellen föreslås användas till centrumverksamheter och/eller verksamheter av inte störande karaktär. Även kvarteret för den planerade skolan utmed huvudgatan samt kvarteret vid infartsvägen till den östra delen av planområdet (Hagmarken) finns möjlighet till centrumverksamheter.

Offentlig service

Möjlighet till att inrymma vårdverksamheter inom planområdet finns i området vid Teleborgsvägen samt kvarteret för den planerade skolan utmed huvudgatan.

Skola

En skola (F-6) planeras vid huvudgatans anslutning till Torparvägen med möjlighet upp till 3 paralleller (cirka 500 elever). Kvarteret för skola är med fördel placerat nära tunneln under Torparvägen för en trygg passage norrut samt i anslutning till ett grönområde och stråk för trygg rörelse ut i de större grönområdena i närhet utan behöva korsa en större väg. En säker övergång över huvudgatan planeras i samband med busshållplatsen strax söder om skolkvarteret. Särskild hänsyn krävs dock vid utformning och placering av skolbyggnaderna utmed Torparvägen och huvudgatan för att skapa en god ljudnivå på skolgården. Se Buller för mer information.

Vid utformning av skolgården är det av stor vikt att tillvarata så stor andel befintlig vegetation som möjligt för att skapa en varierade utemiljö med både naturmark och mer ordnade ytor där vegetationen kan fungera som rumsdelare för ytor med olika aktiviteter, ger skugga samt möjlighet att uppleva årstidsväxlingar och sinnesintryck.

Växjö kommun håller på att ta fram riktlinjer gällande andel friyta per barn/elev i förskola/skola. För elever i skola är ett riktvärde 15 kvm/elev där en sammanhängande yta på minst 3000 kvm ska finnas. Utifrån ovanstående behövs en skolgård/friyta på minst 7500 kvm inom det planerade skolkvarteret. Skolkvarteret är cirka 22 400 kvm varav cirka 9000 kvm får bebyggas (exploateringsgrad 40 %). Möjlighet bedöms finnas till att en tillräcklig stor skolgård kan skapas efter att byggnader, angöring, varumottagning mm är lokaliserad. Se även Barnperspektivet för mer information.

Särskilt boende

Ett boende avsett för personer med behov av missbruksvård planeras inom området vid Telestadsrondellen, en plats nära allmänna kommunikationer och ordinarie bostäder men inte i direkt anslutning. Boendet kommer vara bemannat dygnet runt. Önskvärt är en byggnad med cirka 12 lägenheter samt personal- och gemensamhetsutrymmen. Eftersträvasvärt är att byggnaden utformas så personal har uppsikt och att de boende kan känna både trygghet och avskildhet.

Natur

Mark och vegetation

Återkoppling grönstrukturprogram, naturinventering och landskapsanalys

- Närheten till grönområden är stor i området där alla har tillgång till ett grönområde på minst 1 ha inom 300 meter.
- Föreslaget grönstråk i grönstrukturprogrammet i östvästlig riktning från Vikaholm upp på höjden med en fortsättning sydväst skapas genom föreslagna grönområden.
- Enbart ett av de återstående öarna av barrskog i västra delen behålls, vilket genom gallring utvecklas till en trevlig och mer stormsäker skog.
- Inga specifika träd föreslås skyddas men stor del av nuvarande äldre lövträd finns inom planförslagets park- och naturmark.
- De värden beskriva i grönstrukturprogram och naturinventering som är kopplade till det öppna kulturlandskapet och blomrika marker kommer till stor del försvinna genom bebyggelse. Dock kommer miljön utmed stenmurar på höjden och parkområdet kring bronsåldersgravröset skötas för att dessa värden kan kvarstå. Även i sluttning behålls ett parkområde vars grönytor kommer skötas för att förstärka de blomrika markerna. Dock kommer det i detta område anläggas en spontanidrottplats vilket kommer begränsa grönytorernas omfattning.
- De områdena i planområdet med värde kopplade till vatten kommer till stor del förändras där enbart våtmarksområdet i det nordöstliga lågstråket samt mossen i den södra delen behållas som fortsatt påverkade vattenområden. Områdets starka påverkan/närvaro på vatten kommer dock medföra att flera nya vattenmiljöer skapas som har möjlighet att utvecklas. Se även Dagvatten.
- Områdets kulturhistoria är starkt närvarande genom lämningar från olika tider, vilket både bronsåldersgravröset och stenmurarna i området är exempel på. De kulturhistoriska miljöerna är värdefulla platser och bidra till området framtida identitet. Områdets kulturhistoria ska därför i så stor utsträckning som möjligt behållas och tydliggöras i de gröna miljöerna. Exempel är att stenmurarna på höjden bevaras och förblir inramningar till bostadskvarteren samt en välkomnande entré utmed genomfartsgatans norra sträckning.

Biotopskydd av stenmurar i åkermark

Planförslaget innebär att stenmurarna kommer att tas bort på flera ställen. Utifrån de 1990 meter biotopsskyddad stenmur i planområdet, kommer cirka 70 meter tas bort genom användning gata. Planförslaget föreslår att cirka 380 meter placeras inom kvartersmark för bostad där bebyggelsens utformning påverkar borttagandes omfattning. Detta då inget skydd för stenmurarna finns i plankartan. Ytterligare cirka 65 meter ligger inom kvartersmark (verksamheter/parkering/vård) men de bedöms inte längre omfattas av biotopsskydd. Större delen av stenmurarna placeras inom allmän platsmark (Natur/Park) där cirka 1360 meter kommer att bevaras. Ytterligare 185 meter kommer placeras inom park eller naturområden men kan behövas tas bort i samband med utbyggnaden av den norra busshållplatsen samt anläggande av dagvattendamm i det nordöstra stråket.

Vid borttagande av en stenmur, oavsett omfattning, krävs en dispens från biotopsskyddet. En dispensprövning är inte möjlig att göra i samband med planprocessen utan sker separat efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Ansvarig för dispensprövningen är berörd exploatör/fastighetsägare och görs hos Länsstyrelsen.

Friytor

Lek och rekreation

För att skapa innehållsrika och varierande grönområden har en grönstrukturskiss och skötselplan tagits fram. Grönstrukturskissen visar de gröna karaktärerna, funktionerna

och aktiviteterna i framtida Telestadshöjden, indelat i sex delområden. Östra och södra våtmarken samt Dalen har en stark vattennärvaro genom dagvattenhantering. Området Solsidan i västerslutningen präglas av rörelse i form av en spontanidrottsplats med stora fysiska utmaningar. Hagmarken på områdets höjd blir en plats för umgänge och utsikt där den kulturhistoriska och odlingslandskapets karaktär behålls. Slutningen Skogen i områdets nordvästra hörn utvecklas till en rekreationsskog för bärplock och promenad, med möjlighet till aktivitet genom exempelvis utegym. Se bifogad grönstrukturskiss för mer information.

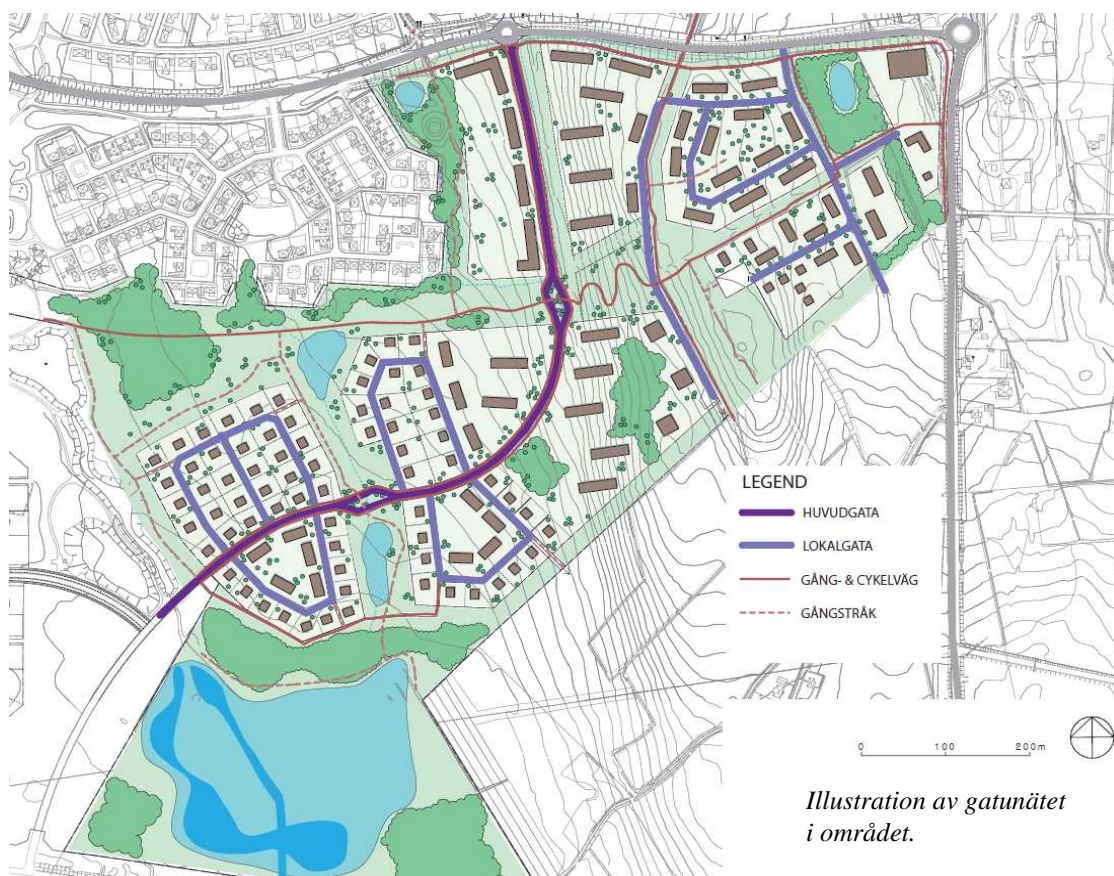


I framtagna skötselplan har planområdet delats in i tolv delområden. Södra våtmarken är undantagen då större ingrepp/förändring kommer ge där i samband med anläggande av översvännings- och våtmarksområdet. Skötselplanen beskriver mer ingående de ingrepp som kommer behöva göras i varje delområde. Se bifogad skötselplan för mer information.



Gator och trafik

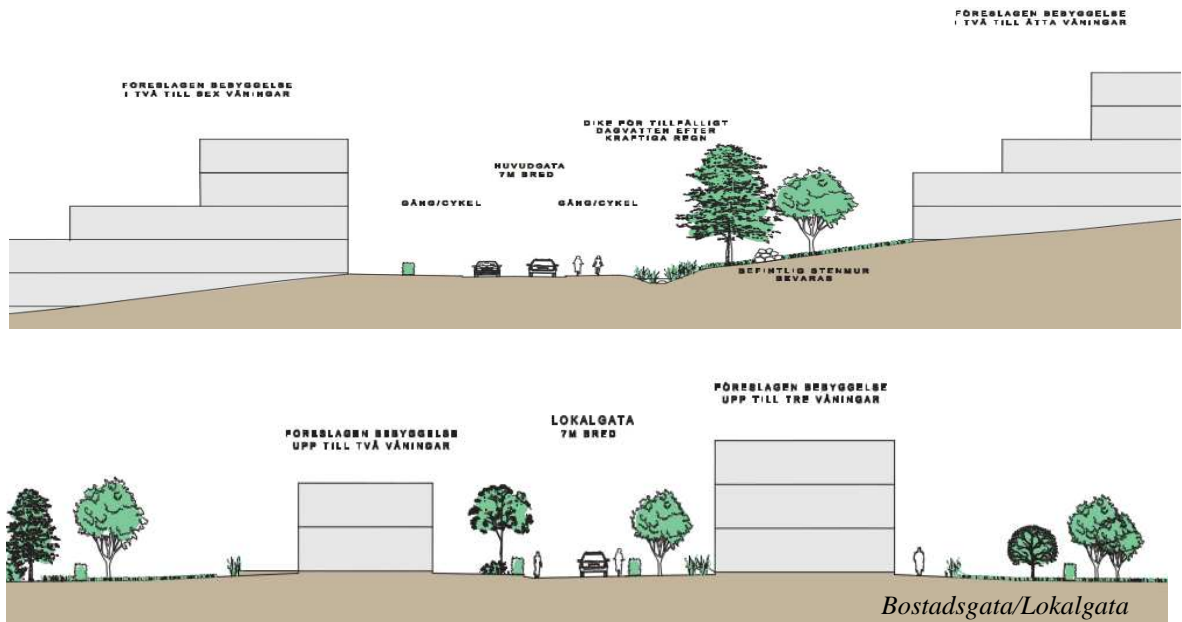
Biltrafik



Utmed Torparvägen planeras två anslutningspunkter in till planområdet, dels en rondell vid Seglarvägen och dels en anslutningsväg cirka 200 meter från Telestadsrondellen till den östra och högre belägna delen av planområdet. Ingen huvudgata planeras i den östra delen utan vägens förgrening strax efter Torparvägen kommer ha samma utformning som en bostadsgata. Ingen förbindelse planeras till Teleborgsvägen utan anslutning till det föreslagna verksamhetsområdet kommer ske västerifrån genom en gata inom planområdet.

En huvudgata planeras däremot genom planområdets västra del vilken kopplar samman Torparvägen i norr med Södra länken och anslutande väg från Vikaholm i söder. Planerade radhus- och villakvarter i väster ska angöras mot anslutande bostadsgator och inte huvudgatan vilket regleras i plankartan genom utfartsförbud. Placeringen av utfarter mot huvudgatan från flerbostadskvarteren är beroende av framtida fastighetsindelning och är i nuläget omöjligt att fastställa i plankartan. En begränsning av antal utfarter gör dock på plankartan för de större flerbostadskvarteren där gemensamma utfarter är önskvärt. De mindre bostadsgatorna och utfarter från större flerbostadskvarter blir tillsammans med de två planerade busshållplatserna naturliga avbrott för att hålla nere hastigheten på huvudgatan.

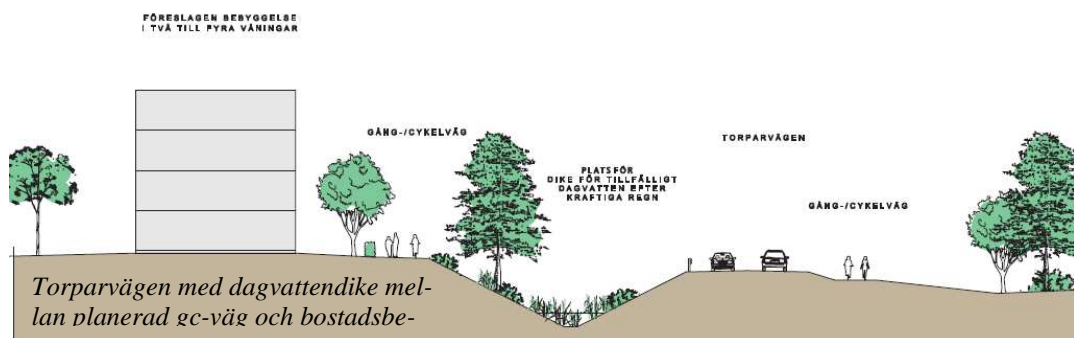
Enligt prognosen 2030 kommer trafikflödena på Torparvägen och Teleborgsvägen öka till 4500 ÅDT respektive 12000 ÅDT. Hastigheten på den båda vägarna kommer vara 60 km/h och andel tung trafik fortsatt 6 %. Huvudgatan beräknas ha ett trafikflöde på 3500 ÅDT år 2030. Hastigheten kommer vara 30 km/h och andelen tung trafik är 5 %.



Gång- och cykel

Enkelriktade gång- och cykelvägar kommer anläggas utmed huvudgatan. Befintlig cykelväg utmed Teleborgsvägen behålls. En cykelväg kommer anläggas utmed bostadskvarteren, parallellt med Torparvägen, då området närmast Torparvägen avsätts för möjlighet till ett dagvattendike. En cykelbro möjliggörs (GC-VÄG) vid höjdryggens norra del för en gen anslutning norrut från planområdets högt belägna delar.

Ett gång- och cykelvägnät kommer planeras i de gröna miljöerna, med två huvudstråk i nord-sydlig riktningen. Dels ett utmed höjdryggen och dels ett från tunneln under Torparvägen vidare söderut längs med befintlig villabebyggelse genom området ned till den planerade våtmarks- och översvämningssområdet i söder. I öst-västlig riktning planeras ett huvudstråk från områdets östra delar via stenmurar och sluttningen ned till de låglänta delarna längsmed skogsområdet söder om befintlig villabebyggelse vidare västerut mot Vikaholm och lekplatsen Sagolandet. På de lugna bostadsgatorna samsas gång- och cykeltrafikanter med bilisterna.



Kollektivtrafik

Utmed huvudgatan planeras den framtida kollektivtrafiken att gå. Hållplatserna utformas så att bussarna stannar i gatan med en lång (ca 50 meter) grön refug i mitten som hindrar bilister från att köra över på andra sidan. Linje nr 5:s sträckning planeras att ändras så den trafikerar Telestadshöjden via huvudgatan och vänder vid vändhållplatsen i Vikaholms västra del.

Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas inom kvartersmark. Två allmänna parkeringsplatser planeras anläggas inom området. En mindre på höjdryggen i anslutningen till parken kring brons-

åldersgravröset för besökare kommandes utanför planområde. Medan en större planeras inom verksamhetsområdet i nordöstra delen av planområdet för framtida pendlare och besökare.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Utifrån hänsyn till säkerhetsställande av områdets rundmatning förslås tre inkopplingspunkter för dricksvatten till Telestadshöjden: vid Trädvägens förlängning i öster, pumpstationen på Vikaholm (entr G) och Seglarvägen i norr.

Vid utbyggnaden av Vikaholm uppfördes en pumpstation för spillvatten strax väster om Rinkabydiket och aktuellt planområde. Den dimensionerades även för att klara utbyggnaden av Telestadshöjden (cirka 550 bostäder). Spillvatten från de västra delarna av Telestadshöjden kan ledas med självfall till Vikaholms pumpstation. Spillvattnet från de östra delarna kommer troligen kräva pumpning då självfall för även de östra delarna skulle innebära väldigt djupa schakt. En pumpstation i den östra delen bör placeras i en av lågpunkterna, förslagsvis i naturområdet vid östra infartsgatan. Beräknat antal bostäder inom planområdet har ökat till cirka 800 bostäder. Det ökade kapacitetsbehov som detta medför bedöms fullt möjligt att tillgodose vid utbyggnad av vatten och avlopp inom planområdet.

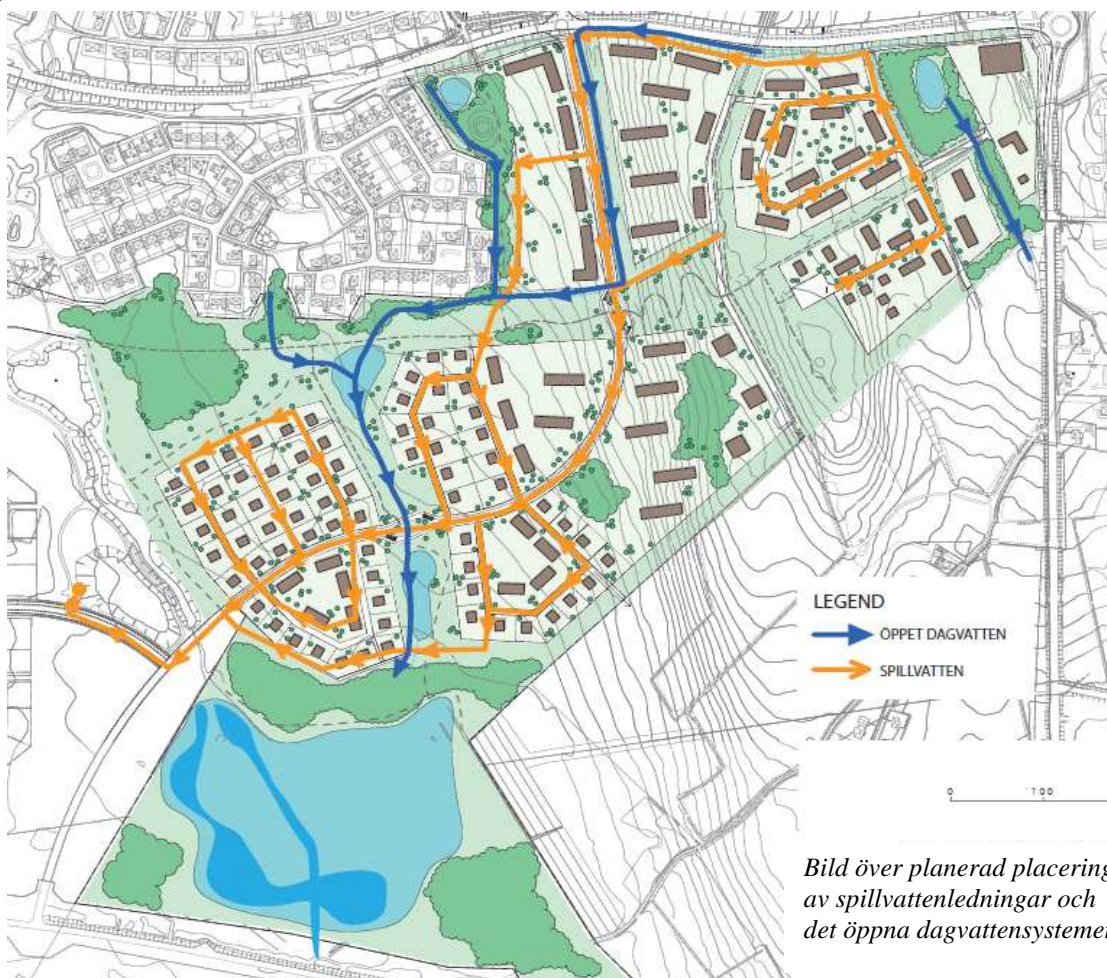


Bild över planerad placering av spillvattenledningar och det öppna dagvattensystemet.

Dagvatten

Utifrån de naturliga avrinningsförhållandena inom planområdet har fyra delavrinningsområden identifierats, två mindre mot det östra diket samt ett större och ett mindre mot Rinkabydiket i väster. Fördröjningsmagasin ska dimensioneras för ett 100-årsregn med en varaktighet på 24 timmar. Se karta ovan.

Dagvatten ska i första hand omhändertas och fördröjas inom varje fastighet. Vatten från tak och hårdgjorda ytor kan med stor fördel fördröjas över gräs- och andra grönytor inom varje fastighet där infiltration är möjlig.

Dagvattnet som alstras på den östra sidan av sluttningen samt verksamhetsområdet i öster planeras att ledas till lågstråket i planområdets nordöstra del. I lågstråkets södra del anläggs en damm där dagvattnet renas och fördröjs innan det lämnar planområde genom det östra diket. Befintlig våtmark får funktionen som översvämningssområde vid höga flöden. En färdig golvhöjd på minst + 191,3 på den östra sidan blir därigenom aktuell för att säkerställa att framtida bebyggelse inte översvämmas. Den tidigare lösningen att leda dagvatten från den östra sidan till den västra sidan (recipient Rinkabydiket) för att minimera belastningen på det östra diket kommer dock behållas som en möjlig lösning. Vid anläggandet av väg, utbyggnad av den nordvästra delen av verksamhetsområde och ev grävning för dagvattensdamm mm kommer sannolikt bedömas som vattenverksamhet och därmed krävs antingen anmälan för vattenverksamhet hos Länsstyrelsen eller ansökan om tillstånd hos mark- och miljödomstolen. Ansvarig för tillståndsansökan/anmälan är berörd exploatör/fastighetsägare.

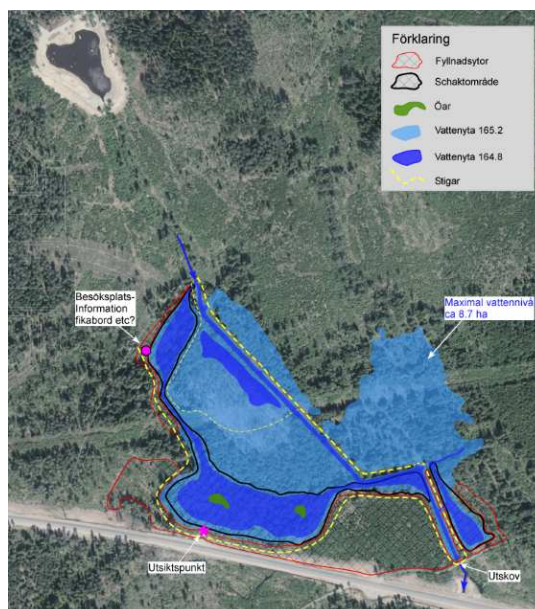
Dagvattnet från områdets västra del kommer ledas genom grönområdena i ett öppet dikessystem där det slutligen renas/sedimenteras i en fördröjningsdamm i grönområdet "Dalen" innan det förs vidare söderut. Detta då det planerade våtmarks- och översvämningssområde i planområdets södra del enbart har som funktion att vara en buffert vid stora flöden i och med Rinkabydikets kapacitetsbegränsningar längre söderut. Se förslag till utformning på karta till höger. Utifrån förslag till våtmark- och översvämningssområde och möjlig översvämning vid ett 100-års regn (+165,54), blir en färdig golvhöjd på minst +166,5 på den västra sidan av höjdryggen aktuell för att säkerställa att framtida bebyggelse inte riskerar att översvämmas.

Dagvattnet kommer i så stor utsträckning som möjligt ledas i ett öppet dikessystem genom området, då öppna diken oftast har en större kapacitet vid höga flöden. Undantag kan dock bli aktuella om dagvatten från den östra sidan leds över till den västra då dagvattenledningar vid korsning av huvudgatan samt möjligen på höjdens topp kan bli aktuella för att undvika allt för stora schakt. Reningsanläggningar för dagvatten anmäls till miljö- och hälsoskyddskontoret via VA-avdelningen. Den nya våtmarken för utjämning kommer sannolikt kräva tillstånd hos Mark- och miljödomstolen (vattenverksamhet) och då hanterar även frågan om markavvattningsföretaget ska upphävas (vilken också behandlas av Mark- och miljödomstolen). Ansvarig för tillståndsansökan är berörd exploatör/fastighetsägare.

Värme

Kapacitet finns i befintligt nät i norr/väster för att kunna bygga ut fjärrvärme och ansluta området.

El, tele och data



Förslag över utformning av våtmarks- och översvämningssområdet i planområdet södra del.

Mörkare blå visar en normal vattennivå medan den ljusare blå visar en maximal vattennivå.

En utbyggnad av området kommer kräva att ett nytt el-, tele- och dataledningsnät samt ett antal nya transformatorstationer byggs ut. Beroende på vilken anslutningseffekt som begärs kan det även bli aktuellt med placering av transformatorstationer på kvartersmark. Transformatorstationer ska vara fristående med ett avstånd till närmaste byggnad på minst 5 meter.

För områden med byggnation av byggnader över 10 våningar gäller särskilda regler kring elanslutning. Det är därför viktigt att exploatören tidigt samråder med Veab Elnät kring utformning av anslutning och placering av transformatorstationer inom området med våningsantal upp till 16 våningar.

Den 50 kV luftledning som passerar planområdets södra del, är skyddad med en ledningsrätt vilken även inkluderar en ledningsgata på 35 meter (markerad *l* på plankartan). Skyddsavståndet till närmsta bostad styrs av storleken på magnetfältet som alstras av ledningen. Nuvarande avstånd till närmsta bostadskvarter från utmärkt ledning i grundkartan är cirka 120 meter. Kraftledningen omfattas av Elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter som bland annat reglerar höjd över mark, avstånd från ledning till byggnad, brännbart upplag och parkeringsplatser. I området under och intill luftledningen kommer dagvattendamm och våtmark anläggas. Inga stolpar får hamna på öar eller stående i vatten så att fordon eller personal hindras från att utföra service eller felavhjälpning på kraftledningen. Tidigt samråd med E.ON. Elnät ska göras under planering och anläggande av framtida dagvattendamm och våtmark så ingen otillåten påverkan sker på luftledningen. Se även Dagvatten för mer information.

Hälsa och säkerhet

Buller

I *Förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader (2015:216)* presenteras bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnande. *Ändringar i förordningen* trädde i kraft 1 juli 2017 och kan tillämpas på redan påbörjade detaljplaner, dvs de nya bestämmelserna kan tillämpas på planärenden som påbörjats fr.o.m. den 2 januari 2015. Ändringarna innebär en höjning av riktvärdena för buller vid en bostadsbyggnads fasad från spårtrafik och vägar. Buller från spårtrafik och vägar bör nu inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad (65 dBA för enkelsidiga lägenheter på 35 kvm eller mindre). Ljudnivåer för uteplats om sådan ska anordnas förbli oförändrade.

En bullerberäkning har tagits fram för planområdet (daterade maj 2017) vilken är bilagd i sin helhet till planbeskrivningen. Enligt prognosen för år 2030 bedöms Teleborgsvägen trafikeras med cirka 12 000 ÅDT, Torparvägen cirka 4250 ÅDT och huvudgatan genom området cirka 3500 ÅDT. Nedan följer en sammanfattning och resonemang kring de beräknade värdena och bullernivån inom planområdet.

Enligt 4 kap 33 a§ PBL ska planbeskrivningen till detaljplan innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller (buller från flygplatser, industriell verksamhet, spårtrafik och vägar):

- vid bostadsbyggnadens fasad och
- vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden

Beräknade bullervärden vid fasad.

- Teleborgsvägen, har som högst 65 dBA ekvivalent ljudnivå och 79 dBA maximal ljudnivå
- Torparvägen, har som högst 61 dBA ekvivalent ljudnivå och 81 dBA maximal ljudnivå

- Huvudgatan genom planområdet har som högst 59 dBA ekvivalent ljudnivå och 83 dBA maximal ljudnivå

Eftersom bullerberäkningar för framtida trafik utmed både Torparvägen och Teleborgsvägen visar på att ljudnivå vid fasad ligger på över 60 dBA (ekvivalent ljudnivå) för vissa kvarter bör enligt 4 § i *Förordningen 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader*:

1. Minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden och
2. Minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids.

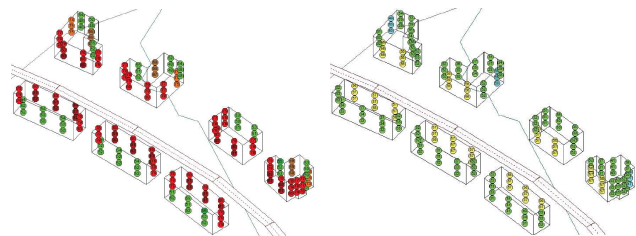
Genomförd bullerberäkning visar att det är möjligt att skapa en luddämpad sida (55 dBA) i kvarteren utmed Teleborgsvägen och Torparvägen mot vilken minst hälften av bostadsrummen i varje bostad kan vara vända. En planbestämmelse införs på plankartan för berörda kvarter enligt ovanstående krav för att tydliggöra de krav som gäller vid uppförande av bostadsbebyggelse. Detta gäller dock enbart lägenheter större än 35 kvm. Möjlighet finns att uppföra enkelsidiga lägenheter som högst är 35 kvm inom dessa kvarter då den ekvivalentljudnivån vid fasad inte överstiger 65 dBA.

Hög maximal ljudnivå utmed huvudgata

Den genomförda bullerberäkningen visar på maximala ljudnivåer över 80 dBA utmed huvudgatan. De höga beräknade värdena beror på det korta avståndet mellan husfasad och gata. Enligt gällande riktvärden finns inga begränsningar för maximal ljudnivå om ekvivalent ljudnivå (60 dBA) klaras. Det behöver emellertid tydliggöras att när den maximala ljudnivån ligger runt/överskrider 80 dBA kan särskilda krav på ytterväggskonstruktion och fönster mm krävas för att klara inomhusvärden för buller. Vid uppförande av bostadsbebyggelse utmed huvudgatan krävs därmed extra hänsyn vid placering och utformning, inte minst vid uppförande av villabebyggelse. Text om den höga maximala ljudnivån utmed huvudgatan läggs in under *Upplýsingar* på plankartan.

Redovisning av beräknade bullervärden vid uteplats

Vid uteplats, om en sådan anordnas, gäller riktvärdena 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Genomförd bullerberäkning visar att en uteplats kan skapas på baksidan av illustrerad bebyggelse utmed Torparvägen, Teleborgsvägen och huvudgatan så att gällande riktvärden klaras. Dock bör särskild hänsyn vid utformning och placering av bebyggelse tas vid uppförandet, framför allt gällande villabebyggelse, utmed ovan nämnda gator för att en eventuell uteplats ska klara gällande riktvärden.



Utdrag från bullerberäkningen för planområdet västra del utmed huvudgatan. Vänstra bilden redovisar maximala värden där röda punkter visar värden över 70 dBA. Högra bilden redovisar ekvivalenta värden där gula punkter är mellan 55-60 dBA och gröna punkter är under 55 dBA. Utdragen visar att en uteplats är möjlig att anordna på motsatt sida om huvudgatan.

Rekommendationer för förskole-/skolgårdar

I Naturvårdsverkets vägledning ”Riktvärden för buller på skolgård från väg- och spårtrafik” förespråkas det att vid nya förskolor/skolor bör ljudnivån på ytor som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet inte överstiga 50 dBA ekvivalent ljudnivå årsmedeldygn. Den maximala ljudnivån bör inte överstiga 70 dBA dagtid. Framtagen bullerberäkning redovisar den högsta maximala ljudnivån under ett dygn. Ljudnivån från trafiken är normalt högre under dagen än resten av dygnet. Utifrån detta kan det antas den högsta ljudnivån mest sannolikt uppstår under dagtid, vilket redovisas i genomförd bullerberäkning. Enligt framtagen bullerberäkningen är det möjligt att skapa en god ljudnivå på stora delar av skolgården. Dock krävs en omsorgsfull placering av bebyggelse mot Torparvägen och huvudgatan för att uppnå ovan angivna riktlinjer. En text om ljudnivå på ytor avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet finns på plankartan under rubriken *Upplysning*.

Inomhusvärden för buller får inte överskridas,

detta oberoende vilket typ av bostäder som byggs inom planområdet. Inomhusvärden styr eventuella krav för byggnadstekniska lösningar där en mer detaljerad bullerberäkning kommer krävas vid bygglovsgivning. Inomhus gäller följande:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

Miljökvalitetsnormer (MKN) för luft och vatten

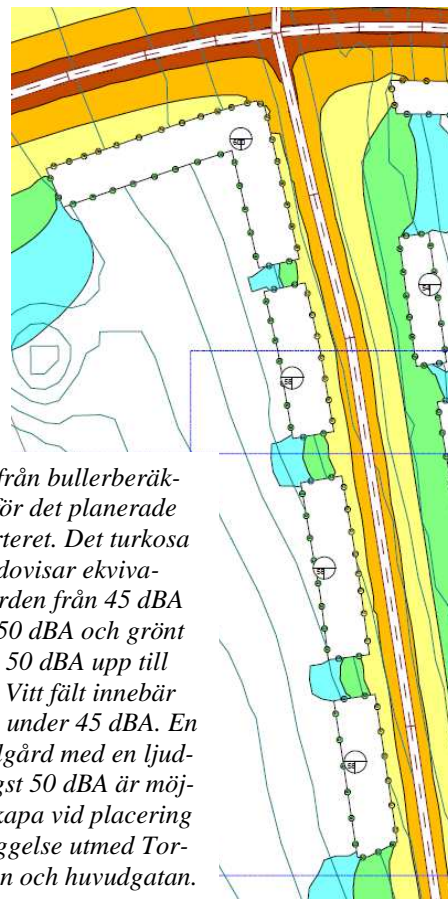
Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om den lägsta godtagbara miljö kvalitet och är juridiskt bindande, fastställda av regeringen utsedd myndighet. Miljökvalitetsnormer finns för luft och vatten. Detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara bestämmelserna vid ett genomförande.

Luft

”Frisk luft” är ett av riksdagens uppsatta miljö kvalitetsmål, där luften ska vara så ren att människors hälsa och djur, växter och kulturvärden inte skadas. För att uppnå detta mål är miljö kvalitetsnormer ett av styrmedlen. Kommunerna har ansvaret att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljö kvalitetsnormerna. I Växjö kommuns miljö program (antaget 2014) har ett hårdare mål satts upp gällande kvävedioxid än vad gällande nationella miljö mål kräver. Utifrån områdets luftiga och relativt öppna kvarters- och gatustruktur bedöms planens genomförande inte försvåra möjligheterna att klara både uppsatta miljö mål och miljö kvalitetsnormer kopplades till luft. Bedömningen baseras på en beräkning av luftföroreningshalter för år 2013 som genomfördes under 2014 av ett urval av gator ibland annat Växjö stad.

Vatten

För ytvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status (kvicksilver, TBT m.m.) och ekologisk status (bottenfauna, fisk m.m.). För grundvatten finns miljö kvalitetsnormer för kemisk status och kvantitativ status (dvs. att det råder balans mellan uttag och nybildning



Utdrag från bullerberäkningen för det planerade skolkvarteret. Det turkosa fältet redovisar ekvivalenta värden från 45 dBA upp till 50 dBA och grönt fält från 50 dBA upp till 55 dBA. Vitt fält innebär ljudnivå under 45 dBA. En stor skolgård med en ljudnivå högst 50 dBA är möjlig att skapa vid placering av bebyggelse utmed Torparvägen och huvudgatan.

av grundvatten).

Det dagvatten inom planområdet som leds bort kommer slutligen ut i Rinkabysjön, som ingår i Mörrumsåns avrinningsystem.

Sjö	Ekologisk status	Kvalitetskrav
Rinkabysjön	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2027
	Kemisk ytvattenstatus	Kvalitetskrav
	Uppnår ej god	God kemisk status 2021

Fördröjning av dagvatten ska i första hand ske inom planområdet så att en naturlig renhetsgrad uppnås innan vattnet når recipienten. Även om planförslaget innebär att stora delar av nuvarande naturmark omvandlas till hårdgjorda ytor bedöms det finnas goda möjligheter till att vatten från tak och hårdgjorda ytor fördröjs över gräs- eller andra grönytor för infiltration. Det dagvatten som genereras kommer genom diken och dammar samlas, ledas och renas genom fördröjning i naturmark innan det antingen når det våtmark- och översvämningssområde i planområdets södra del eller lämnar planområdet genom diket österut. Utifrån ovanstående dagvattenhantering bedöms det dagvatten som når recipienten Rinkabysjön ha så god kvalitet att uppsatta miljö kvalitetsmål efterföljs.

Barnperspektivet

Planförslaget ger möjligheter för en god boende- och vistelsemiljö för barn med närhet till större grönområden både inom och utanför aktuellt planområde. Den populära Sago- lekplatsen ligger i anslutning till planområdets västra del och kompletteras med ytterligare en lekplats inom planområdet, i anslutning till den norra busshållplatsen och skolkvarterets södra sida. Naturmarken erbjuder även den en lekfull miljö. En spontanidrottsplats planeras i slutningen öster om huvudgatan men den kommer mer riktiga sig mot större barn/unga och vuxna. Möjlighet att röra sig i en bilfri miljö från bostaden till skola, lekplats och naturområden är stor utmed områdets gång- och cykelvägnätet. Gångtunneln under Torparvägen erbjuder en bra och trafiksäker väg vidare norrut mot exempelvis Teleborgsskogen, idrottshall och centrum. Tillgängligheten till Teleborgs naturreservat nordöst om Teleborgsvägen ökas något då gång- och cykelbanor planeras utmed Torparvägen och Teleborgsvägen som idag är utan inom planområdet. Lokalgatorna har låga trafikflöden och hastigheter men huvudgatans övergångsställen kräver stor omsorg vid utformning då gatan kommer vara relativt högt trafikerad även om hastigheterna är låga. Busshållplats med en säker övergång över huvudgatan planeras strax söder om skolkvarteret. Det är viktigt att utrymme för småbarnslek ges i direkt anslutning till bostaden.

Hur stor en skolgård kan vara varierar mycket. Riktlinjer för förskolor och skolors utegårdar håller på att tas fram för Växjö kommun där en skolgårds storlek föreslås ligga på cirka 15 kvm per elev med en sammanhängande yta på minst 3000 kvm. Se *Offentlig service – Skola* för mer information. I Boverkets vägledning ”Gör plats för barn och unga!” finns stöd och ytterligare riktlinjer för planering, utformning och förvaltning av skolans och förskolans utemiljö. Bland annat lyfts betydelsen av gröna miljöer fram där ”lek i gröna miljöer har en tendens att få en öppen och flexibel struktur som underlättar barnens förmåga till självreglering och möjlighet att tillgodose sina behov. Studier av gröna miljöer visar hur detta underlättar samspelet mellan barn tvärs av ålder, kön och eventuell funktionsnedsättning”. Det är även viktigt att skolgården är varierande och innehållsrik med både plats för fartfyllda lekar och lugna platser för återhämtning. En god ljudnivå lyfts också fram som en viktig aspekt vilken kräver särskild hänsyn vid utformning av föreslaget skolkvarter. Se *Buller* för mer information.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Räddningstjänstens tillgänglighet ska beaktas där möjlighet att ställa upp fordon högst 50 meter från byggnaders angreppsväg ska finnas. Planområdet ligger utanför område med normal insattid (10 min) och byggnader som uppförs i området kan inte förväntas utrymmas via räddningstjänstens stegutrustning. Det behandlas vidare i bygglovet där tidigt samråd med Räddningstjänsten ska göras.

Nya brandposter behöver uppföras inom planområdet. Flödet i brandpostsystemet bör inte understiga 1200 l/min och trycket bör ligga mellan 1,5-7 bar för att tillgodose räddningstjänstens behov. Vidare bör avståndet mellan brandposter inte överstiga 150 meter. Utbyggnad av brandpostsystemet ska göras i samråd med räddningstjänsten.

Avfall

Avfallshantering ska ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Utrymmen för sortering av avfall etc ska följa "Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar", Tekniska förvaltningen 2003-05-06.

Masshantering

Eftersom höjdskillnaden varierar stort inom olika delar av planområdet kan behovet av markutjämning variera mellan olika kvarter/framtida fastigheter. Hur stora dessa behov kan komma att bli är nu svåra att förutse. I detaljprojekteringen behöver man därför ta hänsyn vid höjdsättning av framför allt gator och kvartersmark för att eftersträva massbalans inom planområdet.

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post. Exploatör/fastighetsägare bör kontakta posten före byggstart. Samling av postlådor vid husentréer och fastighetsboxar i flerbostadshus efterfrågas av posten. Postlådesamlingar bör placeras på den sidan av gatan som saknar trottoar, under förutsättning att där inte är tillåten parkering.

Inverkan på miljö

Nationella miljömål

Planförslaget berör flera nationella miljömål (Levande sjöar och vattendrag, Levande skogar, Rikt växt- och djurliv, Myllrande våtmarker samt God bebyggd miljö) men planens genomförande bedöms inte medverka till att dessa nationella miljömål inte kan uppnås. Dock bedöms planförslaget innebära negativ konsekvenser gällande Rikt odlingslandskap där planens genomförande skulle kunna ha negativ påverkan på att detta miljömål uppnås. Se även MKN luft gällande Frisk luft.

Växjö kommuns miljömål

Växjö kommuns reviderade miljöprogram (antaget av kommunfullmäktige juni 2014) är en miljöpolicy med 30 mål uppsatta inom tre områden; Leva livet (konsumtion, avfall och miljötillsyn), Vår natur (vatten, natur samt luft och buller) och Fossilbränslefritt Växjö (klimat, energi och trafik).

Leva livet

Matavfall ska samlas in i planområdet för att tillverka biogas vilket leder till minskad miljöpåverkan.

Vår natur

Dagvattnet omhändertas i ett trögt system för att motverka att sjöar, vattendrag och natur påverkas negativt. Grönstrukturen i området bidrar till en god tillgång till grön närmiljö för den framtida skolan och boende. Närheten till kollektivtrafik och anslutning till sta-

dens huvudnät bidrar till underlätta ett transportval, som i sin tur bidrar till en mindre påverkan på luftkvaliteten i staden.

Fossilbränslefritt Växjö

Närheten till kollektivtrafik och anslutning till stadens huvudnät bidrar till fler transportalternativ än bilen vid resor till jobb, skola, affär och centrum. Det är möjligt att bygga ut och ansluta till fjärrvärmenätet.

Behovsbedömning

För varje detaljplan ska en behovsbedömning göras för att bedöma den påverkan planens genomförande kan ha på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser. Det ska tydligt framgå om planens genomförande kan innebära en betydande påverkan eller inte. Om planen medför en betydande påverkan ska en miljökonsekvensbeskrivning tas fram.

I planprogrammet för Telestadshöjden gjorde projektgruppen bedömningen, i samråd med länsstyrelsen, att en miljökonsekvensbeskrivning behöver tas fram utifrån *jordbruksmark, natur, buller, landskapsbild* samt *grund- och dagvatten*. I arbetet med detaljplanen har stor hänsyn tagits till berörda punkter där bedömning för aktuellt planförslag inte bedöms medföra en betydande negativ påverkan på miljön och därav inte anses behöva en miljökonsekvensbeskrivning. Se även bilaga.

Jordbruksmark, Miljöbalken 3 kap 4 §

Enligt miljöbalken får brukningsvärd jordbruksmark endast tas i anspråk för bebyggelse eller anläggningar om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen samt att detta behov inte kan tillgodoses på ett från allmän synpunkt tillfredsställande sätt genom att annan mark tas i anspråk. Detta då bevarande av jordbruksmark syftar till att värna lantbruket och att ge en hållbar livsmedelsproduktion.

Detaljplanen medför att ca 13 hektar jordbruksmark tas i anspråk för stadens expansion genom bebyggelse, vilket kan ge negativa konsekvenser för en hushållning av jordbruksmark. Skäl för föreslagen ianspråktagande av jordbruksmarken är en utbyggnad av staden som leder till ett ändamålsenligt samhällsbyggande. Befintliga vägar med en god kollektivtrafik kan användas, en variation av tät/glesare samt låg/hög bebyggelse och kvartersstruktur mm bidrar till ett effektivt markutnyttjande. I kommunens översiktsplan pekats området ut som utbyggnadsområde medan annan särskilt viktig jordbruksmark har pekats ut i anslutning till staden på annan plats. Genom översiktsplanen har ett ställningstagande gjorts rörande jordbruksmarken som tas i anspråk i nuvarande planförslag.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen handläggs genom ett utökat förfarande enligt följande preliminära tidplan:

Samråd	sommaren 2016
Granskning	hösten 2017
Antagande	vinter 2017/2018

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla men den kan upphävas eller ändras utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Huvudmannaskap/Ansvarsfördelning

Växjö kommun ska vara huvudman för allmän platsmark.

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.

Avtal

Exploateringsavtal

Exploateringsavtalet slår fast ansvar, utförande och kostnadsfördelning av detaljplanens genomförande. Eftersom Växjö kommun äger en del av den mark som omfattas av detaljplanen har kommunen en roll dels som exploatör och dels som huvudman för allmän plats.

Marken inom detaljplaneområdet ägs mestadels av Skanska Mark och Exploatering Bygg AB och Växjö kommun som exploatör. Den kvartersmark för byggnation som detaljplanen skapar har fördelats mellan de två exploatörerna, med undantag för ett mindre område utmed Teleborgsvägen. Utgångspunkt för fördelningen har varit exploatörernas andel av det markområde som pekades ut i planprogrammet där Skanska äger 78 % och kommunen äger 22 % av markområdet. Viss viktning har gjorts beträffande mark avsedd för skola och verksamheter, då denna mark bedöms ha ett lägre värde än mark för bostadsändamål.

Utgångspunkt för kostnadsfördelningen mellan Växjö kommun som exploatör och Skanska Mark och Exploatering AB har varit den andel byggrätter som respektive aktör erhåller i detaljplanen.

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

Växjö kommun ansvarar för projektering och anläggande av vatten- och avloppsledningar inom detaljplanen. Anläggnings- och anslutningsavgifter för vatten och avlopp enligt vid tillfället gällande VA-taxa.

Exploatörerna ska inte till fullo stå för kostnader för åtgärder som är till nytta för mer än bara detaljplaneområdet. Sådana åtgärder utgörs i denna detaljplan av spontanidrottsplats (centralt beläget parkområde), den genomgående huvudgatan samt cirkulationsplats där huvudgatan möter Torparvägen. Dessa åtgärder bekostas till viss del av exploatörerna och till viss del av Växjö kommun som huvudman för allmän plats. För nyanläggning av gång- och cykelväg längsmed Torparängen står Växjö kommun som huvudman för allmän plats för hela investeringen.

Markanvisningsavtal

Det finns för närvarande inga planer på att upprätta markanvisningsavtal för någon del av kommunens mark.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner.

Allmänplatsmark (gator och natur/park) ska regleras till angränsande kommunal allmänplatsmarks-fastighet.

Genom avstyckning från planområdet ingående fastigheter nybildas fastigheter för bostäder, förskola/skola, centrum/vård/icke störande verksamheter samt parkering. I det fall större kvartersområden kommer att indelas i flera fastigheter kan det bli aktuellt med gemensamhetsanläggningar för samverkan mellan fastigheterna för exempelvis utfarter, lek- och utevistelse.

Ansökan om fastighetsbildning mm

Berörda fastighetsägare/ledningshavare har ansvar att ansöka hos Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun om behövlig fastighetsbildning, inrättandet av gemensamhetsanläggning och servitut eller upplåtelse med ledningsrätt.

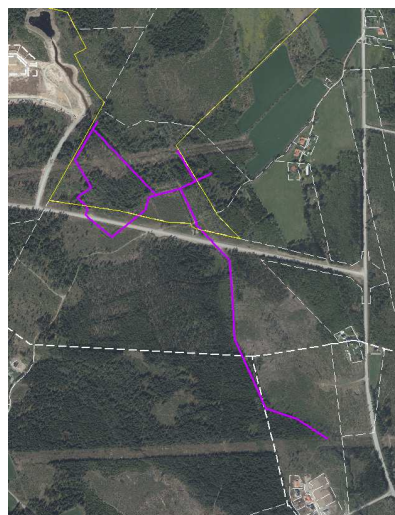
Markavvattningsföretag

I planområdets södra del planeras anläggandet av ett våtmarks- och översvämningssområde. Detta område berörs av ett markavvattningsföretag från 1932. I samband med tillståndsprövningen och anläggandet av våtmark- och översvämningssområdet planeras berörda delar av markavvattningsföretaget att upphävas inom planområdets södra del.

Ledningsrätt

Allmänna underjordiska ledningar säkras oftast med en ledningsrätt för att möjliggöra för ledningsägaren att ut-

föra underhåll. Berörda områden är markerade på plankartan med ett "u". Vid eventuellt behov av flytt av ledningar ska kostnaderna för dessa bekostas av fastighetsägaren/exploatören.



Karta över markavvattningsföretaget från år 1932 i lila vars utbredning sträcker sig även söderut utanför planområdet och över Södra länken.

- Befintlig ledningsrätt för telekommunikationsledningar (0780K-02/45.1) på fastigheterna Växjö 12:10 och Växjö 13:21 till förmån för Växjö Energi AB föreslås behålls i planområdets nordöstra del. Vid en eventuell flytt bekostas detta av fastighetsägaren/exploatören.
- Befintlig ledningsrätt för starkström (0780K-08/49.1) på fastigheten Växjö 13:35 till förmån för E.ON. Elnät Sverige AB föreslås behålls i planområdets södra del. Vid anläggande av dagvattendamm kommer ingrepp ske i ledningsrätten, där ansvarig fastighetsägaren/exploatören tidigt ska ta kontakt med ledningsrättsinnehavaren.

Servitut

Servitut upprättas för att skydda ledningar och möjliggöra för ledningsinnehavaren att utföra underhåll. Till skillnad från ledningsrätt så avsätts inget område på plankartan då det ofta rör sig om mindre ledningar kopplade till ett fåtal fastigheter. Vid eventuellt behov av flytt av ledningar ska kostnaderna för dessa bekostas av fastighetsägaren/exploatören.

Befintliga och kommande ledningar från Växjö Energi Elnät AB planeras att i första hand tryggas med servitut.

- Befintligt servitut för dike mm (0780IM-01/14207.1) på Växjö 13:21 till förmån för Växjö 12:10 avses att behållas. Vid en eventuell flytt/påverkan bekostas detta av fastighetsägaren/exploatören.

EKONOMISKA FRÅGOR

Avtal har upprättats mellan fastighetsägarna Växjö kommun och Skanska Mark och Exploatering Bygg AB. Se Exploateringsavtal för mer information.

TEKNISKA FRÅGOR

Bebyggelse anpassas till riktvärden vad gäller buller utmed Torparvägen och Teleborgsvägen för att skapa bra ljudnivåer vid ljuddämpad sida och uteplats om sådan anordnas.

Utmed höjdryggens sluttningar ske en del utströmning av grundvatten i de ytliga organiska jordlagren. Vid byggnation kommer det krävs dränering och eventuellt en sänkning av grundvattnet. En närmare undersökning kring tekniska lösningar etc kommer behövs inför byggnation. Bortledning av grundvatten är en tillståndspliktig verksamhet och dränering kan vara markavvattning som kräver både tillstånd och dispens. Tillstånd- och/eller dispensprövning är inte möjlig att göra i samband med planprocessen utan är en separat prövning. Ansvarig för tillstånd- och dispensprövningen är berörd exploatör/fastighetsägare och görs hos Länsstyrelsen samt mark- och miljödomstolen (bortledning av grundvatten).

Reningsanläggningar för dagvatten anmäls till miljö- och hälsoskyddskontoret via VA-avdelningen. Den nya våtmarken för utjämning kommer sannolikt kräva tillstånd hos Mark- och miljödomstolen (vattenverksamhet) och då hanterar även frågan om markavvattningsföretaget ska upphävas (vilken också behandlas av Mark- och miljödomstolen). Ansvarig för tillståndsansökan är berörd exploatör/fastighetsägare.

Vid anläggandet av väg, utbyggnad av den nordvästra delen av verksamhetsområde och ev grävning för dagvattensdamm mm sannolikt bedömas som vattenverksamhet och därmed krävs antingen anmälan för vattenverksamhet hos Länsstyrelsen eller ansökan om tillstånd hos mark- och miljödomstolen. Ansvarig för tillståndsansökan/anmälan är berörd exploatör/fastighetsägare.

Höjdskillnaden varierar stort inom olika delar av planområdet vilket bidrar till att behovet av markutjämning variera mellan olika kvarter/framtida fastigheter. Hänsyn behöver därför tas vid höjdsättning av framför allt gator och kvartersmark för att eftersträva massbalans inom planområdet.

Området ansluts till befintligt kommunalt VA-nät. Dagvatten skall i första hand tas om hand inom kvartersmark. Det är viktigt att kvartersmarkens dagvattensystem utformas för maximal fördröjning och infiltration och på ett sådant sätt att risken för dagvattenföroreningar direkt till systemet minimeras.

Vid borttagande av en stenvägg, oavsett omfattning, krävs en dispens från biotopskyddet. En dispensprövning är inte möjlig att göra i samband med planprocessen utan sker separat efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Ansvarig för dispensprövningen är berörd exploatör/fastighetsägare och görs hos Länsstyrelsen.

Konsekvenser på fastighetsnivå.

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
Växjö 12:10	Byggrätter skapas för skola, vård och centrumverksamhet.	Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner.	Utbyggnad av dagvattenhantering.

	<p>Möjlighet för privat-ägda fastigheter (4 st) att utöka/räta ut sina hörnfastigheter.</p> <p>Utbyggnad av dagvattenhantering.</p>		
Växjö 13:21	<p>Byggrätt skapas för ej störande verksamheter, vård, parkering och centrumverksamhet.</p> <p>Del av fastigheten planläggs för NATUR och GATA (allmänplatsmark).</p> <p>Undersökning för föroreningar av massor vid bortschaktning av upplag.</p>	<p>Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner.</p> <p>Del av marken planläggs som kvartersmark och kan styckas av som en egen fastighet.</p> <p>Del av fastigheten som planläggs som allmänplatsmark (NATUR/GATA) vilken kommunen har rätt att lösa in alt fastighetsägare har möjlighet att kräva att kommunen förvärvar marken.</p> <p>Utfart för kvartersmarken kan behöva lösas genom servitut till kommunal gata över fastigheten i norr.</p>	<p>Ev extra anläggningsutgifter pga stora höjdnivåer och befintligt upplag.</p> <p>Undersökning för föroreningar av massor vid bortschaktning av upplag.</p>
Växjö 13:32	<p>Byggrätter skapas för inte störande verksamheter, vård, parkering, centrumverksamhet, skola och bostäder.</p> <p>Fortsatt arkeologiska undersökning krävs för ett område (krav på slutundersökning innan exploatering)</p> <p>Ytterligare utredningar och kostsamma tekniska lösningar kan krävas vid byggnation i sluttningarna pga högt vattentryck och grundvatten.</p> <p>Utbyggnad av dagvattenhantering.</p>	<p>Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner.</p>	<p>Fortsatt arkeologiska undersökningar pågår.</p> <p>Ytterligare utredningar och kostsamma tekniska lösningar kan krävas vid byggnation i sluttningarna pga högt vattentryck och grundvatten samt stora höjdskillnad.</p> <p>Utbyggnad av dagvattenhantering.</p> <p>Utfyllnad av verksamhetsområde och anläggande av väg i nordöst kan vara anmälnings-/tillståndspliktig vattenverksamhet</p>

Växjö 13:35	Byggrätt skapas för bostäder. Genomförandetiden för detaljplanen Växjö 13:35 går ut först 2025-11-18. Då ingen byggrätt tas bort utan skapas (natur blir bostad) så bedöms inte ersättning vara aktuellt. Utbyggnad av dagvattenhantering.	Fastighetsbildning ska ske i enlighet med detaljplanens intentioner. Tillåtelse för intrång i ledningsrätten vid byggnation av våtmark-översvämningssområde Markavvattningsföretag planeras att upphävas i samband med tillståndsprövning av våtmark- och översvämningssområde	Byggande av våtmark- och översvämningssdamm Utbyggnad av dagvattenhantering.
Taktäckaren 2	Kostnad för ev utökad fastighet	Möjlighet till utökad fastighet	Nej
Taktäckaren 5	Kostnad för ev utökad fastighet	Möjlighet till utökad fastighet	Nej
Utsättaren 4	Kostnad för ev utökad fastighet	Möjlighet till utökad fastighet	Nej
Utsättaren 7	Kostnad för ev utökad fastighet	Möjlighet till utökad fastighet	Nej
Utanför planomr.			
Formsnickaren 1-9, Resenären 1, Rörmokaren 1-8, Sjöfararen 1-10, Skotet 1-2, Snickarbasen 4, Staketet 1-4, Taktäckaren 1 + 3-4 + 6, Timmermannen 1-4 + 12, Utfarten 1, Utsättaren 5-6, Växjö 13:9, Växjö 13:11, Växjö 13:23, Växjö 13:24, Växjö 13:34, Växjö 13:37, Växjö 13:40	Nej	Nej	Nej
Växjö 13:15	Nej	Nej	Nej
Markavvattningsföretag (Telestad 2*1267)			
Rinkaby 2:6, Torpa 4:4, Växjö 13:13, Växjö 13:19	Nej	Markavvattningsföretag planeras att upphävas i samband med tillståndsprövning av våtmark- och översvämningssområde på fastigheten Växjö 13:35. I vilken utsträckning (hela/delar) är oklart i nuläget.	Nej

STADSBYGGNADSKONTORET
2017-07-21

Stina Klyft
Planarkitekt

Bedömning av miljöpåverkan

Plan: Växjö 13:32 mfl (Telestadshöjden)

Dnr 2015BN0297

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Miljö						
Miljö kvalitetsnormer				x		
Miljömål			x			Flera miljömål bedöms beröras av planförslaget (Levande sjöar och vattendrag, Levande skogar, Rikt växt- och djurliv, Myllrande våtmarker, Frisk luft samt God bebyggd miljö) men planens genomförande bedöms inte hindra att uppsatta miljömål uppnås. Dock bedöms planförslaget innebära negativ konsekvenser på miljömålet Rikt odlingslandskap där planens genomförande skulle kunna ha negativ påverkan på att detta miljömål uppnås. Sammantaget en liten negativ påverkan.
Hållbar utveckling			x			Utbyggnaden av staden sker i anslutning till befintlig infrastruktur med goda förutsättningar till cykel, gång och kollektivtrafik som transportmedel mm. Dock tas ny mark (delvis jordbruksmark) i anspråk vilket bidrar till negativ påverkan. I övrigt positiv påverkan som sammantaget blir en liten negativ påverkan.
Riksintressen						
Naturvård					x	
Rörligt friluftsliv					x	
Kulturmiljö					x	
Kulturmiljö o landskapsbild						
Stads- landskapsbild			x			Höjdryggen i planområdet är tillsammans med den vackra vidstäckta vyn västerut unikt i Växjö. Planförslaget medger bebyggelse i sluttningarna men behåller höjdryggens topp fri från bebyggelse och planbestämmelse som säkerställer att siktlinjer bevaras mellan bebyggelsen. Områdets karaktär/landskapsbilden kommer emellertid förändras.

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Fornminnen			x			Skyddsavstånd på 50 meter för bostäder säkerhetsställs genom planbestämmelsen forn kring bronsåldersgravröset på höjden. Planförslaget innebär dock att flera områden idag utpekade som fornlämning tas i anspråk vilket medförde en måttlig påverkan i samrådsförslaget. Inför granskning har flera av tidigare områden utretts och är inte längre aktuella. Efter granskningen har ett område mot Torparvägen undersökts och tagits bort och är därmed möjligt att exploatera. En sista undersökning och borttagande är dock fortfarande aktuellt för ett område i anslutning till bronsåldersgraven innan området kan exploateras. Detta område är markerat i plankartan. Bedömningen ändras från måttlig till liten påverkan då enbart ett mindre område återstår att slutundersökas innan exploatering i området kan ske.
Kulturmiljöprogram					x	
Kulturhistorisk miljö			x			Inom planområdet finns cirka 2 km stenmurar i anslutning till odlingsmark. Drygt 1300 meter säkerställs genom placering inom Natur eller Park, cirka 250 meter kommer tas i anspråk för väg eller av annan orsak och resterande 380 meter ligger inom kvartersmark och kan bevaras beroende på utformning av bebyggelse.
Naturvårdsintressen						
Naturresevat					x	
Natura 2000					x	
Växt och djurliv		x				Planförslaget innebär att två områden med höga naturvärden kopplade till fuktiga miljöer, död ved och äldre gran/tall och ädellöv kommer till påverkas där delar av de båda områden kommer bebyggas. Dock föreslås våtmarken i det nordöstra samt södra området, stora delar av stenmurarna (viktiga livsmiljöer) samt delar av de blomrika markerna på höjden att bevaras. Framtida dagvattenmiljöerna har god möjlighet att utvecklas till värdefulla livsmiljöer med höga värden. Därav bedöms den sammanlagda påverkan som måttlig.

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Biotopskydd			x			Idag är stenmurarna i område skyddade av biotopsskyddet (stenmurar i jordbrukslandskap). Planförslaget innebär att delar av befintliga stenmurar kommer att försvinna. Men cirka 1360 meter av befintliga stenmurar (cirka 1990 meter) kommer bevaras genom att de placeras inom allmän platsmark.
Påverkan på vatten						
Strandskydd					x	
Dagvatten			x			Omhändertagande av dagvatten har säkerhetsställs i planområdets grönområden gällande både rening/fördröjning och kapacitet för omhändertagande av stora flöden. Beräkningar har gjorts utifrån 100-årsregn med 24 tim varaktighet. Våtmark- och översvämningssområde kommer anläggas i planområdets södra del som buffert för det flödeskänsliga Rinkabydiket. Den östra sidans dagvatten kommer renas i dagvattendamm i lägstråket vid östra våtmarken innan det släpps till diket österut. Östra våtmarken kommer ha funktionen av ett översvämningssområdet vid höga flöden på östra sidan. Möjlighet att leda över dagvatten från östra sidan till västra sidan kommer behålls då kapaciteten i diket österut än är oklart och hålle rpå att utredas.

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Grundvatten			x			Utmed höjdryggens sluttningar ske en del utströmning av grundvatten i de ytliga organiska jordlagren. Vid byggnation kommer det krävas dränering och eventuellt en sänkning av grundvattnet. Tillståndsansökan krävs.
Markförhållanden/föroreningar						
Förorenad mark				x		Ett område utmed Teleborgsvägen används idag som upplag. Inga uppgifter om föroreningar finns idag men vid schaktning ska massorna undersökas för föroreningar. Säkerställs genom planbestämmelse a på plankartan. I övrigt inga tecken eller dokumentation att förorenad mark finns i planområdet.
Grundläggning				x		Planområdet bedöms ha goda grundläggningsförutsättningar med undantag av mossmarken vid Torparvägen samt i den södra delens våtmarksområde.
Hushållning med resurser						
Befintlig infrastruktur			x			Ny infrastruktur för dricks- och spillvatten samt gatunät kommer byggas ut inom område vilken ansluter till befintlig infrastruktur i den direkta omgivningen.
Vatten			x			Inga vattenområde berörs av detaljplanen. Dock finns flertalet diken och två våtmarksområden inom planområdet. Liten påverkan bedöms sker då dikessystemen i planområdet kommer förändras men våtmarksområdena förbli till stor del opåverkade och utökas i områdets södra del.
Mark		x				Planförslaget innebär att ny mark tas i anspråk för bebyggelse. Delar utgörs av jordbruksmark vilket enbart får tas i anspråk om det behövs för att tillgodose väsentliga samhällsintressen. Stadens utbyggnad och bostadsbyggande i anslutning till redan bebyggd mark anses som ett väsentligt samhällsintresse i kombination av hushållning av mark.
Alstrande av avfall						
Under byggskedet					x	Ingen bebyggelse i området idag.
Avfallssortering				x		Utrymmen för avfallssortering upprättas inom fastigheten.
Hälsa						

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Buller			x			De omgivande och högtrafikerade Teleborgsvägen och Torparvägen påverkar planområdet. Genom välplanerad och delvis omslutande bebyggelse kan skyddade uteplatser och en mer skyddad/ljuddämpad sida (55dBA) skapas utmed de högtrafikerade gatorna. Då ändringar i <i>Förordningen om trafikbuller vid bostadsbygganden</i> trädde i kraft 1 juli 2017 klaras nu gällande riktvärden i större delen av planområdet.
Luftkvalitet				x		Miljö kvalitetsnormerna och miljömål för luft bedöms klaras inom planområdet.
Lukt					x	
Radon					x	Planområdet är inte utpekad i kommunens övergripande kartläggning av radonområden.
Strålning				x		Kraftledningen i planområdets södra del med tillhörande magnetfält bedöms inte påverka föreslagen bebyggelsen då närmast bostadskvarter ligger cirka 120 meter från luftledningen.
Risker och Säkerhet						
Trafik		x				En utbygganden av området kommer innebära en ökad trafik i de södra delarna av Teleborg och utmed de redan högt trafikerade vägarna Torpar- och Teleborgsvägen.
Explosion					x	
Översvämning			x			Östra dike och Rinkabydike är båda känsliga för höga flöden. Därför har områdets vattenmagasin (dammar)/ dagvattenhantering dimensionerats för 100-årsregn med en varaktighet på 24 timmar. En större våtmark och översvämningssområde anläggs i områdets södra del som buffert vid stora flöden för Rinkabydiket. Befintlig mosse/våtmark i områdets nordöstra del kommer fungera som översvämningssområde för Östra diket.
Ras o skred					x	
Farligt gods					x	
Social bedömning						
Integration				x		
Funktionsblandning		x				Inom planområdet är det möjligt att uppföra både låga och höga flerbostadshus, radhus och villabebyggelse. Möjlighet finns även till skola, vård, centrum- och inte störande verksamheter, vilket kompletterar funktionerna/ användning i området samt de södra delarna av stadsdelen Teleborg.

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Offentliga platser			x			Då planområdet idag är obebyggt kommer stora delar av området inte längre bli tillgängligt för allmänheten (kvartersmark). En stor sammanhängande grönstruktur (natur/park) kommer behållas inom vilket flertalet mötesplatser kommer skapas för framtida boende och övriga av stadens invånare.
Hälsa						I slutningen ned mot huvudgatan planeras en spontanidrottplats som i kombination med områdets grönstråk kommer skapa förutsättningar till rörelse (löpning, promenad, cykel till jobbet etc). MKN för vatten och luft bedöms klaras med marginal inom området. Se även rubrik ovan.
Tillgänglighet			x			Höjdryggen i nordsydlig riktning delar området i två delar och kan skapa en barriär för de med nedsatt fysisk förmåga (barn, äldre). Gång- och cykelvägar planeras både utmed Torparvägen och parkområdet mitt i slutningen för att underlätta förflyttning upp och ned för slutningen. Slutningen österut är inte lika brant och bedöms inte ha samma barriäreffekt.
Trygghet			x			Säkra övergångar planeras över den trafikerade huvudgatan i anslutning till busshållplatserna. Gång- och cykelvägarna genom grönområdena förläggs i anslutning till bebyggelse för att öka tryggheten under de mörka timmarna.
Barnperspektiv			x			Närhet till skola inom planområdet belägen i direkt anslutning till gång- och cykelvägar och grönområden ger en tryggare miljö för barnen. Platsen nära huvudgatan och Torparvägen kräver emellertid stor omsorg vid utformning av bebyggelsen för att skapa en god ljudmiljö på skolgården. En lekplats planeras söder om skolkvarteret som komplement till befintlig lekplats (Sagolekplatsen) strax nordväst om planområdet. Parkmiljön uppe på höjdryggen och naturmiljö runt om inom planområdet ger plats den plats för lek och rörelse.
Transportstrategimål						

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Bilresor			x			Möjligheten att lämna bilen bedöms som goda då kollektivtrafik trafikeras området samt anslutning sker till stadens huvudcykelnät.
Cykeltransporter			x			Ett välbyggt cykelnät inom planområdet som sluter an till stadens huvudcykelnät bedöms vara i enlighet med de transportstrategiska målen.
Gångtrafik			x			Möjligheten är god att ta sig till fots till målpunkter inom stadsdelen Teleborg, så som resor till och från skola och förskola. Avståndet till centrum är dock längre men möjlighet finns genom säkra gångvägen inom och mellan planområdet och centrum.
Kollektivtrafik			x			Kollektivtrafik kommer trafikera huvudgatan vilket är i enlighet med de transportstrategiska målen och ger goda förutsättningar att välja kollektivt som transportmedel.
Planens influensområde						
ÖP				x		Planen följer översiktsplanens intension, utbyggnadsområde.
Gällande planer			x			Genomförandetiden för detaljplanen Växjö 13:35 går ut först 2025-11-18. Ingen byggrätt tas bort utan skapas (Natur blir Bostad).
Pågående planläggning					x	
Mellankommunala intressen					x	
Kommunens bedömning						Handläggare:
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan						Stina Klyft Datum: 2017-07-21
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan					x	
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan						
Andra lokaliseringalternativ bör utredas						

MKB behövs inte	x
-----------------	---

MKB behövs	
------------	--

Övrigt: Förslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 4 kap PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 §§ bedöms därför inte vara nödvändig.