Ida Arvidsson
Planarkitekt
Tel. 0470-436 15

Lagakraftbevis
Detaljplan för Växjö 13:52, Telestad Postgård, Teleborg

Samhällsbyggnadsnämnden antog 2025-04-03 § 109 detaljplan för Växjö 13:52, Telestad Postgård, Teleborg i Växjö kommun.

Beslutet överklagades till mark- och miljödomstolen. Mark- och miljödomstolen avslog överklagandet 2025-06-03.

Länsstyrelsen beslutade 2025-04-10 enligt 11 kap 10 § plan- och bygglagen att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har fått laga kraft 2025-06-24.

Julia Hjertqvist
Samhällsbyggnadsnämndens sekreterare

För kännedom
Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun
Länsstyrelsen i Kronobergs län
Sökande

Handlingen upprättad av Julia Hjertqvist ,2025-07-01, PLAN.2019.1379

Postadress Box 1222, 351 12 Växjö **Besöksadress** Norra Järnvägsgatan 7 Växjö
Telefon 0470-410 00 **Org.nr** 212000-0662
E-post sbn@vaxjo.se **Webb** www.vaxjo.se

Planbeskrivning

Detaljplan för Växjö 13:52, Telestad Postgård

Telestad, Växjö kommun

Laga kraft

2025-06-24

Dnr PLAN.2019.1379
2024-10-11 rev. 2025-03-07

Växjö kommun

Ärendeinformation

Detaljplan för Växjö 13:52 Telestad Postgård, Telestad i Växjö kommun

Detaljplanen hette under samrådet detaljplanen Växjö 13:29, efter samrådet har fastigheten bytt beteckning och detaljplanen har därför bytt namn.

Diarienummer: PLAN.2019.1379

Handläggare:
Ida Arvidsson, planarkitekt

Telefon: 0470-436 15

E-post: ida.arvidsson@vaxjo.se

Planprocessen

Detaljplanen har handlagts enligt PBL 2010:900 med standardförfarande, då detaljplanen inte bedöms strida mot Växjö kommuns översiktsplan, inte vara av betydande vikt för allmänheten och bedöms inte innebära betydande miljöpåverkan. Detaljplanen är påbörjad innan 2021-12-31 och omfattas därför inte av Boverkets föreskrifter om detaljplan BFS 2020:5.

Skede	Tidplan
Planbesked	Beslut om planbesked i BN 2019-03-28 § 60
Samråd	Samråd 2020-07-10 – 2020-09-04
Granskning	Granskning 2024-11-21 – 2024-12-20
Antagande	SBN 2025-04-03 § 109
Laga kraft	2025-06-24

Handlingar

Planhandlingar

Planbeskrivning

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Plankarta

Samrådsredogörelse

Grundkarta

Grundkarta med fastighetsförteckning, Samhällsbyggnadsförvaltningen, Växjö kommun

Utredningar

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

- Naturvärdesinventering, WSP, 2020-05-06
- VA-utredning, Afry 2020-05-11
- Geotekniskt PM, Afry 2020-04-30
- Markteknisk undersökningsrapport 2020-04-30
- Arkeologisk utredning steg 2 2021, Kalmar läns museum rapport 2023:3,
- Antikvarisk bedömning, Smålands museum,
- Kulturmiljöanalys WSP 2022-07-08
- Bullerutredning, BSV 2024-09-27

Under planprocessen finns utredningarna tillgängliga på kommunens hemsida. Efter att detaljplanen fått laga kraft kommer utredningar att finnas i kommunens arkiv.

Innehåll

Ärendeinformation ... 2
Planprocessen ... 2
Handlingar ... 3
Detaljplanens syfte ... 5
Bakgrund ... 5
Planområdet ... 6
Planförslaget ... 7
Användning allmän plats ... 10
Användning kvartersmark ... 11
Egenskapsbestämmelser kvartersmark ... 11
Lämplighetsbedömning ... 18
Genomförandetid ... 18
Planeringsförutsättningar och konsekvenser ... 19
Kommunala ställningstaganden ... 19
Riksintressen ... 20
Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken ... 21
Geotekniska förhållanden ... 21
Hydrologiska förhållanden ... 21
Hälsa och säkerhet ... 22
Befintlig bebyggelse ... 27
Natur och rekreation ... 27
Kulturmiljö ... 30
Gator och trafik ... 32
Teknisk försörjning ... 33
Miljö ... 37
Miljökvalitetsnormer ... 38
Social hållbarhet ... 39
Genomförande ... 40
Konsekvenser för fastigheter och rättigheter ... 40
Fastighetsrättsliga frågor ... 41
Tekniska frågor ... 42
Ekonomiska frågor ... 43
Organisatoriska frågor ... 43
Kulturvärden ... 44
Upplysningar ... 44

Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Växjö 13:52 (tidigare Växjö 13:29) i stadsdelen Telestad. Bebyggelsen kan uppföras som småhus eller flerbostadshus och tillåts vara upp till 6 våningar i del av området. Planförslaget kan möjliggöra upp till ca. 100 nya bostäder. Inom fastigheten ska förutom byggnader också friytor och parkering för de boendes behov också inrymmas. Detaljplanen ska också reglera att de boende bara får ha utfart mot Teleborgsvägen, för att säkerställa en bättre trafikmiljö.

Planområdet ligger i gränslandet mellan staden och landsbygden och har en agrar karaktär med de omgivande öppna fälten. Området angränsar till Teleborgs naturreservat, där kulturlandskapet är en värdefull miljö. Byggnationen inom planområdet ska utformas och placeras med hänsyn till områdets plats i staden och med placeringen i kulturlandskapet samt platsens kulturhistoriska värde. De kulturhistoriska värdena inom fastigheten är främst knutna till befintligt bostadshus och trädgård med alléer och staket.

Planområdet utsätts för ljud som kan uppfattas som störande dels från trafiken på Teleborgsvägen, dels ljud från besökare vid vattentornet sydost om planområdet. Bebyggelsen inom planområdet måste utformas och placeras på ett sådant sätt att en god ljudmiljö för de boende uppnås. Vattentornet bör ses som ett besöksmål som kommer finnas kvar över tid.

Ett område av Växjö kommuns fastighet Växjö 12:10 längs med Teleborgsvägen omfattas också av detaljplanen. Området är sedan tidigare planlagt som allmänplats, vägändamål. Det tas med i aktuell detaljplan för att utfartsförbudet mellan fastigheterna ska kunna justeras.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Växjö 13:52 (då Växjö 13:29) har vänt sig till byggnadsnämnden med önskemål om att planlägga mark för bostadsbebyggelse. Byggnadsnämnden lämnade 2019-03-28 § 60 positivt planbesked och meddelade att nämnden är beredd att pröva byggnation av bostäder på aktuell plats. Med förutsättning att bebyggelse ska anpassas och grupperas så att vattentornet som besöksmål ska kunna finnas kvar.

Detaljplanen har under juni-augusti 2020 varit på samråd, då under namnet Växjö 13:29. Efter samrådet gjordes en avstyckning där aktuellt skifte av fastigheten Växjö 13:29 blev en egen fastighet med beteckningen Växjö 13:52. Detaljplanen bytte då också namn för att stämma överens med gällande beteckning.

Planområdet

Figur 1. Karta över Växjö centrum samt Växjös södra delar med planområdet markerat med rött. Till höger är ett ortofoto över planområdet med intilliggande omgivning samt planområdets avgränsning i rött.

Planområdet är beläget i stadsdelen Telestad i Växjö ca 4 km söder om Växjö centrum. Området ligger ca. 1 km från Linneuniversitetet respektive Teleborgs centrum. Planområdet är ca 1,4 ha stort och omfattar hela fastigheten Växjö 13:52 och del av fastigheten Växjö 12:10.

Planområdet avgränsas i väster av Teleborgsvägen, i norr av grusväg, i öster av slåttervall och i söder av naturmark. Planområdet angränsar till Teleborgsnaturreservat och sydost om planområdet ligger Teleborgs vattentorn.

Inom planområdet finns idag ett gulmålat bostadshus med tillhörande trädgård och komplementbyggnader. Bostadshuset är i 1½-plan vilandes på en huggen stenfot med liggande panel, sadeltak och spröjsade fönster. Se bild på nästa sida. Framsidan domineras av en glasveranda. Huset uppfördes 1928/29. I gårdsmiljön finns en timrad bod, en putsad förrådslänga samt ett garage. Gången upp till bostadshusets huvudentré samt vägen till ekonomibyggnaderna och baksidans garage flankeras av alléer.

Bild 1. Foto på befintligt bostadshus, med en av fastighetens alléer i förgrunden. På husets baksida syns garaget.

Marken inom planområdet är relativt flack, i den västra delen av området sluttar marken svagt upp med en total höjdskillnad av 3-4 m i östvästligriktning inom planområdet.

Vegetationen i området domineras av öppna gräsmarker, varav merparten är dåligt hävdade och bitvis igenväxande. Inom fastigheten finns flera värdefulla träd, både i form av alléer och solitärer av ek. Det finns också några mindre trädgrupper och buskar. I norr finns en delvis trädbevuxen stenmur som angränsar mot en liten grusväg och jordbruksmark i naturreservatet Teleborg. I mitten av området ligger Postgårdens trädgård som till största del består av gräsbevuxen mark, med en del träd och buskar.

All kvartersmark inom planområdet är privatägd.

Planförslaget

Huvuddrag och grundidé

Planförslaget möjliggör att fler bostäder uppförs. Bebyggelsen tillåts vara upp till 6 våningen i den sydöstra delen av planområdet. Planförslaget möjliggör för runt 100 nya bostäder, hur många bostäder det exakt blir avgörs sedan i bygglovsskedet. Planområdet ligger längs Teleborgsvägen som är en av infartsgatorna mot Växjö centrum. Planområdet är beläget i ett öppet jordbrukslandskap, med Teleborgs vattentorn och naturreservat som närmsta grannar. Detta är förutsättningar som måste ge avspegling i utformningen av kommande bebyggelse inom planområdet.

Ett genomförande av detaljplanen innebär att platsen får en mer urban karaktär, det kommer påverka möjligheten att förstå platsens historik, dess koppling till landskapen. Genom att säkra gårdens mangårdsbyggnad med trädgård genom rivningsförbud, varsamhet- och

skyddsbestämmelser, kommer det fortsatt gå att utläsa del av platsens historia och att platsen varit en agrar miljö.

Bild 2. En illustration hur området kan bebyggas, exakt placering av och utformning av byggnaderna bestäms i bygglovsskedet. I förgrunden syns Teleborgsvägen och i bakgrunden sticker toppen av Teleborgs vattentorn upp. Konceptskiss av Arkitektbolaget Växjö.

Bild 3. En illustration hur området kan bebyggas, exakt placering av och utformning av byggnaderna bestäms i bygglovsskedet. I förgrunden syns Teleborgsvägen och i bakgrunden Teleborgs vattentorn. Konceptskiss av Växjö kommun.

Ovan visas två illustrationer som visar exempel på hur området kan bebyggas, det är först i bygglovet som exakt placering och utformning kommer att bestämmas.

Gestaltningsprinciper

Byggnaderna inom planområdet bör delas upp i olika volymer, eller gestaltas på ett sätt som visuellt delar upp sammanhängande volymer i mindre enheter för att anpassas till skalan på platsen. Byggnaderna i den norra delen av området bör följa samma riktning och skala som

befintligt bostadshus. Byggnaderna i den södra delen bör trappas i olika höjder för att få en variation av bebyggelsen inom området. De nya byggnaderna bör också gestaltas och utformas för att passa i det omkringliggande kulturlandskapet. I utformningen bör man eftersträva en lugn gestaltning med ett fåtal kulörer och med fasadmaterial som förhåller sig väl till traditionell bebyggelse och naturmiljön som trä eller tegel.

Bild 4. Illustration på området sett från där grusvägen svänger öster om planområdet i naturreservatet.

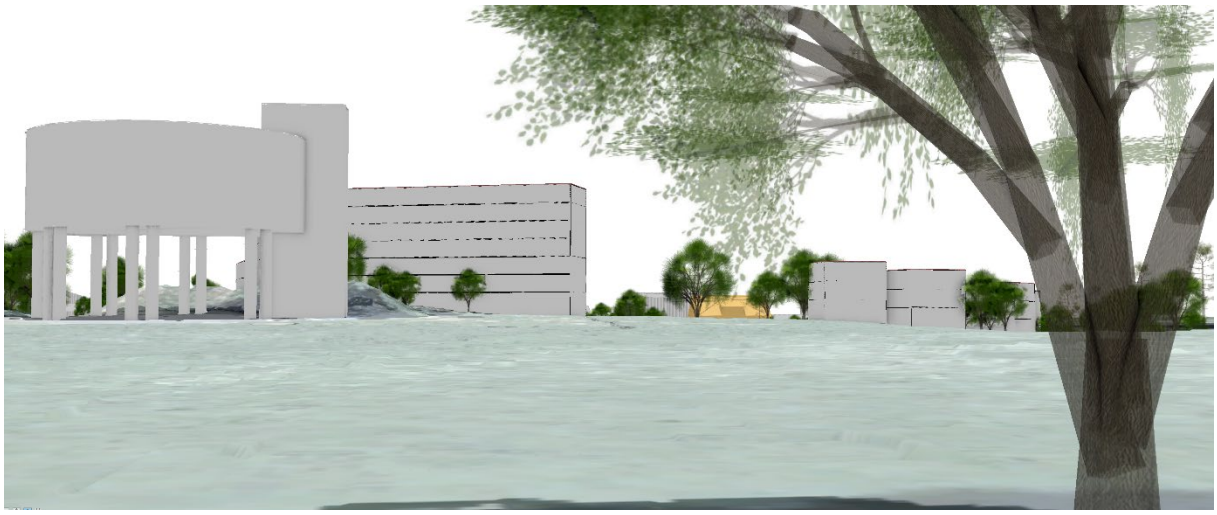
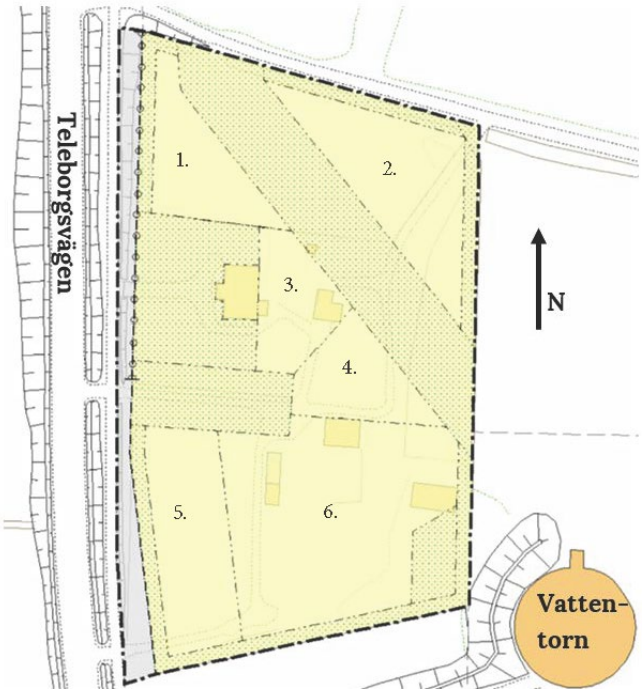


Bild 5. Illustration på området sett från Broddagård öster om planområdet

Vid ett genomförande av detaljplanen kommer platsen få en mer urban karaktär, det kommer påverka möjligheten att förstå platsens historik, dess koppling till landskapen. Genom att säkra gårdens mangårdsbyggnad med trädgård med rivningsförbud, varsamhet- och skyddsbestämmelser, kommer platsens historia fortsatt gå att utläsas och att platsen varit en del i en agrar miljö.

Höjder

För att anpassa bebyggelsen till platsen och dess förutsättningar begränsas höjden på bebyggelsen olika inom detaljplanen. Planområdet är uppdelat i 6 olika områden där olika höjder tillåts, generellt gäller lägre bebyggelse i den norra delen och högre i den södra mot vattentornet:



1. I den nordvästra delen får bebyggelsen inte bli högre än befintligt bostadshus. Högsta tillåtna nockhöjd är 8 meter, vilket kan bli 2 våningar. Byggnaderna bör också i skala likna befintligt bostadshus.
2. I områdets nordöstra hörn tillåts bebyggelse i upp till 3 våningar, även dessa ska anpassas till befintligt bostadshus i skala
3. Det befintliga bostadshuset får byggas till åt öster, på baksidan av huset. Den tillkommande bebyggelsen ska vara lägre än befintligt hus och underordna sig i skala och uttryck.
4. Området sydöst om befintligt bostadshus får bebyggas med upp till 2 våningar.
5. Söder om befintligt bostadshus mot Teleborgsvägen får bebyggelsen gå upp till 4 våningar. Byggnader bör delas upp i volymer med en skala som inte är främmande på platsen. Byggnaderna bör ha entréer mot Teleborgsvägen, för att de inte ska upplevas som en baksida.
6. Området i sydöstra delen mot vattentornet tillåts bebyggelsen att vara upp till 6 våningar. Även här bör bebyggelsen delas i volymer med en skala som inte är främmande på platsen.

Användning allmän plats

GATA

Del av kommunens fastighet Växjö 12:10 tas med i planområdet och planläggs som gata. Det är motsvarande den användning som området har i gällande detaljplan. Den faktiska användningen kommer inte ändras.

Området med gatumark tas med i detaljplanen för att gällande utfartsförbud ska kunna justeras efter nya förutsättningar och så det passar den nya bebyggelsen inom Växjö 13:52.

Huvudmannaskap

Kommunen ska vara huvudman för allmän platsmark.

Användning kvartersmark

B - Bostäder

Hela fastigheten Växjö 13:52 planläggs med användningen Bostäder. Detaljplanen möjliggör bebyggelse för bostäder med tillhörande komplement till bostäderna, enligt Boverkets föreskrifter (2020:5). Inom användningen är det möjligt att i mindre skala bedriva annan verksamhet, till exempel inreda enstaka rum i en bostad till kontor. Verksamheten kan endast tillåtas om omgivningspåverkan inte är större än vad som kan förväntas av ett vanligt boende. I begränsad omfattning kan en förskola också inrymmas som ett bostadskomplement inom Bostäder. Det handlar då om förskoleverksamhet i mindre omfattning. Det är då viktigt att utemiljön för både de boende och för förskolan kan säkerställas.

I det befintligt bostadshus inom planområdet kan det vara möjligt att driva mindre verksamheter utan omgivningspåverkan som ett komplement till bostäderna.

Genom planförslaget skapas större byggrätt inom fastigheten med möjligheter att skapa fler bostäder i ett område med goda förbindelser till Växjö centrum och grönområden. Området längs Teleborgsvägen är i översiktsplanen utpekat som ett område där högre och tätare bebyggelse ska tillåtas och en blandning av bostäder, handel och service ska eftersträvas.

Egenskapsbestämmelser kvartersmark

Stängsel, utfart och annan utgång

Ut- eller infart får inte finnas

Förbud mot att anlägga körbara utfarter och infarter placeras i planområdets norra del mot Teleborgsvägen. Infart till området ska ordnas i den södra delen av planområdet mot Teleborgsvägen, endast en infart för anordnas. Utöver denna utfart kan anslutningar för gång- och cykel anordnas.

Teleborgsvägen tillsammans med den parallella cykelvägen är viktiga stråk i stadens trafikförsörjning. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa trafiksäkerheten på Teleborgsvägen genom att inte tillåta flera olika utfarter från det nya området.

Lagstödet är 2 kap. 6 § 6 PBL – bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt utifrån trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

j_1 – Utfart för motorfordon får endast finnas mot Teleborgsvägen.

Bestämmelsen syftar till att hänvisa att all motorfordonstrafik till och från området ska ske direkt till Teleborgsvägen i planområdets sydvästra del. I den delen av Teleborgsvägen finns goda förutsättningar att anordna en trafiksäker ut- och infart till området gemensam för alla boende inom planområdet.

I den norra delen av planområdet finns inte samma förutsättningar att få till en trafiksäker ut- och infart. Det är en nivåskillnad till Teleborgsvägen som gör en utfart olämplig i den norra delen. Direkt norr om planområdet ligger Teleborgs naturreservat vilket också gör det olämpligt med utfart åt det hållet, då det skulle innebära ingrepp i naturreservatet och dess värden.

Teleborgsvägen tillsammans med den parallella cykelvägen är viktiga stråk i stadens trafikförsörjning. Motivet till bestämmelsen är att säkerställa trafiksäkerheten på Teleborgsvägen genom att inte tillåta flera olika utfarter från det nya området. Motivet till att inte tillåta utfarter mot grusvägen i norr är dels att inte belasta naturreservatet med mer trafik och förbättring av vägen. Dels att sikten är dålig i korsningen ut mot Teleborgsvägen och cykelvägen. Grusvägen används idag som entré till naturreservatet och är en del av cykelslingan Växjörunt. Sammantaget talar det för att samla all trafik i en utfart i den södra delen av planområdet där det finns bättre förutsättningar att ordna en trafiksäker utfart.

Lagstödet är 2 kap. 6 § 6 PBL – bebyggelse och byggnadsverk ska utformas och placeras på ett sätt som är lämpligt utifrån trafikförsörjning och behovet av en god trafikmiljö.

Begränsning av markens utnyttjande

Marken får inte förses med byggnad

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

Längs med fastighetens gränser planläggs områden med prickmark med 4,0 meters bredd. Regleringen motiveras med att bestämmelsen hindrar bebyggelse från att komma för nära fastighetsgränserna. Vid underhållsarbete ska utförandet inte påverka grannfastigheterna utan ska kunna klaras av inom den egna fastigheten. Lagstödet är 2 kap. 6 § 1 ,2 och 6 PBL – intresset av en god helhetsverkan och hänsyn till stads- och landskapsbild och 2 kap 6 tredje stycket PBL.

Genom Växjö 13:52 finns allmännyttiga ledningar dragna. Där ledningar går samt det området som behövs vid underhåll av ledningarna, beläggs med prickmark. Motivet till regleringen av markreservatet är att skydda ledningarna samt ge ledningsägaren tillgänglighet för framtida underhåll. Enligt detaljplanens syfte ska den nya bebyggelsen anpassas till platsen och enligt 2 kap. 2 och 4 §§ PBL ska bebyggelse och byggnadsverk placeras på ett sätt som är lämpligt med hänsyn till behov av framtida förändringar och kompletteringar.

Ett område kring planområdets lönnallé beläggs med prickmark. Motivet till prickmarken är att skydda trädens rötter och kronor från bebyggelse. Lagstödet är 2 kap. 6 § 1 ,2 och 6 PBL – intresset av en god helhetsverkan och hänsyn till stads- och landskapsbild och 2 kap 6 tredje stycket PBL.

Ett område med prickmark läggs i det befintliga bostadshusets trädgård framför och runt gavlarna. Motivet till bestämmelsen är att ingen ny bebyggelse ska komma framför bostadshuset och därigenom skymma det och påverka det kulturhistoriska värdet i byggnaden. Prickmarken syftar också till att skydda den allé med lindträd som finns på bostadshusets framsida. Lagstödet är 2 kap. 6 § 1 ,2 och 6 PBL – intresset av en god helhetsverkan och hänsyn till stads- och landskapsbild och 2 kap 6 tredje stycket PBL.

I Planområdets sydöstrahörn läggs ett område med prickmark, syftet med prickmarken är att skydda ett fornminne som finns utpekat på platsen men också ett särskillt värdefullt träd. Lagstödet är 2 kap. 6 § 1 ,2 och 6 PBL – intresset av en god helhetsverkan och hänsyn till stads- och landskapsbild och 2 kap 6 tredje stycket PBL.

Utnyttjandegrad

e_1 - Största byggnadsarea är 35,0 % av fastighetsarean inom användningsområdet.

Inom kvartersmark för bostäder regleras största byggnadsarea (BYA) till 35 % av fastighetsarean inom användningsområdet. Detta innebär att arean ska räknas utifrån den del av fastigheten som finns inom användningen **Bostäder**. Reglerat område omfattar hela fastigheten Växjö 13:52 som har en area på 14 689 m^2. Detta innebär en största byggnadsarea på 5141 m^2. Ytan anger det maximala som får byggas inom fastigheten. Ytor för parkering och friyta för de boende måste också tillgodoses inom området, vilket kan resultera i att inte hela byggrätten kan utnyttjas beroende hur marken disponeras.

Lagstödet är 2 kap. 6 § 1 PBL – intresset av en god helhetsverkan och hänsyn till stads- och landskapsbild och 2 kap 6 tredje stycket PBL.

Höjd på byggnadsverk

h_1 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter över angivet nollplan.

Inom kvartersmark för bostäder regleras bebyggelsens höjd genom en högsta nockhöjd. Nockhöjden är höjden upp till takkonstruktionens högsta del på en byggnad, vilket medför att exempelvis skorsten och tekniska anordningar kan gå över denna höjd. Bestämmelsen anger maximalt tillåten höjd i meter över nollplanet för att säkerställa att bebyggelsen blir lägre än Teleborgs vattentorn. Bestämmelsen motiveras av att den behövs för att kunna förutse detaljplanens konsekvenser.

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

h_2 - Högsta nockhöjd är angivet värde i meter.

Inom kvartersmark för bostäder regleras bebyggelsens höjd genom en högsta nockhöjd. Nockhöjden är höjden upp till takkonstruktionens högsta del på en byggnad, vilket medför att exempelvis skorsten och tekniska anordningar kan gå över denna höjd. Planområdet är indelat i 6 olika zoner med olika maximala nockhöjder. I ett område tillåts byggnader ha en högsta nockhöjd på 5,5 meter, vilket syftar till att endast tillåta byggnader som är lägre än befintligt bostadshus. I två områden är högsta nockhöjd 8 meter, för att hålla samma skala som befintligt bostadshus. Ytterligare två områden tillåter en högsta nockhöjd på 13 respektive 15 meter i vilket kan inrymmas byggnader upp till 3 respektive 4 våningar. Utformningen på byggnaderna är också reglerat med maximalt antal våningar. Bestämmelsen motiveras av att den behövs för att kunna förutse detaljplanens konsekvenser.

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

Utformning

f_1 – f_5 – Högsta antal våningar är

På plankartan regleras 5 olika **f** bestämmelser, från 1 till 5. Varje **f** bestämmelse innebär att det angivna antalet våningar som högst får byggas inom det egenskapsområdet, från 1 våning i ett område och upp till 6 våningar i ett annat. Höjden på byggnader är också reglerad med högst tillåtna nockhöjd.

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

Rivningsförbud

r_1 – byggnad får inte rivas.

Befintligt bostadshus på fastigheten Växjö 13:52 beläggs i detaljplanen med rivningsförbud. Det innebär att byggnadens stomme är skyddad och inte får rivas.

Motivet till bestämmelsen är att byggnaden tillsammans med sin trädgård är viktig för att förstå platsens historia. Även om den nuvarande Postgården i sig tillkom först under början 1900-talet, utgör den en viktig del i berättelsen om Telestads by. Mangårdsbyggnaden är i till stor del välbevarad till utförande liksom den omgivande trädgården med alléer och hamlade träd. Genom ett bevarande av huvudbyggnaden med den karaktärsskapande trädgården får gården en fortsatt historisk kontinuitet. Den fortsätter att berätta om platsen Postgården men också historien om Telestads by vilken går tillbaka till minst 1300-talet. Införandet av rivningsförbud görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden och kulturvärdena på platsen (2 kap. 6 § 1 PBL).

Bild 6. Fotot på befintligt bostadshus som skyddas med rivningsförbud och varsamhetsbestämmelser.

Varsamhet

k_1 – Fönster ska till form, material, indelning och proportioner bibehållas.

Se beskrivning och motiv till bestämmelsen nedan.

k_2 – Fasader ska vara av hyvlad, liggande profilerad träpanel målad med ljus kulör.

Se motiv under rubriken beskrivning av nedan.

k_3 – Taktäckning ska vara av rött tegel

Se motiv under rubriken beskrivning av nedan.

k_4 – Takvinklar och taksprång ska vara lika befintliga

Se motiv under rubriken beskrivning av nedan.

k_5 – Gavlar och entrésida får inte byggas till

Se motiv under rubriken beskrivning av nedan.

Beskrivning

Eftersom det bara är byggnadens stomme som är skyddad av rivningsförbudet har också 5 olika varsamhetsbestämmelser lagts till för att tydliggöra vilka värden som är viktiga med byggnaden.

Gårdens mangårdsbyggnad är uppförd 1929. Det är ett större bostadshus som med sin volym och två skorstenar tyder på en så kallad sexdelad salsplan. Husets framsida pryds av en glasveranda med småspröjsade fönster och glasad pardörr. På baksidan finns en tillbyggd farstu. Byggnaden vilar på en sockel av huggen sten och är klätt i en liggande profilerad träpanel målad i ljusgul kulör. Taket belagt med röda betongpannor. Takfoten är bruten på båda takfallen av centralt placerade frontespiser med horisontella takfötter. Fönstrens yta är fördelade i sex rutor med undantag för glasverandans och de mindre gavelfönstren.

Befintligt bostadshus är till sin volym karakteristisk för en större bondgård från 1800-talet och framåt. I sitt material och detaljer speglar den de stilideal som rådde under 1900-talets första decennier. Sannolikt är glasverandan och de mindre vindsfönstren i original, medan några av de större fönstren är bytta.

Motivet till bestämmelserna är att byggnaden tillsammans med sin trädgård är viktig för att förstå platsens historia. Även om den nuvarande Postgården i sig tillkom först under början av 1900-talet, utgör den en viktig del i berättelsen om Telestads by. Mangårdsbyggnaden är i till stor del välbevarad till utförande liksom den omgivande trädgården med alléer och hamlade träd bakom smidesstaket. Genom ett bevarande av huvudbyggnaden med den karaktärsskapande trädgården får gården en fortsatt historisk kontinuitet. Införandet av bestämmelserna görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan på platsen (2 kap. 6§ 1 PBL).

Skydd av kulturvärden

q_1 – smidesstaket med stenstolpar ska bevaras

Framför huvudbyggnaden finns ett staket i sten och smide. Staketet avgränsar gårdens trädgård på framsida mot Teleborgsvägen. Runt stora delar av fastigheten finns fler granitstolpar som tidigare fungerat som enklare staket.

Motivet till bestämmelserna är att byggnaden tillsammans med sin trädgård är viktig för att förstå platsens historia. Genom ett bevarande av huvudbyggnaden med den karaktärsskapande trädgården får gården en fortsatt historisk kontinuitet. Staketet i sitt utförande i sten och smide förstärker miljöns upplevelsevärden. Införandet av bestämmelserna görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan på platsen (2 kap. 6§ 1 PBL).

Bestämmelsen gäller endast smidesstaketet med stenstolpar framför befintligt bostadshus. Övriga stenstolpar är inte skyddade i detaljplanen.

Bild 7. Fotot på staketet som skyddas i detaljplanen. Staketet förstärker upplevelsevärdet av miljön kring Telestad Postgård.

Markreservat för allmännyttiga ändamål

u_1 - Markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar.

Tre områden inom kvartersmark för bostäder regleras som markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar för att säkra ledningar och åtkomsten till dem. Det medför att det blir begränsningar i hur marken kan utnyttjas. Det är t.ex. inte är möjligt att uppföra byggnader, plank, uteplatser, plantering av träd mm. inom området utan ledningsägarens tillåtelse.

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

Utförande

b_1 – Entré ska finnas mot Teleborgsvägen.

Bestämmelsen syftar till att skapa ett bra och sammanhängande gaturum där den tillkommande bebyggelsen också är öppen mot Teleborgsvägen. Bestämmelsen sätts bara på det södra kvarteret så det är den del av planområdet som ligger i samma höjd som Teleborgsvägen.

Införandet av bestämmelserna görs med hänsyn till stads- och landskapsbilden, natur- och kulturvärdena på platsen och intresset av en god helhetsverkan på platsen (2 kap. 6§ 1 PBL).

Byggnaders användning

s_1 – Minst hälften av alla bostadsrummen i varje lägenhet ska orienteras mot en ljuddämpad sida

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

För bebyggelsen närmast vattentornet sak de planerade bostäderna ha tillgång till ljuddämpade sidor samt uteplats på ljuddämpad sida. Bostadsrum ska vändas in mot tyst sida bort från vattentornet. Mot vattentornet kan kök och badrum vara orienterade. Byggnaderna ska anpassas så att buller inomhus inte överstiger BBR:s krav på maximala bullernivåer från tekniska installationer LAFmax =25 dB i utrymme för sömn, vila eller daglig samvaro.

Se mer under rubriken Buller. Lagstödet för bestämmelsen är 2 kap. 6a PBL.

Ändrad lovplikt

a_1 - Marklov krävs även för markåtgärder som kan försämra markens genomsläpplighet

Tre ytor beläggs med marklovplikt för åtgärder som kan påverka markens genomsläpplighet. Detta för att skydda träden och deras rötter från negativ påverkan. Om marken hårdgörs på ett oförsiktigt sätt kan trädens möjlighet att ta upp vatten påverkas och på sikt skada dem. Det kan finnas möjlighet för byggherren att vidta åtgärder för att inte påverka träden och ändå kunna hårdgöra marken. Trädens rötter är inte karterade eller undersökta i arbetet med detaljplanen.

Dessutom krävs dispens från biotopskyddet vid åtgärder som kan påverka träden i alléer, för det särskillt skyddsvärda trädet krävs samråd med länsstyrelsen för åtgärder som kan påverka trädet.

Regleringen görs med hänsyn till naturvärden samt miljö- och klimataspekter enligt 2 kap 3 § PBL.

Fastighetsstorlek

d_1 och d_2 Minsta fastighetsstorlek angivet i m^2

Bestämmelsen syftar till att reglera hur många fastigheter som kan bildas inom planområdet. Genom att bestämma minsta fastighetsstorlek reglerar detaljplanen hur liten en fastighet får vara. Motivet till det är att antalet fastigheter måste begränsas för att teknisk försörjning inom området ska kunna ordnas.

Lagstödet för bestämmelsen är 2 kap. §5 3 punkten PBL.

Lämplighetsbedömning

Kommunen ska enligt plan- och bygglagen pröva om lokalisering av bebyggelse och verksamheter är lämplig utifrån beskaffenhet, läge och behov. Denna prövning brukar kallas lokaliseringsprövningens lämplighetsbedömning.

Aktuellt läge i staden med goda förutsättningar för kollektivtrafik och närhet till samhällsservice är lämpligt för förtätningsprojekt med markeffektiv utformning. Platsen innebär möjlighet att uppfylla kommunens vilja att växa i utvecklingsstråken utpekade i kommunens översiktsplan. Samtidigt finns värden och förhållanden att ta hänsyn till för att kunna göra ställningstaganden i arbetet med detaljplanen har olika utredningar tagits fram.

Platsen är utsatt för buller dels från Teleborgsvägen, dels från besökare till Teleborgs vattentorn. Bullerutredningar som är gjorda visar att med föreslagna åtgärder bedöms det inte som en risk för olägenhet för de boende inom området.

Utredningar och avvägningar har gjorts utifrån kulturmiljö och gestaltning. Platsen har idag, trots sin direkta placering bredvid det modernistiska vattentornet, en agrar karaktär med de omgivande öppna fälten. Uppförandet av flerbostadshus i området kommer att ändra karaktären på bebyggelsen till en mer urban miljö. Det kommer också att påverka möjligheten att förstå platsens historik, dess koppling till landskapen och till byn Telestad. Genom att säkra de kulturhistoriska värdena i gårdens mangårdsbyggnad med trädgård genom rivningsförbud, varsamhet- och skyddsbestämmelser, kommer det fortsatt gå att utläsa Postgårdens historia och att platsen varit en del i en agrar miljö.

Viss påverkan sker på befintliga naturvärden inom planområdet. Men det allmänna intresset att bebygga området bedöms större då inga större naturvärden bedöms påverkas negativt. Två biotopskyddade alléer i anslutning till befintligt bostadshus sparas i detaljplanen samt att en större ek skyddas också i planförslaget.

Kommunens samlade bedömning är att aktuell planläggning är lämplig utifrån förutsättningar och de anpassningar som görs till platsen.

Genomförandetid

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

Planeringsförutsättningar och konsekvenser

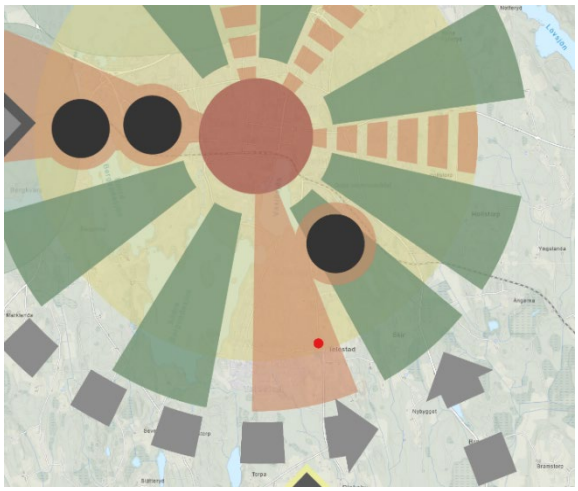
Kommunala ställningstaganden

Översiktsplan

För planområdet gäller kommunens översiktsplan antagen av kommunfullmäktige 2021-12-14 § 240.

Utvecklingsinriktning

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

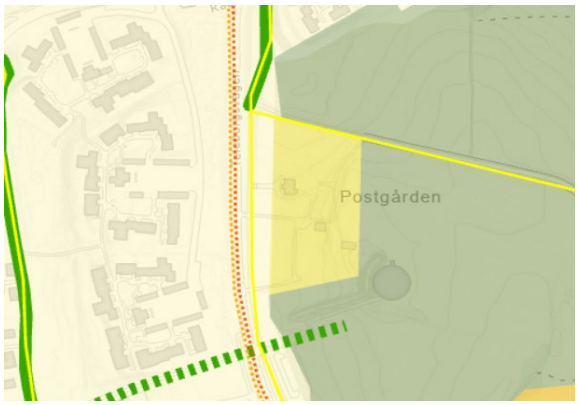


Figur 3. Utsnitt från översiktsplanen (2021) som visar utvecklingsinriktningen med olika stråk. Röd prick markerar planområdets lokalisering inom den orangefärgade funktionskilen Teleborg.

Mark- och vattenanvändning

I översiktsplanen redovisas avsedd användning av mark och vatten på ett överskådligt sätt. Planområdet är i översiktsplanen utpekat som sammanhållen bostadsbebyggelse; utvecklad användning. För området finns specifika riktlinjer; **Flerbostadshus ska prioriteras** och **området ska utvecklas tillsammans med vattentornet som besöksmål**. Utöver områdets riktlinjer finns generella riktlinjer som gäller för hela användningen sammanhängande bebyggelse i Växjö.

Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanens intentioner.



Figur 3. Utsnitt från kommunens översiktsplan som visar planområdet.

Detaljplan

Fastigheten Växjö 13:52 är inte detaljplanelagd sedan tidigare.

Invid planområdet gäller följande detaljplaner, genomförande tiden för detaljplanerna har gått ut:

Aktnummer	**Namn**	**Laga kraft**
0780K-P97	Del av Teleborgsvägen	1990-12-20

0780K-P00/18	Teleborgsvägen, Söder vattentornet	2000-07-21

Största delen av aktuellt planområdet är inte detaljplanelagt sedan tidigare. En del av detaljplanen 0780K-P00/18 tas med i aktuell detaljplan för att justera var utfart får anordnas, men ingen förändring av markanvändning sker.

Planbesked

Byggnadsnämnden lämnade 2019-03-28 § 60 positivt planbesked och meddelade att nämnden är beredd att pröva byggnation av bostäder på aktuell plats. Med förutsättning att bebyggelse ska anpassas och grupperas så att vattentornet som besöksmål ska kunna finnas kvar.

Riksintressen

Trafikkommunikation

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

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

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

Skyddade vattendrag

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

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

Aktuellt planförslag medför ingen ytterligare utbyggnad av vattenkraftverk eller vattenreglering. Ingen försämring i form av vandringshinder, vattenhushållning eller påverkan på natur- och kulturvärden kring vattendrag bedöms ske. Utifrån det bedöms riksintresset för skyddade vattendrag inte påverkas vid ett genomförande av planförslaget.

Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap. miljöbalken

Jordbruksmark

Ingen bidragsberättigad jordbruksmark tas i anspråk i detaljplaneförslaget. Dock finns det inom planområdet mark som tidigare varit jordbruksmark. Vid genomförande av detaljplanen kommer denna mark tas i anspråk för byggnation av bostäder.

Planområdet är utpekad i översiktsplanen som utvecklad användning för flerbostadshus, där det gjordes en avvägning mellan olika intressen för att landa i att området ska vara bostäder.

Planområdet ligger i ett av översiktsplanens utpekade bebyggelsestråk i vilka kommunen har för avsikt att växa. Bedömningen är att den jordbruksmark som tas i anspråk i detaljplanen behövs för att främjar en ändamålsenlig och sammanhållen bebyggelsestruktur som i sin tur leder till att stärka stråkets betydelse och utveckling av stadsdelen Telestad och dess kommande centrum. Detta skapar förutsättningar för hållbara transporter och en hållbar samhällsutveckling.

Ekologiskt särskilt känsliga områden

Inom planområdet bedöms inte finnas ekologiskt särskilt känsliga områden.

Geotekniska förhållanden

Den geotekniska undersökningen AFRY (2020-04-30) visar att jordlagerföljden inom undersökningsområdet huvudsakligen utgörs av fyllning som överlagrar siltig sandmorän. Därefter har berg påträffats.

Grundläggningsarbetena skall dimensioneras, planeras, utföras och kontrolleras i geoteknisk kategori 2 (GK2) samt säkerhetsklass 2 (SK2). Eventuella mindre komplementbyggnader bör dock kunna utföras med konventionell ytlig plattgrundläggning som dimensioneras i GK1 med ett tillåtet grundtryck på 200 kPa.

Innan terrassering av vägar och grundläggning av byggnader och VA-ledningar utförs skall all förekommande organisk jord avlägsnas.

All grundläggning skall ske på torr och frostfri mark samt på fast och ostörd schaktbotten. Grundläggning av byggnader och hårdgjorda ytor får inte utföras på tjälat material. Se geotekniskt PM och markteknisk undersökningsrapport av Afry (2020-04-30) för utförligt resultat.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet tillhör huvudavrinningsområde SE86000 (Mörrumsån) och avvattnas till vattenförekomsten Södra Bergundasjön (WA25740597) väster om planområdet. I regionen är nederbörden cirka 700 mm per år. Vid genomförd geoteknisk undersökning 2022 bedömdes grundvattennivån ligga cirka 1,8 m under markytan vid givet provtagningshål.

Med hänsyn till rådande grundvattennivåer inom undersökningsområdet samt jordlagerföljden som huvudsakligen utgörs av genomsläppliga jordar (sandmorän) bedöms möjligheterna till LOD genom infiltration som lämpligt.

Grundvatten

Vid den geotekniska undersökningen gjort av Afry (2020-04-30) installerades två grundvattenrör. Nivåmätning av grundvattenytan i dessa rör har utförts vid ett tillfälle under april 2020. Den ena punkten var torr (+195,8) och i den andra påträffades grundvatten 2,4 meter under markytan (+197,2). Grundvattenytans nivå kan förväntas variera med nederbördsförhållanden och årstid. I april står grundvattennivåerna generellt sett högt i denna del av Sverige. Innan grundläggningsarbeten påbörjas ska en kontroll av grundvattennivåer göras.

Hälsa och säkerhet

Radon

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

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

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

Buller

Trafikbuller

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

Tabell 1. Riktvärden enligt förordning 2015:216

	Dygnsekvivalent A-vägd ljudnivå, $L_{pAeq24h}$ [dBA]	Maximal A-vägd ljudnivå, L_{pAFmax} [dBA]
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas - Dock om bostaden ≤ 35 m²	60[1)] 65	
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70[2)]
Högsta ljudnivå vid fasad på en ljuddämpad sida	55	70 (kl. 22-06)

1) Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida.
2) Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

Planområdet påverkas av trafikbuller från Teleborgsvägen. En bullerutredning är framtagen i samband med detaljplanen (BSV 2024-09-27). Beräkningarna visar att riktvärdena vid fasad på delar av de två byggnaderna närmast Teleborgsvägen överskrids (röda värden enligt bild 7 nedan).

Det innebär att berörda delar behöver utformas med lägenheter som är max 35 kvadratmeter, alternativt att lägenheterna utförs genomgående, där minst hälften av bostadsrummen är vända mot en ljuddämpad sida. Beräkningar visar att riktvärdena för ljuddämpad sida (55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå mellan kl 22.00-06.00) uppfylls.

Bild 8. Ekvivalent ljudnivå vid fasad trafikbuller.

Ekotemplet

Intill planområdet ligger Teleborgs vattentorn också kallat ekotemplet. Platsen har blivit ett besöksmål då kupolen under tornet skapar en ekoeffekt med lång efterklangstid. Fenomenet är uppmärksammat vilket medför att det kommer besökare till platsen och åstadkommer ljud för att uppleva ljudeffekten. Dessvärre med medför detta att kringboende kan bli störda av ljuden från besökarna till ekotemplet. Det är det direkta ljuden som besökarna åstadkommer och inte ekoeffekten som hörs ut från tornet.

Växjö kommun har efter tidigare klagomål vidtagit åtgärder under och runt ekotemplet för att minska störningseffekten. Mellan detaljplaneområdet och ekotemplet finns en 6-7 meter hög jordvall uppförd tidigare fanns också under vattentornet en skärm för att minska en del av ljuden från besökarna.

Det finns inga direkt tillämpbara riktlinjer för denna typ av buller. För att göra en bedömning om störningen från ekotemplet kan bli olägenhet har därför en bedömning gjorts utifrån flera olika vägledningar kring buller. Utredningens bedömning gjorts utifrån:

- Boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning
- Vägledning om buller från idrottsplatser från naturvårdsverket och Boverket.

BSV har jämfört de olika vägledningarna och kommit fram till vad målsättningen för bullernivåer mot bostadens fasad och uteplats bör uppfylla för att minska risken för störning, de tabell nedan.

BSVs sammanvägda bedömning av buller

BSVs beräkningar visar att:

- Trafikbullerförordningens riktvärden överskrids vid fasad för vissa delar.
- Trafikbullerförordningens riktvärden för uteplats överskrids inte.
- Att exploatering blir utsatt för höga maximala ljudnivåer från ekotempel.
- Ljudnivåer från trafik och ekotempel kommer från olika håll. Dock tillåter byggnadsutformning att den ljuddämpade sidan gäller för både bostäder som är utsatta för trafikbuller som för buller från ekotempel.
- Att exploatering av Växjö 13:52 är möjlig med placering i Zon B enligt boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning. Detta gäller samtliga nya byggnader.
- BSV:s bedömning är att Zon B slutar vid mörkgrönt fält (i bilagor 3 & 4 till bullerutredningen, bild 8 ovan) LAFmax 40-45 dBA
- Enligt den föreslagna situationsplanen kan alla situationer för bostäder samt uteplatser lösas med tyst sida

Tabell 2. BSVs Målsättningen för maximala ljudnivåer från ekotemplet.

Plats	L_{AFmax} dB(A)	Tystsida/Tillgång till tyst uteplats L_{AFmax} dB(A)
Tomtgräns	55*	45
Vid bostadsbyggnad**	45*	45
*) Vid fastighet som är utsatt för högre nivåer än de angivna tillämpas tyst sida. Detta innebär att hälften av bostadsrummen eller tillgång till uteplats ska vara vända mot sida med maximala ljudnivåer under L_{AFmax} 45 dB(A) . **) Ljudnivå kan överskrida tabellkrav för bostadsbyggnad under förutsättning att inomhusnivåer ej överstiger L_{AFmax} 25 dB(A) i utrymme för sömn, vila eller daglig samvaro.		

Med nya höga byggnader som skärmar ljud från ekotempel dämpas ljudnivå och den målsättning som beskrivs i tabell 2 uppfylls.

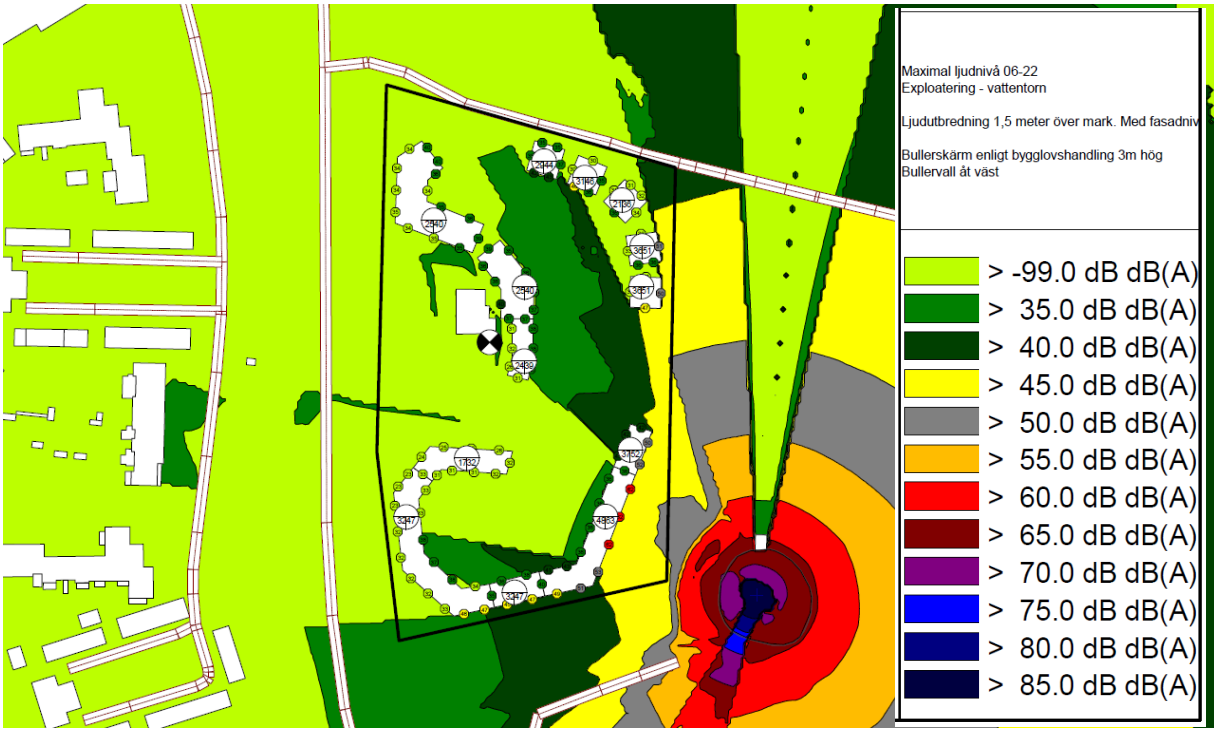


Bild 9. Utbredningen av buller från ekotemplet, bilaga 4 i utredningen.

En mätning av ljud från ekotemplet

I ett annat sammanhang har Nordkonsult genomfört en ljudmätning från ekotemplet. Mätningen genomfördes genom att mätutrustning sattes upp på 6 olika platser runt vattentornet samtidigt som olika ljud skapades under vattentornet. Mätningen visar att det ljud som hörs mest och har störst spridning är ljud från skrik från människor, medan ljuden av de stenar som kastades inte hade lika stor spridning.

Nordkonsult bedömer att de tester som utförts är åt det mer extrema hållet, där högre ljudnivåer i ekotemplet sannolikt inte lär förekomma.

Under mätningen sattes mätpunkt (MP3) upp 43 meter från vattentornets centrum. I den punkten mättes maximala ljudnivåer på upp till 71-75 dbA. Föreslagen detaljplan möjliggör bebyggelse som närmast 48 meter från vattentornets mitt, därför bedöms den punkten som en bra referens i bedömningen som görs i detaljplanen.

Slutsats om buller från ekotemplet och föreslagna åtgärder

Från vattentornet kan det förekomma ljud som upplevs som störande för kringboende. Ljuden har en karraktär som kan upplevas som besvärande och störande och ljuden kan vara höga. Bedömningen är att de högsta förekommande ljuden kommer från skrik från människor. Dessa ljud bedöms endast förekomma under korta stunder då och då samt sällan på nattetid. De av Nordkonsult uppmätta värdena bedöms som högsta som går att uppnå genom att skrika. Vid den mätpunkt som avståndsmässigt ligger närmast föreslagen bebyggelse, förekom i mätningen högre

ljudnivåer än i BSV beräknade värde, 71-75 dbA istället för BSVs 63 dbA.. Även med hänsyn till de högre uppmätta värdena bedöms bostäder kunna uppföras med föreslagna åtgärder.

De planerade bostäderna ska ha tillgång till ljuddämpade sidor samt uteplats på ljuddämpad sida. Bostadsrum ska vändas in mot tyst sida bort från vattentornet. Mot vattentornet kan kök och badrum vara orienterade. Byggnaderna ska anpassas så att buller inomhus inte överstiger BBR:s krav på maximala bullernivåer från tekniska installationer LAFmax =25 dB i utrymme för sömn, vila eller daglig samvaro.

Ljuddämpad sida tillämpas både gällande nybyggnation i närheten av befintlig industri enligt boverkets vägledning. Även naturvårdsverkets tillsynsvägledning om buller från idrottsplatser nämner tillgång till ljuddämpad sida. Detta är de två vägledningar som kommer närmst problematiken med den typen av bullerstörning.

- Med placering i Zon B enligt boverkets vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller vid planläggning bedöms störningsrisk från ekotempel som låg. Detta innebär att planerade bostäder ska ha tillgång till ljuddämpad sida samt uteplats på ljuddämpad sida, samt att bostäder ska anpassas så att buller inomhus ej överstiger BBR:s krav på maximala bullernivåer från tekniska installationer LAFmax =25 dB i utrymme för sömn, vila eller daglig samvaro.

- Man kan även tillämpa Naturvårdsvekets tillsynsvägledning om buller från idrottsplatser och bostäder bedöms då ligga i Orange Zon. Naturvårdsverket bedömer att ett siffervärde inte är ändamålsenligt för att ha en effektiv tillsyn och minska risken för störning där den uppstår. Siffervärden kan snarare medföra risk för långa processer med upprepade utredningar och ljudmätningar. Bostädernas och tomternas utformning inklusive topografi och markförhållanden avgör om bostäder kan vara möjliga i orange zon. Exempelvis om boende har tillgång till uteplats som inte vetter mot idrottsplatsen eller om bostäderna har tillgång till en bullerskyddad sida.

Utöver dessa åtgärder anger bullerutredningen förbättrande åtgärder som kan genomföras på kommunens mark i anslutning till vattentornet. Dessa åtgärder är inte nödvändiga utan endast förbättringsförslag.

Risk för översvämning

Området ligger högt och det förefaller inte risk för översvämning från något vattendrag. Däremot finns risk att instängda områden bildas vid byggnation och markplanering. Vid byggnation av källare ska också risken för skyfall tas med.

Risk för erosion

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

Risk för ras och skred
Det bedöms inte förekomma någon risk för ras och skred inom planområdet. En geoteknisk utredning är framtagen i samband med detaljplanen. Se mer under rubriken geotekniska förhållanden.

Dagsljus och skugga
Viss skuggpåverkan kan komma från Teleborgs vattentorn mot föreslagen bebyggelse.

Hur bebyggelsen skuggas inom fastigheten måste studeras i bygglovet. I skedet för detaljplanen finns inget färdigt förslag.

Närhet till lantbruk
Intill planområdet finns mark som brukas för jordbruk. Närmast planområdet används marken främst som slåttervall och åker.

Störning från jordbruket kan uppstå under perioder, till exempel buller från jordbruksmaskiner, damm från jord, lukt och allergener från betande djur. Störningen bedöms inte pågå under en längre sammanhängande tid utan kan uppstå under perioder då och då.

Det ligger en ridskola tillhörande anläggningar ca 500 meter nordöst om planområdet. Beteshagarna till hästarna kommer närmare planområdet ca 300 meter som närmst. Avståndet till stallet tillsammans med att den förhärskande vindriktningen i området är västliga gör att risken för allergener från hästhållningen inte bedöms bli en olägenhet för de nya bostäderna.

Befintlig bebyggelse
Se under rubriken Kulturmiljö.

Service
Planområdet innehåller ingen befintlig service. Planförslaget syftar inte heller till att möjliggöra ny service.

Kommunal- och kommersiellservice finns i Teleborgs centrum och Växjö centrum 1 respektive 4 km från planområdet.

Natur och rekreation
Rekreation och friytor
Planområdet ligger i direkt anslutning till Teleborgs naturreservat med flera olika stigar och miljöer för rekreation. Teleborgsskogen med många rekreativa värden ligger ca 800 m från planområdet. Närmaste kommunala lekplats är vid Grimvägen ca 500 m från planområdet. Vilket är längre än den kommunala målsättningen, dessutom med Teleborgsvägen som barriär emellan. Därför är det viktigt att lek för de mindre barnen anordnas inom den egna fastigheten.

I Växjö kommuns grönstrukturprogram anges att det för bostadsändamål ska finnas en mindre bostadsnära park eller gröning. Inom planområdet är det viktigt att det möjliggörs för dessa ytor

t.ex. genom lek för de minsta, odlingsmöjligheter och gröna uteplatser. I bygglovsprövning visas hur dessa krav på utemiljö uppfylls.

Landskapsbild

Platsen har idag, trots sin direkta placering bredvid det modernistiska vattentornet, en agrar karaktär med de omgivande öppna fälten. Uppförandet av flerbostadshus i området kommer att ändra karaktären på bebyggelsen till en mer urban miljö. Det kommer också att påverka möjligheten att förstå platsens historik, dess koppling till landskapen och till byn Telestad. Genom att säkra de kulturhistoriska värdena i gårdens mangårdsbyggnad med trädgård genom rivningsförbud, varsamhet- och skyddsbestämmelser, kommer det fortsatt gå att utläsa Postgårdens historia att platsen varit en del i en agrar miljö.

Artskydd

Inga artskyddade arter är hittade inom området.

Biotopskydd

Enligt en naturvärdesinventering som är utförd av WSP 2020-05-11 finns 4 biotopskyddade objekt inom planområdet.

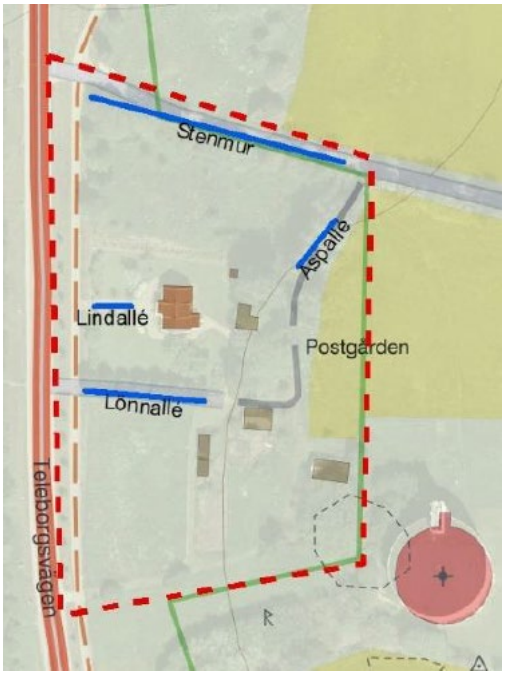
Stenmur

I den norra gränsen på planområdet ligger en stenmur. stenmuren är kantad av sälg och ask. Den är cirka 0,5 m hög och 1,5 m bred, den är delvis förstörd och har mycket material mellan stenarna. Muren är cirka 90 m lång. Det delvis skuggiga läget och det finkorniga materialet mellan stenarna sänker murens naturvärde. Stenmurens natur- och miljövärde kan höjas genom att den restaureras.

Stenmuren ligger inom ett område som inte får bebyggas enligt detaljplanen och kan därför ligga kvar vid ett genomförande av detaljplanen.

Bild 10. Stenmuren i planområdets norra gräns.

Allé



Naturvärdesinventeringen som är framtagen av WSP 2020-05-11 identifierade 3 alléer inom fastigheten. 2 av dessa alléer ligger i anslutning till trädgården och den tredje i fastighetens nordöstrahörn.

En allé består av 6 träd av skogslind i en dubbelsidig rad. Allén står längs en grusgång som leder till huvudbyggnaden, se bild. Alla träden är hamlade och är ca 50 cm i diameter. Allén har mycket påväxt av lav och träden bedöms i naturvärdesinventeringen som livskraftiga.

Nästa allé ligger längst med infarten söder om trädgården. I den allén finns 13 träd av lönn, träden står i en dubbelsidig rad. Träden är cirka 55 cm till 35 cm i diameter vid brösthöjd och träden har påväxt av lav. Sju av träden har mindre håligheter i huvudstammen. Alla träden är hamlade. Majoriteten av träden ser livskraftiga ut men enstaka bedöms se mindre friska ut.

Den tredje allén som beskrivs i naturvärdesinventeringen bedöms av kommunen inte vara en biotopskyddad allé då den inte uppfyller naturvårdsverkets definition av allé. Den beskrivs i inventeringen som dubbelsidig och bestående av 12 aspar som är 20–30 cm i diameter. Enligt fastighetsägaren är inga av träden planterade utan de är helt självsådda. Därför är det per definition inte en allé. Därför får den inte heller i detaljplanen ett särskilt skydd.

Bild 11. Foton på fastighetens alléer. Till vänster lindallén och till höger lönnallén.

Särskilt skyddsvärda träd

I områdets sydöstra hörn finns ek som uppfyller naturvårdsverkets definition av jätteträd. Enligt naturvärdesinventeringen av WSP (2020) mätte trädet på det smalaste stället under brösthöjd cirka 1 m i diameter. Eken är spärrgrenig, livskraftig och har inga håligheter. Det gör eken till ett särskilt skyddsvärt träd. Det innebär att den som ska utföra en åtgärd som väsentligt skulle påverka ett särskilt skyddsvärt träd ska göra en anmälan om samråd enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. hos Länsstyrelsen. En väsentlig påverkan innebär: avverkning, toppkapning, kraftig beskärning, åtgärder som ger upphov till rotskador, uppförande av byggnad anordning eller grävarbeten inom 15 gånger stamdiametern från stammen.

Den stora eken är markerad med rött på bild 9 och ligger inom mark som inte får bebyggas enligt detaljplanen. Området kring trädet som inte får bebyggas är 15 meter i diameter kring trädet. Området sammanfaller också med ett område för fornminne.

Bild 12. Särskilt skyddsvärt träd markerat med rött och värdefulla träd markerade med blått.

Värdefulla träd

Utöver ovan nämnda träd finns ytterligare en ek i områdets sydöstra del, se bild 9. Den uppfyller inte kriterierna för ett särskilt skyddsvärt träd, men är ett stort och välvuxet träd. Om trädet sparas kan det ge ett värdefullt inslag i boendemiljön och bidra med bl.a. skugga och lekmiljö. Trädet ligger inom område som inte får bebyggas, men har inget ytterligare skydd i detaljplanen.

Mitt i området strax bakom befintligt garage finns en stor och spärrgrenig ask. Asken är ca 80 cm i diameter och klassas därför inte som jätteträd. Men dess storlek är ovanlig och det stora grenverket kan bidra till en fin boendemiljö. Trädet ask är också rödlistad och klassad som starkt hotad. Artdatabanken rekommenderar att askar, bara ska tas ned av säkerhetsskäl då många arter är knutna till ask och därför är beroende av den.

Kulturmiljö

Telestad Postgård var en del av Telestads gamla by vilken etablerades under medeltiden. Höjdryggen med omgivande jordbruksmark var bördig varför byn var en av Växjötraktens största byar innan skiftena. Genom den godsbildning som skedde under 1700-talet och som etablerades under 1800-talet splittrades Telestads by. Postgården ägdes under 1800-talet till delar av en av ägarna av Telestads gods. Nuvarande ägarfamilj köpte fastigheten 1921 och uppförde befintlig bebyggelse. Den tidigare gårdsmiljön låg längre öster ut. Nuvarande bostadshus tillkom 1928/29. Övriga byggnader är tillkomna efter denna tid med undantag av den äldre bod som ligger i fastighetens sydvästra kant. Den är äldre och har tillhört det tidigare torpet som låg här. En byggnad finns utmärkt här Laga skifteskartan från 1850. Trädgårdens strukturer med trädridåer och allér finns dokumenterade på flygfoton från 1950.

Beskrivning miljön

Fastigheten är indelad i tre delar där den mellersta delen utgör bostadshuset med trädgård. På vardera sida finns två öppna markområden. Trädgården avgränsas mot norr av en trädridå och i söder av en allé, vilken kantar fastighetens uppfartsväg. Träden är hamlade. Framför bostadshuset, som ligger nästan centrerat, finns en grusad gång och rundel. Gången kantas av pyramidträd. Ut mot Teleborgsvägen löper ett staket i smide mellan granitstolpar. Bakom huset finns ett garage, mot öster, går en liten allékantad markväg.

Bakom huvudbyggnaden, sannolikt samtida med huvudbyggnaden, finns en mindre byggnad som idag fungerar som garage. På fastighetens mark söder om mangårdsbyggnaden finns ett f.d. svinhus från 1900-talets mitt och ett rödfärgat skjul, som ersatt den stora ladugård som brann på 1980-talet. I tomtgränsen mot bakomliggande vattentorn, finns en timrad bod/ladugård som kan vara från före 1850.

Bild 13. Huvudbyggnaden sedd från Teleborgsvägen.

Konsekvenser på kulturmiljön

Postgården har idag, trots sin direkta placering bredvid det modernistiska vattentornet, en agrar karaktär med de omgivande öppna fälten. Uppförandet av flerbostadshus i området kommer att ändra karaktären på bebyggelsen till en mer urban miljö. Det kommer också att påverka möjligheten att förstå platsens historik, dess koppling till landskapen och till byn Telestad. Genom att säkra gårdens mangårdsbyggnad med trädgård genom rivningsförbud, varsamhet- och skyddsbestämmelser, kommer det fortsatt gå att utläsa Postgårdens historia att platsen varit en del i en agrar miljö.

Bild 14. Den timrade boden med vattentornet i bakgrunden. Foto Samuel Palmblad, kulturparken Småland.

Boden uppe i slänten mot vattentornet är timrad och syns på kartan från 1850 vilket gör den till den äldsta byggnaden på platsen. Den har tillhört det torp som revs då Vattentornet skulle byggas. Boden är i dåligt skick. Den har ett visst kulturhistoriskt värde men den har redan förlorat sitt sammanhang och skyddas därför inte i detaljplanen.

Fornlämningar

Under arbetet med detaljplanen har en arkeologisk undersökning gjorts. Länsstyrelsen konstaterar att utredningen inte har resulterat i några under mark dolda arkeologiska lämningar inom den fossila åkermarken L1953:1694 eller i dess närområde som behöver undersökas vidare. Vad gäller fornlämningen L1953:2620 (stensättning) var möjligheten att utvärdera dess skadestatus begränsad på grund av vegetation. I detaljplanen regleras att byggnad inte får uppföras på denna plats den är därmed skyddad från bebyggelse. Om man i framtiden vill göra något inom detta område skall tillstånd för ingrepp i fornlämning sökas på sedvanligt sätt hos Länsstyrelsen.

Om en fornlämning påträffas under grävning eller annat arbete, ska arbetet omedelbart avbrytas och fyndet anmälas till länsstyrelsen (2 kap. 10 § kulturmiljölagen).

Gator och trafik

Motorfordonstrafik

Intill planområdet går Teleborgsvägen, en av infartsgatorna mot Växjö stad. Trafiken på Teleborgsvägen beräknas öka och år 2040 ligga på 7000 fordon i årsmedeldygnstrafik (ÅDT).

Planområdet angörs med bil via Teleborgsvägen. Området får ha en utfart och infart för motorfordonstrafik mot Teleborgsvägen. I den norra delen av planområdet mot Teleborgsvägen råder förbud mot in- och utfarter.

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

Kollektivtrafik
På Teleborgsvägen går stadsbusstrafik, närmaste hållplats ligger ca 150 meter från planområdet.

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

Parkeringsbehovet och placering av parkeringsytor hanteras i bygglovet.

Från planområdet får det finnas en ut- och infart för motorfordon. Motivet till begränsningen är att Teleborgsvägen är en hårt belastad gata och fler utfarter påverkar flödet på vägen. Parallellt med Teleborgsvägen går också ett viktigt gång- och cykelstråk som påverkas negativt av fler utfarter. Vid ut- och infarten måste det regleras med stopp/väjningsplikt ut mot Teleborgsvägen samt mot gång- och cykelvägen.

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

Teknisk försörjning
Vatten, spillvatten och dagvatten
Ledningar för vatten, spill- och dagvatten finns framdraget till befintligt hus på fastigheten idag och delar av fastigheten ingår i kommunens verksamhetsområde för VA. Resterande del av fastigheten kommer att tas in i verksamhetsområdet för VA. Ändrade dimensioner och lägen av förbindelsepunkterna ska ansökas om hos VA-avdelningen och bekostas av exploatören enligt då gällande taxa. Viktigt att exploatören samråder med VA-avdelningen i ett tidigt skede och lämnar in ansökan.

Det finns en lågpunkt i den nord-västra delen av fastigheten som måste beaktas så att inte byggnader skadas vid större regn. Det är viktigt att dagvatten fördröjs på fastigheten då en mycket större yta kommer att hårdgöras vid byggnationerna än vad som är hårdgjort idag.

Exploatören bör ta hänsyn och kontrollera om det krävs förstärkt grundläggning inom området, för att säkra byggnader vid ett eventuellt ledningsbrott. Se tekniska frågor i genomförande beskrivningen.

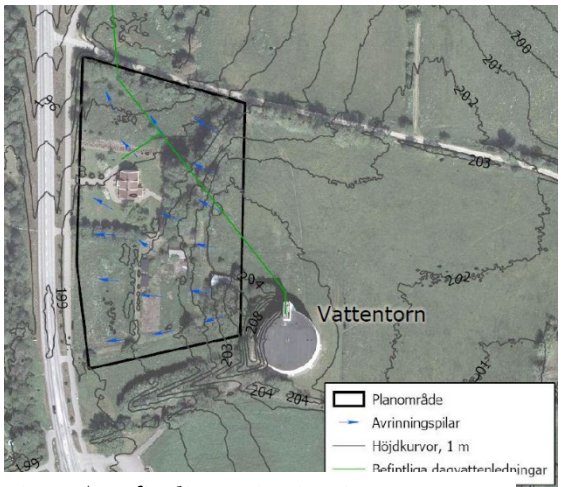
Det kan komma att ställas krav på oljeavskiljare för rening av dagvatten från parkeringsytor eller parkeringsgarage, i enlighet med Växjö kommuns ***Riktlinjer för oljeavskiljare***. Dagvatten som släpps till kommunalt ledningsnät får inte överskrida de föroreningsvärden som är fastställda i Växjö kommuns ***Riktlinjer för utsläpp av avloppsvatten***.

Brandvattenförsörjning

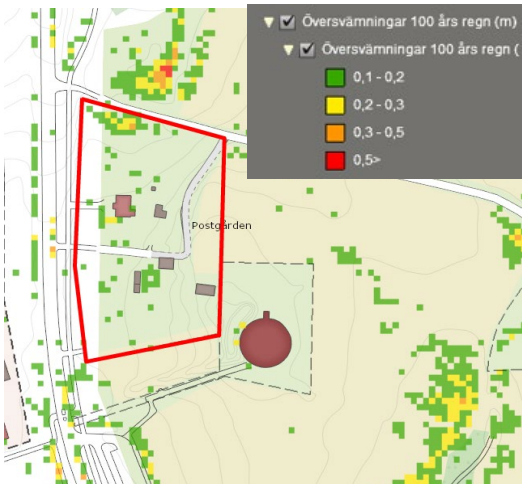
Det finns inte möjlighet att försörja området med brandvatten från brandposter i vägen då det saknas VA-ledningar i vägen. För att försörja området med brandvatten krävs att brandposter placeras inom området vilket exploatören/fastighetsägaren ska söka brandpostavtal på VA-avdelningen i god tid.

Dagvatten

Recipient för dagvattnet från området är sjön Trummen, vattnet leds först till en reningsanläggning innan det via diken rinner ut i Trummen. Enligt kommunens dagvattenhandbok ska flödet vid planerad åtgärd begränsas till samma nivå som vid befintlig situation. Det innebär att dagvatten måste fördröjas inom området. Under arbetet med detaljplanen har Afry (2020-05-11) gjort en VA-utredning med fokus på dagvatten. Slutsatsen av utredningen är att; exploateringen av fastigheten ökar dagvattenavrinningen. Enligt flödesberäkningar ökar det dimensionerande flödet från 42 l/s till 209 l/s vid ett 10-årsregn som varar i 10 min. För att fördröja avrinningen till befintlig situation behöver ett magasin på 116 m3 skapas. Om samtliga tak inom fastigheten istället för hårda tak anläggs som gröna tak minskar magasinsbehovet till 83 m3.



Figur 5. Befintlig avrinning inom planområdet (AFRY 2020).



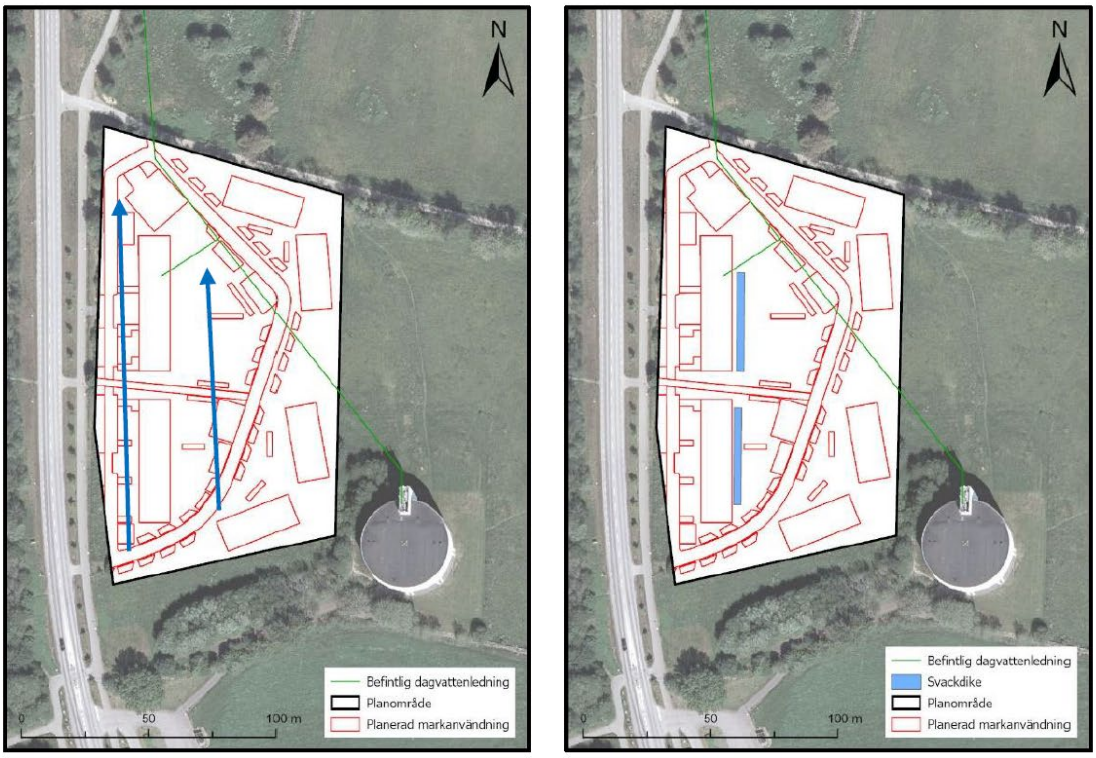
Figur 5. Kartan visar var och hur mycket vatten som samlas vid ett sk. 100 års regn, mått angevivet i meter.

För att skapa den fördröjningsvolym som behövs föreslås att växtbäddar, träd i skelettjordar och svackdiken anläggs i planområdet. En kombination av de olika åtgärderna är att föredra. Om svackdiken dimensioneras för att ta hand om 70 % av volymen blir ytanspråket för dessa 162 m2 med hårda tak och 116 m2 med gröna tak. Om växtbäddar och skelettjordar ska kunna hantera 15 % var av volymen blir ytanspråket för respektive åtgärd 58-174 m2 med hårda tak eller 42-125 m2

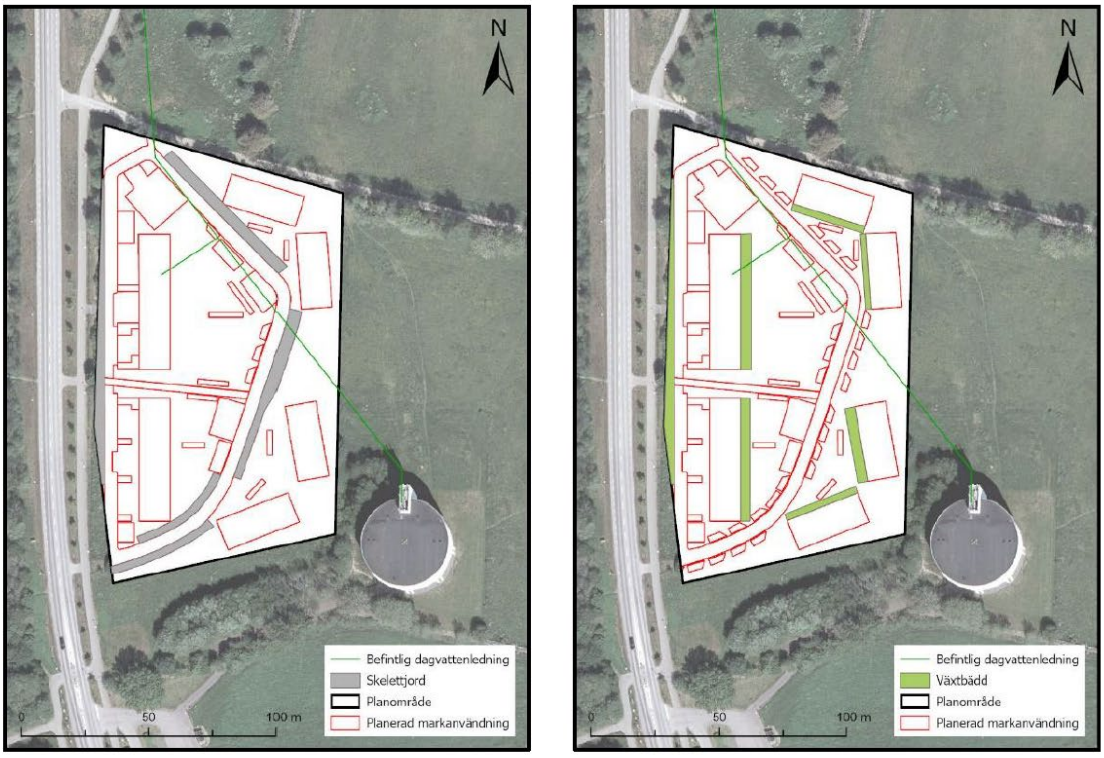
med gröna tak. Spannet beror på djup och porvolym i anläggningarna. Se mer i bifogad VA-utredning av Afry 2020-05-11.

Området lutar generellt åt väst/nordväst Se befintlig avvattning i bild nedan. Marken består mestadels av sandig morän med möjlighet för vatten att infiltrera. I östra delen av området finns det urberg där infiltration inte bedöms möjlig. För att ta hänsyn till att området lutar åt väster föreslås det att åtgärder planeras som stråk i nordlig riktning för att fånga upp vattnet och leda det mot en inkopplingspunkt på ledningsnätet. Växtbäddar och skelettjordar anläggs lämpligen längs med vägar och i anslutning till parkeringar. Växtbäddar kan även anläggas i anslutning till byggnaderna och ta emot vattnet från taken. Svackdiken placeras lämpligen i grönytor eller längs med vägar. Att anlägga parkeringar med genomsläpplig beläggning, så som grusfogar eller gräsarmerade betongbeläggningar, kan vara ytterligare ett sätt att fånga upp vatten och rena det.

Om dagvattenhanteringen utförs enligt Afrys utredning bedöms det inte blir några konsekvenser utanför planområdet. Vid kraftigare regn än de dimensionerande 10-årsregnen kommer vattnet inte kunna avledas tillräckligt snabbt via det planerade dagvattensystemet. Då måste området vara höjdsatt så att vattnet rinner från byggnaderna mot områden som kan översvämmas utan skador på byggnader. Svenskt Vatten rekommenderar att nybyggda fastigheter dimensioneras så att marköversvämningar med skador på byggnader sker mer sällan än vart 100:e år (Svenskt Vatten P110, 2016).



Figur 11. Till vänster visar de blå pilarna grovt två generella stråk där det är lämpligt att samla upp vattnet för att leda det norrut. Till höger visas ett förslag på var svackdiken skulle kunna anläggas och hur stort ytanspråket blir med hårda tak.



Figur 12. Visar uppskattad utbredning av de större ytanspråken för skelettjordar (till vänster) och växtbäddar (till höger) med hårda tak.

Uppvärmning
Fastigheten är inte ansluten till fjärrvärme men ledningar finns i närområdet.

El
Området är anslutet till Växjö Energi ABs elnät. Det finns möjlighet att ansluta tillkommande bostäder.

VEAB har ledningar som går genom planområdet, dessa kan komma att påverkas av exploateringen på fastigheten och behöva flyttas.

Fiber
Optokablar finns framdraget i anslutning till området.

Avfall
Växjö kommun vill verka för att avfallshantering inom planområdet ska utformas så det främjar ett hållbart cirkulärt samhälle. Utrymmen för sortering av avfall etc. ska följa ***Handbok för avfallsutrymmen*** och ***Avfallsföreskrifter för Växjö kommun***. Båda dokumenten finns på www.ssam.se.

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

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

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

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken och medför ingen skada på natur- och kulturvärden. Förslaget berör inget Natura 2000-område, medför ingen skada på något riksintresse. Om dagvattnet fördröjs inom planområdet enligt dagvattenutredningen bedöms detaljplanens genomförande inte försvåra att miljökvalitetsnormer för vatten uppfylls. Detaljplanen motverkar inte att nationella, regionala eller lokala miljömål följs och är förenligt med kommunens översiktsplan.

Kommunen bedömer att detaljplanens tänkbara effekter inte kommer att medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller innebär olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser, vare sig på kort eller lång sikt. Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning behöver inte genomföras och det finns inget behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

Miljökvalitetsnormer

Miljökvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljökvalitet. Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljökvalitetsnormer finns för luft och vatten.

Luft

En preliminär bedömning av luftkvaliteten (med hjälp av VOSS – Verktyg för Objektiv Skattning med Spridningsmodellering) med avseende på kvävedioxid och partiklar (PM10) har utförts för Teleborgsvägen i anslutning till planområdet, utifrån planerad byggnation och trafikmängd för prognos år 2040. Enligt den preliminära bedömningen underskrider halterna av kvävedioxid och partiklar (PM10) den nedre utvärderingströskeln, vilket innebär att ingen fördjupad kartläggning eller kontinuerliga mätningar behöver utföras för att kontrollera att miljökvalitetsnormerna följs.

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

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

Vatten

För ytvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status (miljögifter och föroreningar) och ekologisk status (biologiska, fysikalisk-kemiska och hydromorfologiska kvalitetsfaktorer). För grundvatten finns miljökvalitetsnormer för kemisk status och kvalitativ status (dvs att det råder balans mellan uttag och nybildning av grundvatten).

Planområdet ligger inom avrinningsområde för Södra Bergundssjön, men precis vid avdelaren mot Trummen och Rikabysjön. Barriärer och infrastruktur gör att dagvattnet från området leds mot Trummen som därför är recipient för dagvattnet från planområdet.

Förvaltningscykel 3 – beslutad - (2017-2021)		
Vattenförekomst	**Statusklassning 2000**	**Kvalitetskrav**
Trummen	Måttlig ekologisk status	God ekologisk status 2027
	Uppnår ej god kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus

Tabell 1: Nuvarande statusklassning samt miljökvalitetsnormer för Trummen, från Länsstyrelsens vatteninformationssystem (VISS 2000)

För tummen gäller kvalitetskrav till God ekologisk status 2027.

Trummen bedöms idag inte uppnå god kemisk status med avseende på kvicksilver och bromerade difenyletrar (PDBE). Gränsvärdena för kvicksilver och PBDE överskrids i alla Sveriges undersökta ytvattenförekomster. Utsläpp av kvicksilver och PBDE har under lång tid skett i både Sverige och utomlands vilket lett till långväga luftburen spridning och storskalig atmosfärisk deposition av dessa ämnen. Påverkanskällan bedöms därför ligga utanför planens rådighet och nytt planförslag bedöms inte riskera att den kemiska statusen försämras.

Enligt vattenmyndigheternas digitala åtgärdsunderlag utgör tätortsmark en risk för att miljökvalitetsnormerna inte uppnås om det inte vidtas åtgärder för att minska påverkan från dagvatten. Vissa åtgärder vidtas redan. Genomförandet av detaljplanen bedöms inte försvåra möjligheterna att klara MKN för vatten i Trummen under förutsättning att kommunens dagvattenhandbok och VA-policy följs. Dagvattnet ska omhändertas och fördröjas inom området innan det släpps vidare i kommunens system.

Social hållbarhet

Barnperspektivet

Planförslaget innebär att bostadshusens sammanlagda byggnadsarea maximalt kan utgöra en tredjedel av planområdets yta. Detaljer kring utformning och disposition av friytor och uteplatser styrs ej i detaljplanen. Men detaljplanens utformning skapar en struktur där några befintliga miljöer med uppväxta träd sparas samt ger möjlighet till öppen gårdsmiljö. Planförslaget bedöms därmed skapa förutsättningar för friytor med varierade funktioner och tillgång till såväl sol som skugga. På så vis finns förutsättningar för goda utemiljöer för både barn och vuxna inom planområdet.

Det finns förskola och grundskola på gång- och cykelavstånd från planområdet. Det finns trafikseparerade gång- och cykelvägar i området så att barn och vuxna kan ta sig till viktiga målpunkter i närområdet på ett trafiksäkert sätt. Planområdet har även närhet till Teleborgs naturreservat, vilket ger möjlighet till naturvistelse för barn och vuxna inom planområdet. Dock är det längre till närmaste kommunala lekplats än målet i kommunens lekplatsprogram. Därför blir det extra viktigt att det anordnas lek för de minsta inom planområdet.

Utifrån detta bedöms detaljplanen kunna bidra till en attraktiv, stimulerande och trygg boende- och livsmiljö för barn.

Genomförande

Konsekvenser för fastigheter och rättigheter

Fastigheter

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planområdet			
Växjö 13:52	Ökad byggrätt. Skyddsbestämmelser och rivningsförbud kan ge rätt till ersättning från kommunen för den ev. ekonomiska skada som bestämmelsen medför.	Markreservat för allmännyttiga ledningar. Möjligt att stycka av fastigheter för bostadsändamål. Antalet begränsas med planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek. Befintliga ledningar med rättigheter i kvartersmark skyddas med markreservat. Ledningsrätt kan bildas i ledningar inom markreservat.	Markreservat för allmännyttiga ledningar. Elledning ska flyttas. Ledningshavaren bekostar flytten. Ledningsägaren ansöker om och bekostar ledningsrätt. Idag finns det tre möjliga utfarter från området. I genomförande av detaljplanen ska en gemensam utfart från området skapas för att få en mer trafiksäkerlösning.
Växjö 12:10	Inga		Utbyggnad av ny utfart mot Teleborgsvägen. Byggherre bekostar.
Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Utanför planområdet			
Växjö 13:25	Inga		
Växjö 13:31	Inga		

Bestämmelse om minsta fastighetstorlek införs på plankartan. Det innebär en begränsning i hur många fastigheter som fastigheten Växjö 13:52 kan delas i. Det innebär också att det inte kommer gå att uppföra ägarlägenheter inom planområdet. Motivet till bestämmelsen är att antalet fastigheter behöver begränsas för att kunna ordna teknisk försörjning inom området. Om fastigheten delas i flera kommer det behövas en gemensamhetsanläggning för gemensam utfart från området.

Fastigheten Växjö 13:52 belastas av markreservat för allmännyttiga ledningar Det innebär en begränsning i hur marken kan nyttjas inom reservatet och att ledningsägare kan söka ledningsrätt där.

Rättigheter

Ledningsrätt

Befintlig

Inom det som planläggs som allmän plats GATA finns en befintlig ledningsrätt 0780K-02/45.1. Ledningsrätten bedöms inte påverkas i ett genomförande av detaljplanen. Ut och infart till det nya bostadskvarteret kommer dock korsa ledningsrätten.

Tillkommande

Ledningsrätt kan bildas för befintliga VA-ledningar inom planområdet. Markreservat för allmännyttiga ledningar har beteckning u_1 på plankartan. Inom området blir det begränsningar i hur marken kan nyttjas.

Ledningshavaren ansvarar för att ansöka om och bekostar ledningsrätter.

Avtalsservitut

Inom planområdet finns avtalsservitut för befintliga ledningar mellan Växjö 13:52 och Växjö kommun.

Fastighetsrättsliga frågor

Förändrad fastighetsindelning

Detaljplaneförslaget innebär inte någon förändrad fastighetsindelning kräv. Detaljplanen begränsar möjligheten hur fastigheten kan delas upp. Det innebär att det inte kommer gå att uppföra äganderätter inom planområdet. Exploatören ansöker om och bekostar en ev. fastighetsbildning.

Rättigheter

Detaljplanen reglerar tre markreservat för allmännyttiga ledningar. Inom dessa kan ledningsrätter bildas.

Det finns befintligt avtalsservitut för ett av områdena, men för att det vid exploateringen av området ska vara tydligt vad som kan göra i anslutning till ledningarna bör det bildas ledningsrätt för ledningarna.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Växjö kommun är huvudman för allmän platsmark.

Detaljplanens genomförande innebär att en bättre infart till området behöver byggas på allmän plats. Exploatören bekostar utbyggnaden. Infarten på allmänplats mark måste ske enligt kommunens standard och i samråd med kommunen. I samband med utbyggnad av utfart från området måste skyltning om stopp och väjningsplikt ske.

Utbyggnad kvartersmark

Exploatör ansvarar för all utbyggnad på kvartersmark.

Exploatören ansvarar för att säkerställa att byggnadernas grundläggning klarar ett ev. ledningsbrott på vattenledningar i området.

Exploatören ansvarar för att ansöka om brandpostavtal med kommunens VA-avdelning i god tid innan exploatering.

Exploatören ansvarar för att bygga ett trögt dagvattensystem som kan fördröja dagvatten inom kvartersmark innan det släpps på kommunensmark.

VEAB ansvarar och bekostar flytt av sin ledning inom planområdet.

Ledningsägare ansvarar för att söka och bekosta ledningsrätt.

Utbyggnad vatten och avlopp

Fastigheten ingår delvis i det kommunala verksamhetsområdet. Verksamhetsområdet kommer utökas innan detaljplanens genomförs, så att hela planområdet ingår.

Byggdagvatten

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

Brandvattenförsörjning

Brandpostavtal ska tecknas mellan exploatör och kommunen för att brandposter ska kunna placeras inom området för att tillfredsställa behovet av brandvatten inom området.

Exploatör ansvarar för att ansöka till kommunen om avtal i god tid före exploatering. Placeringen av brandposter måste finnas med i projekteringen av området.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

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

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

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

Planavgift

Plantavtal har tecknats med fastighetsägaren till Växjö 13:52 och därför kommer ingen planavgift tas ut.

Ersättningsanspråk

Detaljplanen inför rivningsförbud på befintligt boningshus och skydd på ett staket. Vid beslut om en detaljplan med bestämmelser om skydd av kulturvärden har den som äger en fastighet som berörs av bestämmelsen rätt till ersättning av kommunen för den ekonomiska skada som bestämmelsen medför. Den som vill begära ersättning måste göra det inom två år från den dag då beslutet om detaljplan eller områdesbestämmelser vann laga kraft om inte kommunen har förelagt om att ersättningsanspråk ska inkomma innan detaljplanen antas. Talan får dock väckas senare om skadan inte rimligen kunde förutses inom tvåårsperioden.

Kommunen har under planprocessen förelagt fastighetsägaren om att inkomma med ersättningsanspråk. Fastighetsägaren har valt att inte inkomma med anspråk.

Drift allmän plats

Kommunen är huvudman för allmän plats och ansvarar för driften av allmänplats inom planområdet.

Organisatoriska frågor

Exploateringsavtal

Ett exploateringsavtal kommer tecknas mellan kommunen och fastighetsägaren. Avtalet kommer reglera att byggherren får förbättra infarten till området över allmänplats samt vilken standard infarten ska hålla. Samt att skyltning ska ske enligt anvisning från kommunen.

Exploateringsavtal ska tecknas före antagande av detaljplanen mellan Växjö kommun och fastighetsägaren. Exploateringsavtalet reglerar rättigheter, skyldigheter och kostnader för genomförandet av detaljplanen.

Tidplan
Detaljplanens genomförande är inte tidsatt eller beroende av att någon del genomför före en annan.

Kulturvärden
Rivningsförbud
Huvudbyggnaden på Telestad Postgård beläggs med rivningsförbud. Genom ett bevarande av huvudbyggnaden med den karaktärsskapande trädgården får gården en fortsatt historisk kontinuitet. Den fortsätter att berätta om platsen Postgården men också historien om Telestads by vilken går tillbaka till minst 1300-talet. Byggnaden är till sin volym karakteristisk för en större bondgård från 1800-talet och framåt. I sitt material och detaljer speglar den de stilideal som rådde under 1900-talets första decennier. Staketet i sitt utförande i sten och smide förstärker miljöns upplevelsevärden.

En bestämmelse om rivningsförbud prövas vid ansökningar om rivningslov. Ett rivningsförbud innebär att byggnadsnämnden inte får bevilja rivningslov. Ett rivningsförbud skyddar endast byggnadens stomme, därför har också i detaljplanen införts varsamhetsbestämmelser för att skydda byggnadens yttre delar som anses viktiga. Se mer under avsnittet planförslag.

Bevarandekrav
I detaljplanen införs bestämmelse om att smidesstaket med stenstolpar på huvudbyggnadens framtida ska bevaras. Se med under avsnittet planförslag.

Upplysningar
Inom delar av området behöver byggnaders grundläggning förstärkas med kvarstående spånt, betongkassuner eller liknande, för att säkerställa att byggnaderna inte påverkas vid ett ev. ledningsbrott på ledningar genom området. Beräkning för hur byggnadernas grunder kan säkras genomförs av exploatör vid genomförande av detaljplanen.

Dagvatten ska hanteras i ett trögt system på kvartersmark innan det släpp till kommunen ledningsnät. Ytor och volymer för att klara ta emot dagvattnet ska anordnad inom fastigheten enligt dagvattenutredning framtagen i samband med detaljplanen.

Det krävas ett separat avtal gällande brandposter inom området och detta ska exploatören ansöka om hos VA-avdelningen vid genomförandet av detaljplanen.

SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Detaljplan för Växjö 13:52, Telestad i Växjö kommun

Vid upprättande av en detaljplan ska en undersökning göras för att konstatera huruvida planens genomförande kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), detta kallas *Undersökning om betydande miljöpåverkan* (6 kap 6 § PBL). Om undersökningen visar att det finns risk för betydande miljöpåverkan avgränsar undersökningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande strategisk miljöbedömning (SMB) (6 kap 3 § MB). Under arbetet med den strategiska miljöbedömningen görs sedan en utförlig miljökonsekvensbeskrivning (MKB) som redovisar kommunens bedömning och förslag på åtgärder (6 kap 11–12 §§ MB).

Undersökningens syfte är att främja hållbar utveckling genom att identifiera miljöfrågor som behöver hanteras i den fortsatta detaljplaneprocessen, även i de fall planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Undersökningen sker utifrån bedömningskriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen (2017:966).

Detaljplanens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Växjö 13:52 (tidigare Växjö 13:29) i stadsdelen Telestad. Bebyggelsen ska uppföras som småhus eller flerbostadshus och tillåts vara upp till 6 våningar. Planområdet omfattar ca 1,4 ha mark. Om husen uppförs i 2-6 våningar kan ca 140 nya bostäder byggas. Inom fastigheten ska friytor och parkering för de boendes behov också inrymmas.

Sammanfattning av undersökningen och kommunens bedömning

Planförslaget bedöms vara förenligt med bestämmelserna i miljöbalken och medför ingen skada på natur- och kulturvärden. Förslaget berör inget Natura 2000-område, medför ingen skada på något riksintresse. Om dagvattnet fördröjs inom planområdet enligt dagvattenutredningen minskar risken för att detaljplanens genomförande påverkar miljökvalitetsnormer för vatten negativt. Detaljplanen motverkar inte att nationella, regionala eller lokala miljömål följs och är förenligt med kommunens översiktsplan.

Kommunen bedömer att detaljplanens tänkbara effekter inte kommer att medföra någon risk för miljön, människors hälsa och säkerhet eller innebär olämplig hushållning med mark, vatten och andra resurser, vare sig på kort eller lång sikt. Detaljplanens genomförande bedöms därmed inte medföra risk för betydande miljöpåverkan. En strategisk miljöbedömning behöver inte genomföras och det finns inget behov av att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning.

1. Innefattar planen några aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i 5 § miljöbedömningsförordningen?

	Ja	Nej	Kommentar:
1.1. Natura 2000-område enligt 7 kap. 28 och 28a §§ MB		X	
1.2. Verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i § 6 eller i bilagan till MBF		X	
1.3 Verksamheter eller åtgärder som kräver tillstånd enligt 6 kap 20 § andra punkten MB		X	
1.4 Motverkar planen att annan miljölagstiftning följs?		X	

2. Berörs förordnanden och andra skyddsbestämmelser?

	Ja	Nej	**Kommentar:**
2.1. Riksintressen enligt 3 kap MB		X	
2.1. Riksintressen enligt 4 kap MB		X	
2.2. Hushållningsbestämmelser enligt 3 kap MB		X	
2.3. Skyddade områden enligt 7 kap MB (Natur- och kulturreservat, strandskydd, biotopskydd, vattenskyddsområde m.m.)		X	Planområdet angränsar till Teleborgs naturreservat. Inga åtgärder behöver göras i reservatet för att genomföra detaljplanen. Reservatets värden bedöms inte påverkas negativt i en stor omfattning.
2.4. Skydd enligt artskyddsförordningen (2007:845)		X	
2.5. Skydd enligt kulturmiljölagen (1988:950)		X	

3. Berörs områden med högt regionalt och lokalt värde?

	Ja	Nej	Kommentar:
3.1. Naturmiljö		X	
3.2. Kulturmiljö	X		Området ligger i ett kulturlandskap. Utbyggnad av flerbostadshus inom området kommer påverka landskapet. Men genom att säkra gårdens mangårdsbyggnad med trädgård genom rivningsförbud, varsamhet- och skyddsbestämmelser, kommer det fortsatt gå att utläsa Postgårdens historia att platsen varit en del i en agrar miljö.
3.3. Friluftsliv		X	
3.4 Grön infrastruktur (Spridningskorridorer, rekreativa stråk, avstånd till grönområden m.m.)		X	

3.5 Rödlistade och andra naturvårdsarter	delvis		Inom området finns fyra träd av arten ask, vilken är rödlistad. Minst 2 av dessa är sjuka, men berörs inte av detaljplanen. De andra kan stå kvar vid en utbyggnad av området, men skyddas inte i detaljplanen. Inga andra rödlistade arter hittades vid inventerings tillfället.

4. Berör planens genomförande något miljömål?

	Ja	Nej	Kommentar:
4.1. Nationella		X	Planens genomförande motverkar inte möjligheten att uppnå nationella miljömål.
4.2. Regionala		X	Planens genomförande motverkar inte möjligheten att uppnå regionala miljömål.
4.3. Lokala		X	Planens genomförande motverkar inte möjligheten att uppnå lokala miljömål.

5. Innebär planens genomförande att några miljökvalitetsnormer enligt 5 kap MB överskrids?

	Ja	Nej	Kommentar:
5.1. Föroreningar i utomhusluft (SFS 2010:477)		X	Planen bedöms inte riskera att MKN för luft överskrids. Se vidare i planbeskrivningen i avsnittet *Konsekvenser*, *Miljökvalitetsnormer*, *Luft.*
5.2. Vattenförekomster (SFS 2004:660)		X	Planen bedöms inte riskera att MKN för vatten överskrids. Se vidare i planbeskrivningen i avsnittet *Konsekvenser*, *Miljökvalitetsnormer*, *Vatten.*
5.3. Föroreningar i fisk- och musselvatten (SFS 2001:554)		X	

6. Påverkas planen av, eller innebär dess genomförande, några störningar eller risker för människor, djur eller miljö?

	Ja	Nej	Kommentar:
6.1. Djurhållning och risk för allergener		X	Häststall finns på Teleborg. 500 meter från planområdet. Den mesta hanteringen av hästarna skriv i anslutning kring stallet och närmare planområdet finns hagar för hästarna. Dessa bedöms dock inte utgöra en risk för olägenhet för de boende inom planområdet. Närmare planområdet finns betesmark där kor brukar gå. Avståndet till djuren tillsammans med den förhärskande vindriktningen gör att det inte bedöms innebära någon olägenhet för de boende inom planområdet. .
6.2. Erosion, Ras och skred		X	Det föreligger ingen känd risk för ras och skred inom eller i anslutning till planområdet.
6.3. Ekosystemtjänster	delvis		En del träd kommer försvinna medan andra sparas. De som sparas kan bidra med

			ekosystemtjänster.
6.4. Farlig gods		X	Ett genomförande av detaljplanen kommer inte innebära mer farlig gods i omlopp i området.
6.5. Förorenad mark		X	Inom planområdet finns ingen känd förorening. Ett genomförande av detaljplanen kommer inte innebära större risk för förorenad mark.
6.6. Ljus		X	Planen innebär ingen sådan verksamhet som kan antas medföra risker för förorening i form av ljus, utöver det som är förekommande för urban miljö.
6.7. Lukt		X	Det kan förekomma lukt från intilliggande åkrar, om dessa gödslas eller om det betar djur i närheten. Detta bedöms dock endast ske under begränsade perioder.
6.8. Markradon	-	-	Området är inte utpekat som högriskområde för radon. Men radon kan förekomma och inför byggnation bör det undersökas så att byggnationen kan få rätt radonskydd.
6.9. Miljöproblem		X	Inga kända miljöproblem i området.
6.10. Risk för olyckor		X	
6.11. Risk för föroreningar		X	
6.12. Omgivningsbuller (från trafik eller verksamhet, orsakad av planen eller som påverkar planområdet)	delvis		Området påverkas av trafikbuller samt buller från Teleborgs vattentorn också känt som ekotemplet.
6.14. Strålning och elektromagnetiska fält		X	
6.15. Trafiksäkerhet		X	
6.16. Vibrationer		X	
6.17. Översvämning och skyfall		X	

7. Påverkar planens genomförande landskaps- och stadsbild?

	Ja	Nej	Kommentar:
7.1. Förändring på landskaps- och stadsbild	delvis		Området har en agrar karaktär idag med de omgivande öppna fälten. Uppförandet av flerbostadshus i området kommer att ändra karaktären på bebyggelsen till en mer urban miljö. Det kommer också att påverka möjligheten att förstå av platsens historik, dess koppling till landskapen och till byn Telestad. Genom att säkra gårdens mangårdsbyggnad med trädgård genom rivningsförbud, varsamhet- och skyddsbestämmelser, kommer det fortsatt gå att utläsa Postgårdens historia att platsen varit en del i en agrar miljö.

8. Påverkar planens genomförande social hållbarhet negativt?

	Ja	Nej	Kommentar:
8.1. Trygghet, jämställdhet och tillgänglighet för funktionsvarierade personer		X	
8.2. Barnperspektiv		X	

9. Samlad bedömning av planens konsekvenser

	Ja	Nej	Kommentar:
9.1. Följer detaljplanen översiktsplanens intentioner?	X		Planen följer översiktsplanens intentioner. Se vidare i planbeskrivningen.
9.2. Vilka konsekvenser får planerad markanvändning?	-	-	Planförslaget innebär att markanvändningen inom planområdet kommer bli mer urban. Det kommer gå från en lantlig fastighet till ett stadskvarter, med mer hårdgjorda och anlagda ytor.
9.3. Krävs tillstånd enligt annan lagstiftning än PBL för detaljplanens genomförande?		X	
9.4. Medför planen behov av förebyggande- eller kompensationsåtgärder av ekosystemtjänster?		X	
9.5. Berör planen några motstående intressen?		X	
9.6. Påverkar planen genomförandet av andra planer eller program?		X	
9.7. Påverkar planen en hållbar utveckling negativt?		X	
9.8. Påverkar planens genomförande några miljöaspekter negativt?		X	

10. Kommunens sammanvägda bedömning

	Ja	Nej	Sammanvägd bedömning och motivering:
10.1. Innebär planens genomförande en risk för BMP?		X	Ett genomförande av detaljplanen har en lokal påverkan på platsen med en förändring i karaktär. Området kommer upplevas på annat sätt när det är urbant utbyggt än tidigare byggnation. Dock finns det urbana i anslutning till området och det nya området kommer bli en del i det sammanhanget. Bostadsbebyggelsen bedöms inte påverka området
10.2. Behövs SMB och MKB?		X	

Handläggare: Ida Arvidsson

Senast reviderad: 2024-10-11