

Handläggare
Djana Micanovic
Planchef
0470 - 436 22

Laga kraftbevis

Datum 2015-09-23 Dnr 2015BN0013 Dpl 214

Byggnadsnämnden antog 2015-08-26 § 166 detaljplan för
VÄXJÖ 12:11 (Campus) Teleborg, Växjö kommun

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Beslutet har vunnit laga kraft 2015-09-22

Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

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

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Utlåtande

Dnr **2015BN0013** Dpl **214**

Detaljplan Växjö 12:11 (Campus) Teleborg i Växjö

Detaljplan för del av fastigheten Växjö 12:11 (Campus) Teleborg i Växjö har varit föremål för granskning enligt 5 kap 18 § samt 21-25 § plan och bygglagen (PBL) under tiden 2015 06 10 – 2015 06 26. Detaljplanen handläggs med s.k. ”standardförfarande” enligt senaste ändringar i PBL ”*En enklare planprocess*” som gäller efter den 1 januari 2015. Motiv som ska uppfyllas vid val av standardförfarandet redovisas i planhandlingar (beskrivningen).

Syftet med ny detaljplan för en del av den aktuella fastigheten är att skapa förutsättningar för framförallt, större byggrätter och bredare användning av marken, för att kunna möta framtida behov och utvecklingsmöjligheter inom universitetsområdet. Den aktuella marken är redan planlagd för universitetsändamål men byggrättens storlek och markens användning motsvarar ändå inte dagens behov.

Yttranden **utan erinran** har inkommit från:

- Kommunstyrelsen
- Polismyndigheten i Kronobergslän

Yttranden **med erinran eller synpunkter** har inkommit från:

- Länsstyrelsen
- Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Länsstyrelsen

Buller - Länsstyrelsen konstaterar att bullerberäkningen har uppdaterats med hänsyn till Länsstyrelsen synpunkter i samrådet.

Natur - Kommunen har bemött Länsstyrelsens synpunkter avseende natur i samrådsredogörelsen. Däremot saknas denna information i planbeskrivningen.

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap miljöbalken - När det gäller kommunens redovisning av hur MKN för vatten uppfylls är kopplingen till dagvattenhanteringen angelägen. Kommunen har bemött dessa synpunkter i samrådsredogörelsen. Länsstyrelsen hänvisar här fortsatt till synpunkterna i samrådsyttrandet om att dagvattenhanteringen behöver klargöras redan i planbeskrivningen.

Kommentar: Natur - Planbeskrivningen har kompletterats med uppgifter om naturvärden (sidan 3) dvs. inga natur-/rekreations-/ eller kulturvärden påverkas inom den aktuella marken för byggnation med hänvisning till bl.a. kommunens Grönstrukturprogram. I övrigt inga fler kommentarer på LS granskningsyttrande med hänvisning till kommentarerna i samrådsredogörelsen.

Miljö- och hälsoskyddsnämnden

Miljö- och hälsoskyddsnämnden konstaterar att den reviderade bullerberäkningen uppfyller de krav som nämnden ställde i samrådsskedet, varför nämndens nu kan tillstyrka detaljplanen. Dock kvarstår några synpunkter från samrådsskedet:

- Planbestämmelserna bör kompletteras med hur stor andel av fastigheten som får bebyggas
- Planbeskrivningen bör kompletteras med en bedömning om uppsatta miljömål för luftkvalitet bedöms kunna klaras. Bedömningen bör omfatta även kommunens eget miljömål avseende kvävedioxid
- I planbeskrivningen bör framgå att planområdet har konstaterats inte utgöra högriskområde avseende radon

Kommentar: Ang. reglering av byggrätten med planbestämmelser - ”*Detaljplanen får inte vara mer detaljerad än som behövs med hänsyn till planens syfte*” enligt PBL 4 kap. 4:32 § och stadsbyggnadskontoret anser att reglering med planbestämmelser med stöd i text/beskrivningen hur de ska tolkas är tillräcklig med hänsyn till planens syfte. Slutlig lösning av bl.a. byggrättens storlek, dess utformning, helhetsverkan mm prövas i bygglov där ny bebyggelse ska uppfylla bl.a. krav som ställs i PBL 2 och 8 kap.

Ang. synpunkter om miljömål för luft - stadsbyggnadskontoret har kommenterat frågan i samrådsredogörelsen samt anser att den beskrivs tillräckligt i planbeskrivningen.

Ang. synpunkter om radon – eftersom det inte finns förhöjd risk för radon, står inget om detta i planhandlingar, men frågan har berörts under samrådet och kommenterats i samrådsredogörelsen.

2015-08-03

Djana Micanovic
Planchef
Tel. 0470 - 436 22

Kvarstående synpunkter efter samrådet

Det finns kvarstående synpunkter från detaljplanesamråd som ger rätt att överklaga ett beslut om planens antagande.

Förslag till beslut

- Med hänvisning till utlåtande 2015-08-03 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av granskningsförslaget än vad som framgår av utlåtandet
- Detaljplaneförslaget upprättat 2015-05-28 antas av byggnadsnämnden enligt 5 kap 5: 27-30 § PBL

STADSBYGGNADSKONTORET

Djana Micanovic
Planchef

Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Handläggare
Djana Micanovic
0470 - 436 22

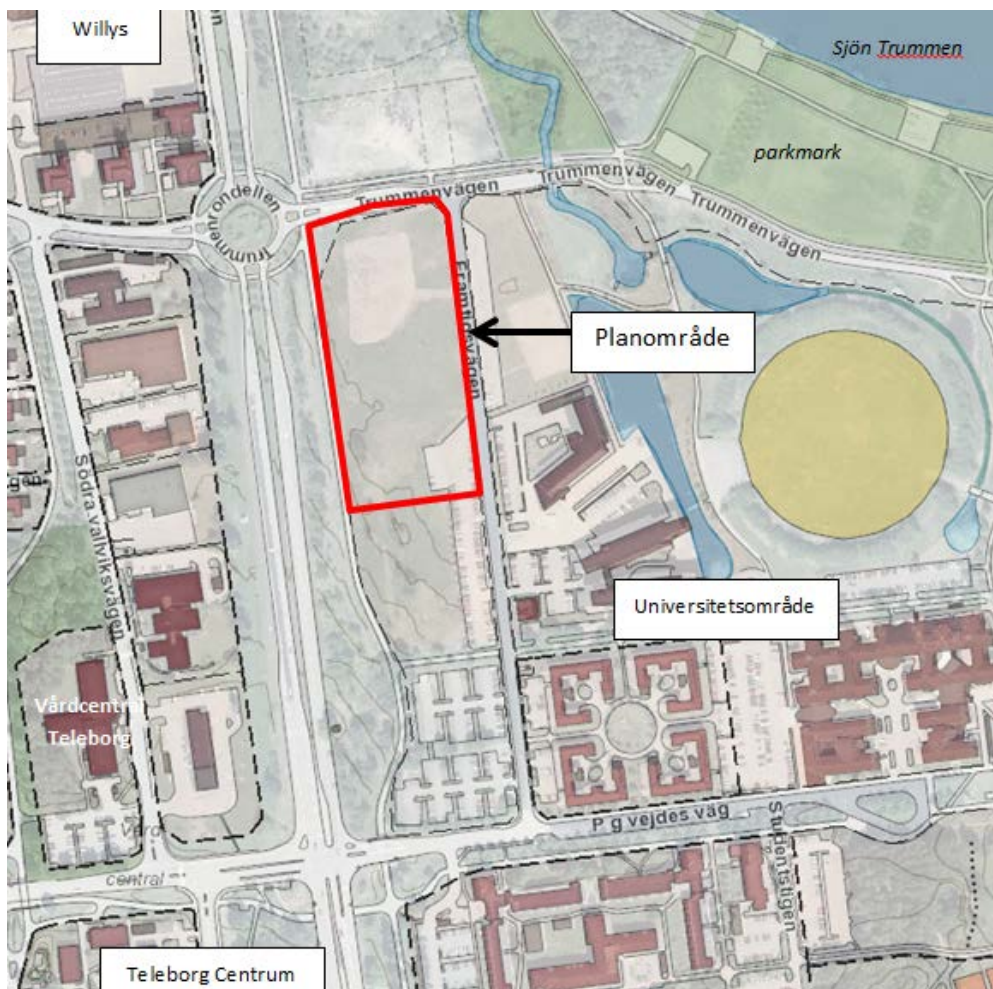
Dnr 2015BN0013 Dpl 214

Detaljplan Växjö 12:11 (Campus) Teleborg i Växjö

Syfte

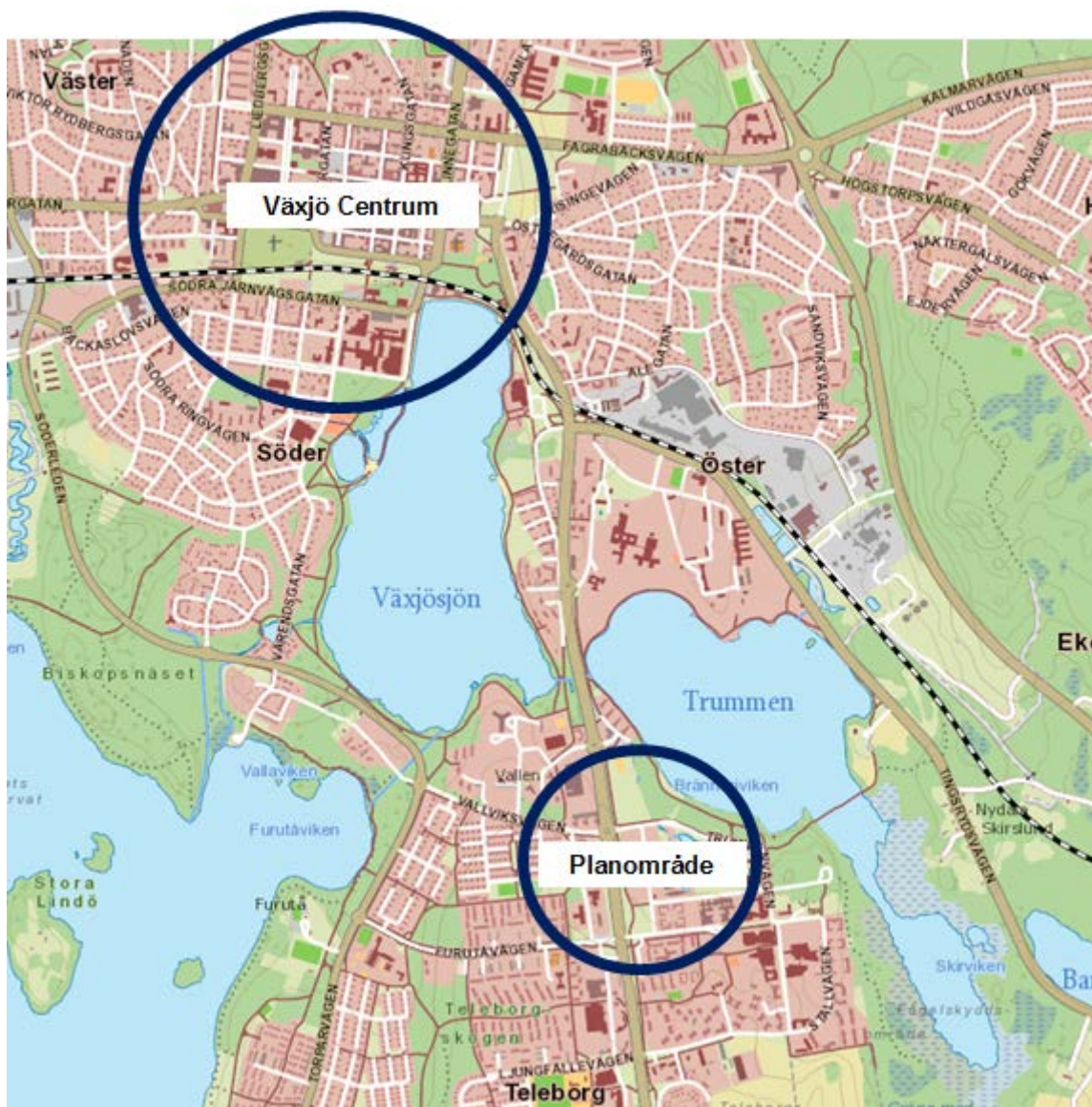
Syftet med ny detaljplan för en del av fastigheten Växjö 12:11, inom stadsdelen Teleborg i Växjö, är att skapa förutsättningar för framförallt större byggrätter och bredare användning av marken för att kunna möta framtida behov och utvecklingsmöjligheter inom universitetsområdet. Den aktuella marken är redan planlagd för universitetsändamål men byggrättens storlek och markens användning motsvarar ändå inte dagens behov.

Växjö universitet är inte bara en stor arbetsplats utan också har stort behov av nya bostäder, kommersiella lokaler och annan service som gör att området kan fungera väl och möta framtida behov och utmaningar.



Läget för ny bebyggelse är bra med bl.a. hänsyn till hållbara transporter: det är nära till kollektivtrafikstråk med täta turer med stadsbusstrafik; det är gångavstånd till övriga delar av universitetsområdet och Teleborg Centrum; det är cykelavstånd till Växjö Centrum; det är nära till natur-/rekreationsområden mm.

Läget i staden – drygt 2 km till Växjö Centrum



PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktsplan (ÖP) för Växjö stad (antagen av kommunfullmäktige KF 2012-02-28) re-
dovisar den aktuella marken som ”**Den blandade stadsbygden – Omvandlingsområden
Teleborgsvägen**”. Detaljplaneförslaget följer översiktsplanens intentioner om att ut-
veckla staden (citat från ÖP):

Omvandlingsområden - Teleborgsvägen

*”Vi omvandlar successivt Teleborgsvägen och Storgatan till gator med stadskaraktär för
att bättre knyta ihop de starkaste av de fyra större kärnorna. På delar av områdena före-
slår vi sådana förändringar och omvandling, att man på sikt får en ny upplevelse av om-
rådena. Förtätning är lämplig inom omvandlingsområdena.”*

Riktlinjer Teleborgsvägen

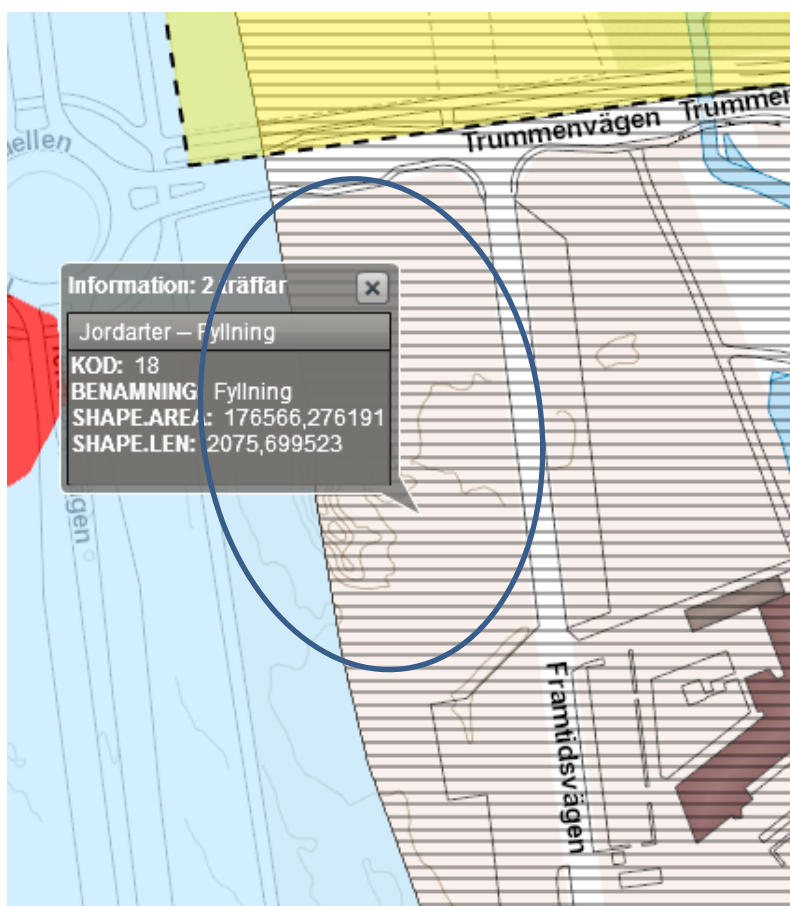
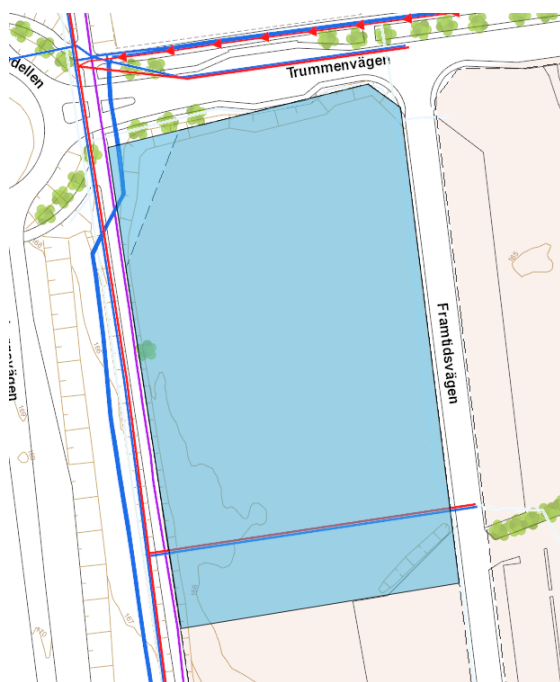
- Byggnaderna bör ha lokaler i bottenvåningen och entréer direkt från gatan.
- Vi föreslår att man ger gaturummet generösa trottoarer, låg hastighet för biltrafiken, trädtrader, parkering längs gatan, cykelbanor på båda sidorna av gatan samt körfält för kollektivtrafiken.

Gällande planer inom planområdet

P 02/26 Detaljplan för Amfium mm, fastställd 2002 12 17

P 99/11 Detaljplan för kv Uppfinnaren mm, fastställd 1999 06 15

Befintliga ledningar - Det finns en del ledningar som gränsar planområdet i norr, väst och öst. Ett ledningsstråk med ledningsrätt för VA-ledning går genom nedre delen av planområdet. Ledningen planeras flyttas för att möjliggöra byggnation. Tele-/ optoledningar i områdets östra kant kan också beröras av byggnationen. Byggherre/sökande ansvarar för dess flytt i samråd med ledningshavarna.



Geotekniska förhållanden

Marken inom större delen av planområdet består av fyllnadsmassor (skrafferad yta) vilket kan kräva särskild grundläggning för ny bebyggelse.

PLANFÖRSLAG

Bebyggelse - Detaljplanen medger en blandad stadsbebyggelse med en byggnadshöjd från 4 upp till 8 våningar. Detaljplanen medger nu, förutom universitets-/skoländamål (S), bostäder (B) samt centrumändamål (C) dvs. all sådan verksamhet som ska vara lätt att nå för många människor (butiker/handel, service, gym, kontor, bio, bibliotek, restauranger, hotell, föreningslokaler mm).

En generös markanvändning och en större byggrätt inom det aktuella planområdet motsvarar bättre stadens och universitetets framtida behov av nya bostäder, arbetsplatser, service mm. Dessutom ges det förutsättningar för hållbara resor/transporter till/från området till övriga delar av staden.

Inom gång-/cykelavstånd från planområdet når man många av stadens viktiga funktioner och det är viktigt att kunna bygga och utveckla staden i lägen som detta.

Planillustration - Illustrationer nedan redovisar en möjlig bebyggelsevolym och höjder inom planområdet. Slutlig prövning och lämplighet/storlek av bostäder, lokaler, funktioner mm för olika verksamheter inom området prövas i bygglov.

Vy från Teleborgsvägen



Volymstudie
Mars 2015

Växjöbostäder LBE arkitekt ab

Sektion



Teleborgsvägen

Vy från Framtidsvägen



Volymstudie
Mars 2015

Växjöbostäder LBE arkitekt ab

Byggnadshöjd IV-VIII

Syftet med planbestämmelsen är att säkerställa lägsta och högsta volym/byggnadshöjd inom kvarteret, med hänsyn till bl.a. förutsättningar på platsen och effektivt markutnyttjande. Att fortsätta bygga låga byggnader längs med Teleborgsvägen och inom Campusområdet bidrar inte till en hållbar mark- och stadsutveckling. Markens strategiska läge kräver högre exploatering. Tredimensionell fastighetsindelning kan möjliggöra/öppna upp för flera olika aktörer/förvaltare/ägare bygga hus med olika innehåll/användning i bebyggelsen.

Så här ska planbestämmelsen om byggnadshöjd IV-VIII tolkas/tillämpas:



Generös markanvändning ger möjligheter till olika scenarier hur ny bebyggelse kan utvecklas. Som planens illustrationer visar kan verksamhetslokaler byggas i ett plan och bostads- eller kontorsvåningar ovanpå/runt om kvarteret. En innegård tillhörande bebyggelsen ska ses som en förutsättning och inte som avvikelser från planen vad det gäller minsta/lägsta byggnadshöjd.

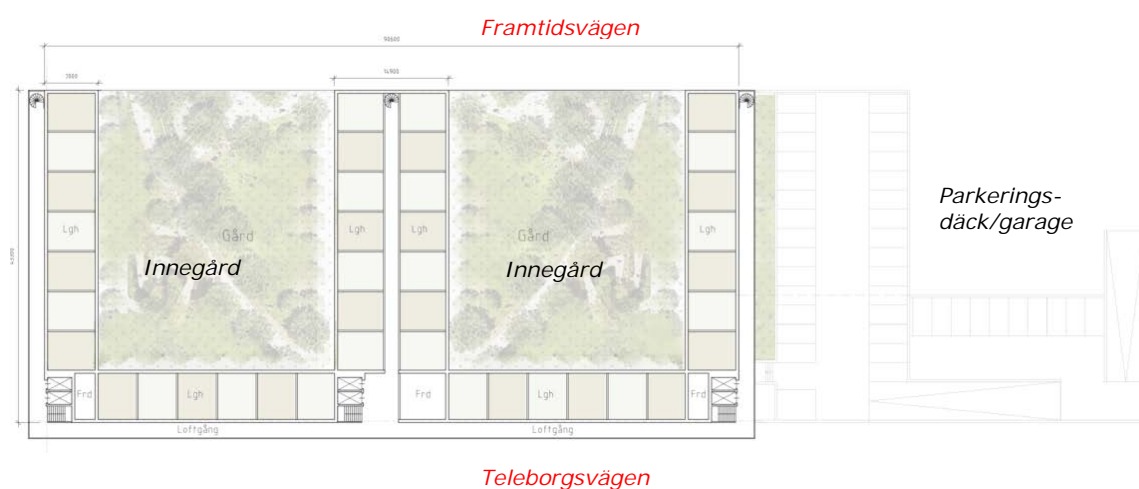
Utformning av delvis separerad p-anläggning/garage så som illustrerats i handlingen nedan och som utgör ett komplement till huvudbyggnad kan prövas med lägre höjd än 4 våningar.

Parkering

Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov inom Växjö kommun (antagna av byggnadsnämnden 2009) kommer att tillämpas. Parkeringsbehovet bedöms i varje enskilt fall utifrån verksamhetens behov och med utgångspunkt från plan-/och bygglagen (8 kap. PBL).

Boendeparkering – Enligt Växjö kommuns riktlinjer för parkering (2009) krävs max 0,5 parkeringsplatser per bostad. Om fastighetsägaren/byggherren vill skapa fler p-platser än riktlinjerna kräver ska de platserna inte minska yta för gröna gårdar/uteplatser för boende eller verksamma inom området. Utemiljön och gröna gårdar ska prioriteras framför parkeringsönskemål i kvarteret (8 kap. § 8:9 PBL). Studentboende kan också prövas med lägre p-krav. Parkeringsbehovet och dess lösningar hanteras i bygglovskedet.

Cykelparkering – Riktlinjer för beräkning av parkeringsbehov (2009) omfattar även cykelparkering. Cykelparkeringar ska ha bra placering och utformning samt tillräcklig kapacitet och skall hanteras tidigt i planeringen/bygglov/projektering mm.



[Illustration ovan \(principskiss\) - Lägenhetsfördelning med innegårdar samt parkeringsanläggning](#)

Gång- och cykeltrafik

Senaste forskning om cykling (VTI rapport 781 om "Ökad cykling" från 2013) visar bl.a. "när det gäller att gynna cykling och åstadkomma överflyttning av transportarbete från bil till cykel rör det sig om att planera för korta avstånd och mixad markanvändning" - så integrerad trafik-/och bebyggelseplanering är viktig för att kunna skapa förutsättningar för bl.a. hållbara transporter.

Planområdets läge och föreslagna användning och byggrätt skapar goda förutsättningar även för cykeltrafiken. En viktig förutsättning för ökad cykeltrafik är korta avstånd till olika målpunkter i staden. Vid ny byggnation ska hänsyn tas till befintliga cykelvägar och trafiksäkerhet samt eventuella konfliktpunkter med andra trafikant.

Kollektivtrafik är väl utbyggd idag och har en hög turtäthet på Teleborgsvägen och därmed är planområdets koppling med Växjö centrum/övriga delar av staden väl försörjd. Dessutom fler bostäder och arbetsplatser som skapas inom planområdet ökar underlag för bl.a. kollektivtrafiken.

Service – Handel, flera skolor/förskolor, vårdcentral, äldreboende, gym mm ligger inom gångavstånd från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten- och avlopp (VA) – Ny bebyggelse kan anslutas till befintligt ledningsnät för VA. Uppvärmning - Fjärrvärme och fjärrkyla från den miljövänliga anläggningen Sandviksverket kan erbjudas i området. Dessutom kan alternativa energikällor prövas (vind/sol) inom området. Detaljplanen utgör inget hinder för olika tekniska lösningar för områdets energibehov som avgörs också av hur man bygger.

Avfall - Avfallshantering skall ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Utrymmen för sortering av avfall etc. skall följa ”Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar”, Tekniska förvaltningen.

Posthantering - Postfack alt. postlådesamling för flerbostadshus bör placeras vid byggnaders entréer, gärna i samråd med posten.

Räddningstjänstens tillgänglighet

Vid räddningsinsats förutsätts det att byggnaden är åtkomlig för räddningstjänsten. Då krävs det att det finns körvägar till alla byggnader. Avstånden mellan räddningstjänstens uppställningsplats och angreppspunkten (entré/ytterdörr), eller uppställningsplatsen för bärbara stegar skall vara sådan att insattiden minimeras och att åtkomligheten garanteras. Normalt används 50 meter som ett riktvärde.

Brandvatten - Brandvattenförsörjningen ska följa VA-normerna. Eventuella förändringar av brandposter i och kring området bör samrådask med räddningstjänsten.

Dagvatten

Viss fördröjning av dagvatten kan ske inom kvarteret bl.a. genom att takvatten avleds över innegårdar. I närheten ligger dammar/kanaler för hantering av dagvatten innan det avleds till sjön Trummen. Detaljlösningar för dagvattenhantering hanteras under bygglov och i samråd med bl.a. tekniska förvaltningen. Det är fastighetsägarens-/exploatörens ansvar att ta hand om ”eget vatten” dvs. dagvatten inom den egna fastigheten och redovisa lösningar på frågan.

Tillgänglighet - Utemiljön och byggnader ska uppfylla tillgänglighetskrav för bl.a. rörelsehindrade, synskadade. I kommande bygglov granskas tillgänglighetskrav.

Barnperspektiv - Det finns flera skolor och förskolor i närheten. Behov av eventuellt fler lektytor/utemiljö/innegårdar inom planområdet beaktas under bygglovet. Det finns bra möjligheter att röra sig på egen hand på befintliga gång-/cykelvägar som finns i närheten. Allmänna park-/natuirtytor finns också i närheten

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

MKN Luft – Planens genomförande medför inte att gällande MKN för luft överskrids inom eller utanför planområdet. Växjö kommun mäter och följer upp luftkvalité på två ställen i staden och de mätningarna indikerar inte att MKN för luft överskrids.

MKN Vatten – Planförslaget försämrar inte att MKN för vatten (bl.a. stadssjöarnas vattenkvalité) inte kan uppnås i framtiden. Fler dammar och kanaler har anlagts i närheten för att kunna hantera dagvatten inom närområden innan det släpps ut i Trummen.

Sjö	MKN Status 2009	Kvalitetskrav
<i>Trummen</i>	Otillfredsställande ekologisk status	God ekologisk status 2021
	God kemisk ytvattenstatus	God kemisk ytvattenstatus 2015

INVERKAN PÅ MILJÖN

Buller - Från och med den 2 januari 2015 gäller ändringar i plan- och bygglagen PBL (SFS 2014:902 och SFS 2014:901) och i miljöbalken (MB) vad det gäller hanteringen av buller i plan- och bygglovärenden. Lagändringarna syftar till ett mer samordnat regelverk och tillämpning av bullerfrågor mellan PBL och MB. Avsikten är att tillämpningen ska bli mer tydlig och förutsägbar samt att skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande i bullerutsatta områden utan att riskera påverkan på människors hälsa.

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

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

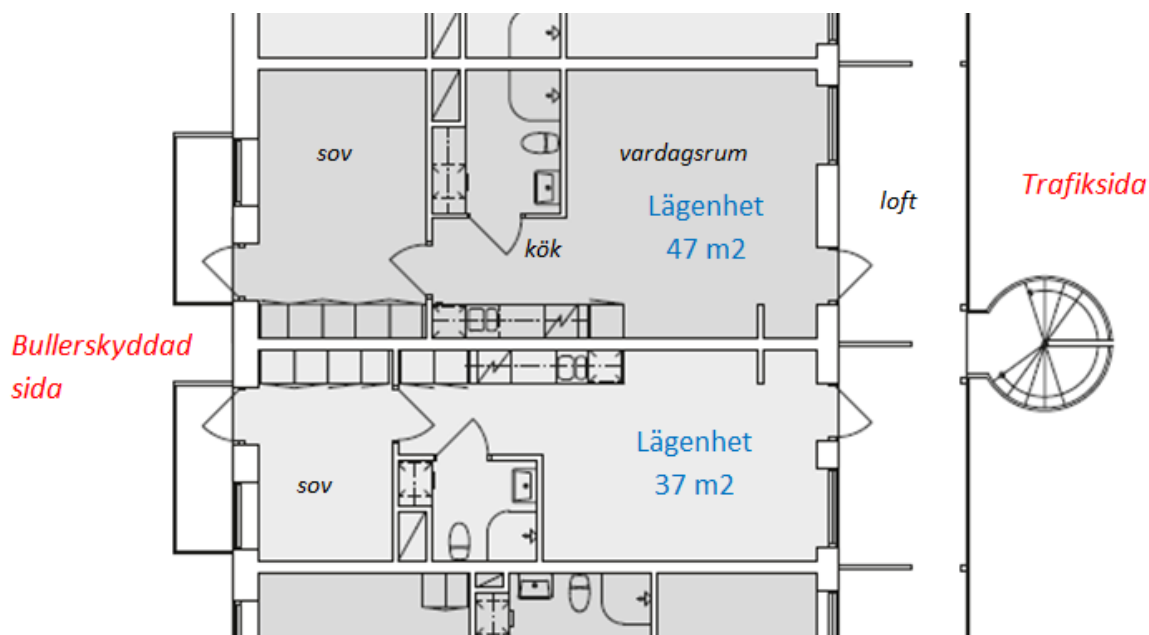
Redovisning av beräknade bullervärden

En bullerutredning har tagits fram av konsulten "Soundcon AB" i planärendet (senast uppdaterad 2015-05-08 inför granskningskedet). Beräkning av framtida bullervärden enligt trafikprognos för 2030 (ekvivalent ljudnivå):

- Som högst 62 dB(A) ekvivalent ljudnivå mot Teleborgsvägen med beräknad hastighet 60 km/t för biltrafik
- Som högst 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå mot Trummenvägen med beräknad hastighet 40 km/t för biltrafik
- Som högst 54 dB(A) mot Framtidsvägen med beräknad hastighet 30 km/t för biltrafik

Fasader som är vända mot innegårdarna får värden under 55 dBA dvs. bostäder kommer att vändas mot s.k. ljuddämpad sida där även maxvärden ligger under 70 dBA (klipp/bild från bullerutredningen på sidan 9-10).

Exempel på lägenhetslösningar (nedan) som kan tillämpas inom området och som uppfyller detaljplanens bullerkrav. Lägenhetslösningar som uppfyller gällande bullerkrav bevakas och säkerställs i bygglovsskedet.



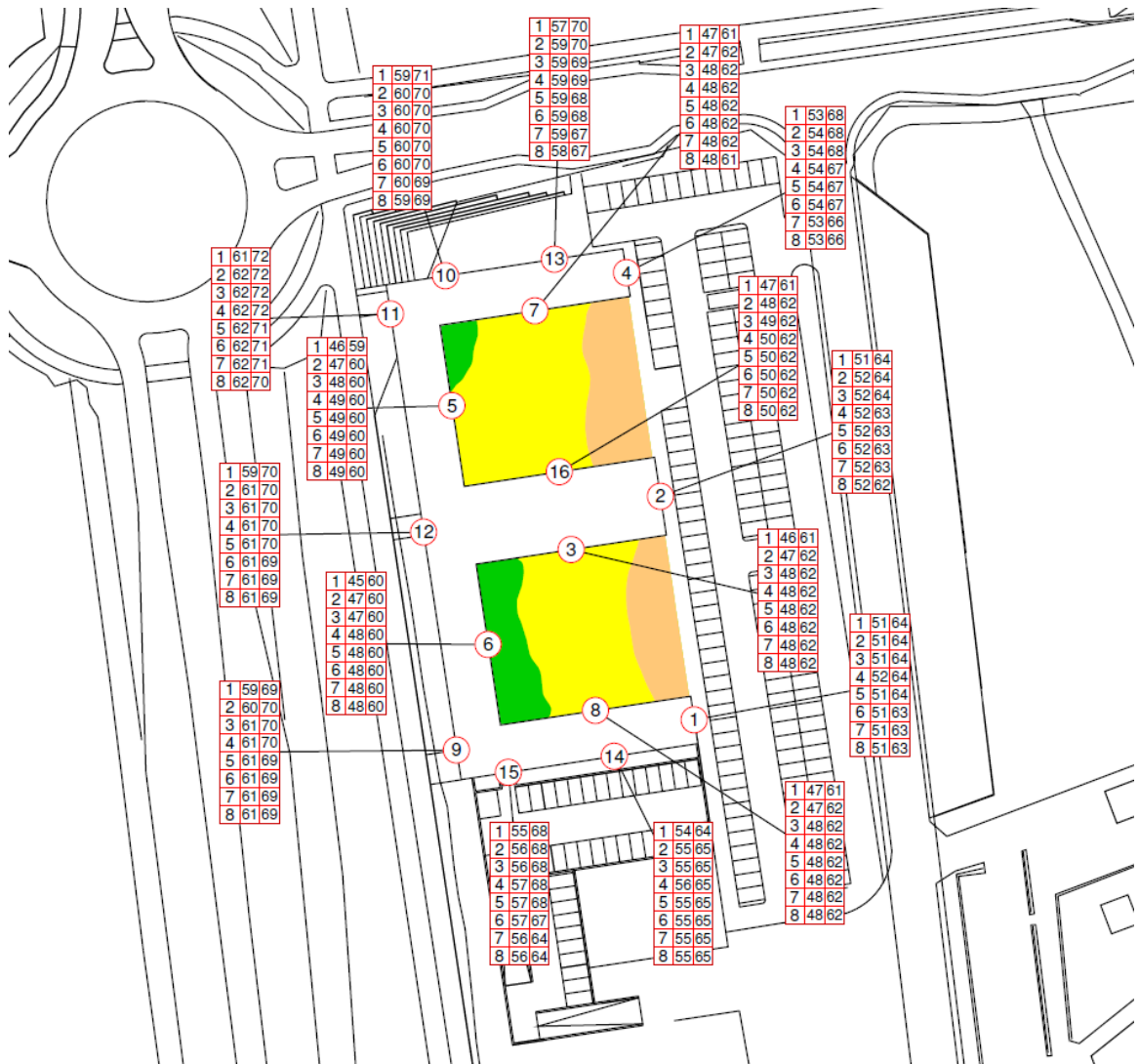


Bild ovan från bullerutredningen: Beräknade bullervärden per våning (mittkolumn ekvivalent ljudnivå vid fasad; sista kolumn max. ljudnivå) för framtida trafik 2030 - Sound AB, 2015-05-08

Inomhus bullervärden nedan får inte överskridas oavsett vilken typ av bostäder det byggs inom planområdet. Inomhusvärden blir dimensionerande för byggnadstekniska lösningar vid byggnation av bostäder.

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid

Förordning 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader

Eftersom bullerberäkningar för framtida trafik visar på att fasadbuller ligger på över 55 dBA (ekvivalent ljudnivå) bör enligt 4 § i förordningen:

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

Utemiljö - Bullerskyddade innejårdar/utemiljö kan också skapas med illustrerad bebyggelse i planhandlingar. Bullerberäkningar redovisar att innejårdar klarar värden som ställs för uteplatser (under 70 dBA för maximal ljudnivå). Innejårdarna ska också göras gröna och attraktiva för framtida boende/verksamma inom området. Markbeläggningen ska också möjliggöra fördröjning av dagvatten. Frågor och lösningar bevakas under bygglovskedet.

PLANENS GENOMFÖRANDE

Plangenomförandet ska beskriva de tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att planen ska kunna genomföras på ett bra sätt. Vilka konsekvenser dessa åtgärder får för fastighetsägare och andra berörda ska också framgå av beskrivningen.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan - Detaljplanen, som handläggs med standardförfarande, planeras göras tillgänglig för granskning bl.a. på kommunens hemsida under sommaren 2015 för att kunna antas i byggnadsnämnden under hösten 2015.

Genomförandetid

Enligt 4 kap. 4:21 § PBL (Plan och bygglagen) ”ska detaljplanen ange en genomförandetid. Tiden ska bestämmas så att det finns rimliga möjligheter att genomföra planen, men tiden får inte vara kortare än fem år och inte längre än femton år.”

Genomförandetiden för del av Växjö 12:11 slutar 5 år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägare rätt att bygga enligt detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplan att gälla tills den ändras eller upphävs. Genomförandetiden är inte densamma som byggtid.

KONSEKVENSER PÅ FASTIGHETSNIVÅ

Inom planområdet

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
	Ja	Ja	Ja
Del av Växjö 12:11 <u>Ägare:</u> Videum AB	Större byggrätt Utökad markanvändning Tekniska krav på bostadsbebyggelse med hänsyn till buller Flytt av ledningar Genom avtal med kommunen ska berörd mark del som övergår till kvartersmark lösas.	Ledningsrätt för VA ledningar 0780K-05/96.4 påverkas. Ledningar planeras flyttas och placeras under gatan och därmed ledningsrätt kan upphävas. Mindre del av fastigheten vid rondellen planläggs som kvartersmark vilket innebär att den ska överföras till Växjö 12:11	Flytt av ledningar Tekniska krav på bostadsbebyggelse med hänsyn till buller Fördröjning av dagvatten
Del av Växjö 12:10 <u>Ägare:</u> Växjö kommun	Genom avtal med fast. ägaren ska berörd markbit som övergår till kvartersmark lösas.	Mindre del av fastigheten vid rondellen planläggs som kvartersmark och därefter avstyckas eller fast.regleras	

STADSBYGGNADSKONTORET
2015-05-28

Djana Micanovic
Planchef

Bedömning av miljöpåverkan
enligt bilaga 4 i MKB-förordningen

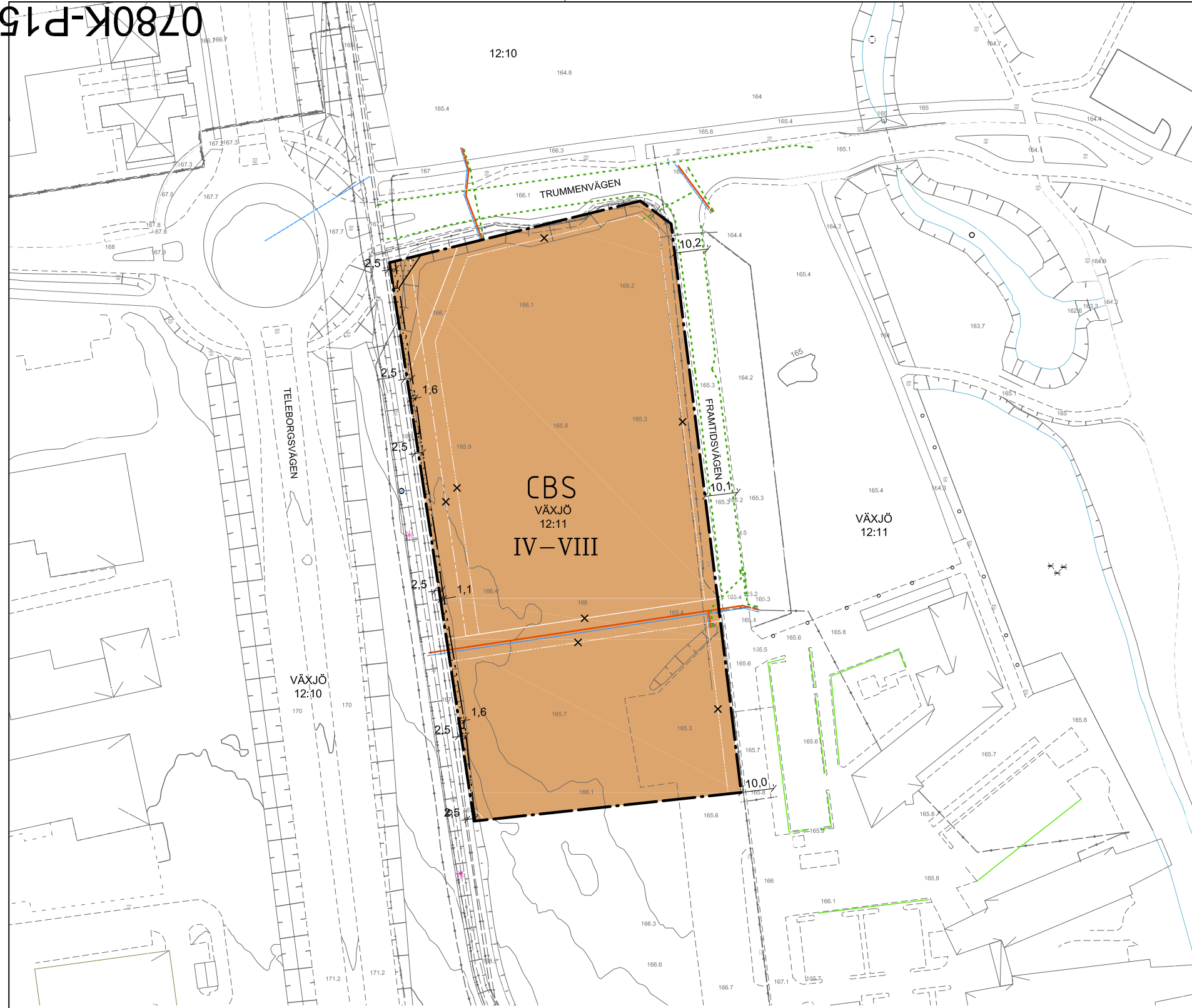
Plan: **Växjö 12:11 Teleborg i Växjö**

Dnr 15BN0013

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Miljö						
Miljö kvalitetsnormer				x		
Miljömål			x			Plangenomförande hindrar inte att uppsatta miljömål uppnås. Särskilt positiv inverkan har dess genomförande på God bebyggd miljö. Plangenomförande hindrar inte heller att kommunens lokala miljömål uppnås (leva livet; vår natur, fossilbränslefri Växjö).
Hållbar utveckling		x				Befintlig mark utnyttjas bättre; fler bostäder och verksamheter/arbetsplatser kan etableras inom området vilket ger bra förutsättningar för bl.a. hållbara transporter
Riksintressen						
Naturvård				x		
Rörligt friluftsliv				x		
Kulturmiljö				x		
Kulturmiljö o landskapsbild						
Stads- landskapsbild	x					Stadsbilden ändras då ny bebyggelse planeras på idag obebyggd mark. Trots att den aktuella marken är redan planlagd för bebyggelse har de byggrätterna aldrig utnyttjats och marken har används för upplag av muddringsmassor från sjön Trummen.
Fornminnen				x		
Kulturmiljöprogram				x		
Kulturhistorisk miljö				x		
Annat						
Naturvårdsintressen						
Naturresevat				x		
Natura 2000				x		
Växt och djurliv				x		
Biotopskydd				x		
Påverkan på vatten						
Strandskydd					x	
Dagvatten			x			Gröna innegårdar, som ska finnas i anslutning till bostäder inom kvarteren, kan delvis fördröja dagvatten inom kvarteret. I närheten ligger dammar/kanaler för hantering av dagvatten innan det avleds till sjön Trummen.
Grundvatten				x		
Markförhållanden/föreningar						
Företradad mark				x		Samtidigt som muddringsmassorna flyttats från området har marken sanerats och möjliggörs för ny bebyggelse.
Grundläggning		x				Marken består delvis av utfyllnadsmassor vilket kan kräva särskild grundläggning för ny bebyggelse med hänsyn till bl.a. markens förutsättningar
Hushållning med resurser						
Befintlig infrastruktur			x			
Vatten			x			
Mark			x			
Alstrande av avfall						
Under byggskedet			x			
Avfallssortering			x			
Hälsa						
Buller			x			I trots en trafikerad miljö regleras det med planbestämmelser och redovisas i planhandlingar hur bostäder kan byggas så att negativ påverkan av trafikbuller minimeras. Närheten till stadens många funktioner främjar dock gång-/cykeltrafiken vilket påverkar hälsan positivt.

	Påverkan.			Ingen påv.	Berörs ej	Kommentarer
	Stor	Måttlig	Liten			
Luftkvalitet				x		
Lukt				x		
Radon				x		
Strålning				x		
Risker och Säkerhet						
Trafik				x		
Explosion				x		
Översvämning				x		
Ras o skred				x		
Farligt gods				x		
Social bedömning						
Integration			x			Planens genomförande omöjliggör inte en social integrering
Funktionsblandning		x				Planförslaget medger en generös markanvändning vilket bidrar till en funktionsblandning
Offentliga platser					x	
Hälsa		x				Närheten till stadens många funktioner främjar gång-/cykeltrafiken vilket påverkar hälsan positivt.
Tillgänglighet		x				Planförslaget medger en generös markanvändning vilket bidrar till en funktionsblandning och användning tillgänglig för fler människor.
Trygghet		x				Blandad användning medger en mer levande stadsdel - området kan befolkas av fler människor som också rör sig under flera timmar på dygnet vilket ökar också trygghet. Området blir också tillgängligt för fler människor.
Barnperspektiv			x			
Transportstrategimål						
Bilresor		x				Planförslagets genomförande kan medföra färre bilresor pga dess läge och bra kollektivtrafik
Cykeltransporter	x					Bra cykelförbindelse finns mot Växjö centrum, universitet mm.
Gångtrafik	x					Skola-/förskola/handel/arbetsplatser mm finns inom gång/cykelavstånd från området. Med planens genomförande kan ännu fler människor ta del av det goda läget för gångtrafiken.
Kollektivtrafik	x					Kollektivtrafik är välutbyggd och ännu bättre underlag skapas med planförslagets genomförande.
Planens influensområde						
ÖP				x		Planförslaget följer ÖP intentioner
Gällande planer				x		
Pågående planläggning				x		
Mellankommunala intressen				x		
Kommunens bedömning					Handläggare:	
Genomförandet ger mycket liten miljöpåverkan					Djana Micanovic	
Genomförandet ger viss men ej betydande miljöpåverkan					x	Datum: 2015 05 28
Genomförandet ger betydande miljöpåverkan						
MKB behövs inte					x	MKB behövs

Övrigt: Förslaget bedöms inte ge upphov till betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Någon miljökonsekvensbeskrivning enligt 5 kap 5:7 § PBL och Miljöbalken 6 kap 11-18 §§ bedöms därför inte vara nödvändig.



PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

GRÄNSER

- Planområdes-/användningsgräns
- Utgående gräns
- Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- C Centrum
- B Bostäder
- S Skola

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

UTFORMNING

- IV-VIII Lägsta respektive högsta antal våningar (se även planbeskrivning under rubrik: Planförslag/Bebyggelse sida 5 och 6 som förtydligar planbestämmelsen i text och illustration)

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden går ut 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

Upplysning

Planbeskrivning redovisar beräknade bullervärden (enligt PBL 4 kap. § 33a) samt villkor från förordningen 2015:216 om trafikbuller vid bostadsbyggnader

Kompletterande bullerberäkningar kan krävas också i bygglovskedet för att kunna säkerställa bl.a. PBL 2 kap. § 2:6a

Grundkarta över del av VÄXJÖ 12:11, Teleborg Växjö kommun

Upprättad 2015-03-05

Emil Ingvansson, mättingsingenjör
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSPELNING FRAMSTÄLLNINGSMETOD
Framställt med fotografmetrisk metod
Färdkomplettering med

PLANSYSTEM SIVREF 99 15 00	HÖUDSYSTEM RH2000	ÄRENDENUMMER 13MR0037
-------------------------------	----------------------	--------------------------

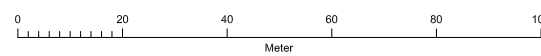
SKALA 1:1 000

Beteckningar

- Gräns för fastighet, samfällighet och skiljegrännsområde samt gräns för kvartersstråk
- Traktgräns, utgående gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
- Traktgräns, osäker i öst (buktad ent. på 1:5)
- Gräns för bresamfällighet
- Samfällighetsgräns
- Egenskapsgräns
- Bostadshus kartelat efter husnr resp. tak
- Övriga kartelat efter husnr resp. tak
- Övriga byggnad kartelat efter husnr resp. tak
- Transformationsbyggnad
- Hek, stenmur
- Skaket, utskänur
- Väg
- Slätt
- Nivåkurva
- Använt markhölje
- Påbyggnadspunkt
- Regulatorbeteckning på fastighet
- Traktent
- S1 gce1
- S1 kv
- Samfällighet resp. gemensambetsförhållning
- Samfällighet resp. beställningsgräns
- Samfällighet (punkt, bly resp. yta)
- Ledningssträtt (punkt, bly resp. yta)
- Gemensambetsförhållning (punkt, bly resp. yta)
- Funnings
- Fjällmarksbeteckning
- Skiljebeteckning
- Vattenbeteckning
- Depåbeteckning
- Högsåningsbeteckning i mark
- Traktent i mark
- Översikt
- Stora bly
- Vatten- och avloppsledning
- redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2015-03-05

Antagen av Byggnadsnämnden
2015-08-26 § 166
Byggnadsnämndens sekr.....

Laga kraft
2015-09-22
Byggnadsnämndens sekr.....



Dnr. 2015BN-0013	
Detaljplan för: Del av Växjö 12:11 Teleborg i Växjö Växjö kommun	
Stadsbyggnadskontoret 2015 05 28	
Djana Micanovic, Planchef	