

## LAGA KRAFTBEVIS

Datum  
2010-10-15

Dnr  
2007-BN0706

**Byggnadsnämnden antog 2010-05-26 § 92**

**VÄXJÖ 12:4, VALLEN, TELEBORG, VÄXJÖ KOMMUN**

2010-06-14 Byggnadsnämndens beslut överklagas  
2010-07-07 Länsstyrelsen avvisar överklagandet  
2010-08-04 Länsstyrelsens överlämnar ärendet till regeringen  
2010-09-09 Regeringen avvisar klagomålen

**Beslutet har vunnit laga kraft 2010-09-09.**

Agneta Jonasson  
Byggnadsnämndens sekr.

För kännedom till:

Lantmäterimyndigheten i Växjö kommun  
Länsstyrelsen, samhällsutvecklingsenheten



## Detaljplan

### Växjö 12:4, Vallen, Teleborg, Växjö kommun





## UTLÅTANDE

Dnr 2007BN0706 Dpl 214

### DETALJPLAN

### VÄXJÖ 12:4, VALLEN, TELEBORG, VÄXJÖ KOMMUN

#### Syfte

Avsikten med denna planprövning är att skapa förutsättningar för en utökad byggrätt och byggnadshöjd inom området som tidigare är planlagt för bostäder i högst fyra våningar. Därutöver avser kommunen att det cykelstråk som går genom planområdet skall bli en kommunal lågfartsgata som ger möjlighet att dela upp planområdet i mer än en fastighet.

Förslag till detaljplan, daterat 2010-02-10, har därför i enlighet med 5 kap 24 § PBL varit ute för samråd under tiden 2010-03-05 – 2010-04-06.

Synpunkter har inkommit enligt följande:

#### **Kommunstyrelsen:**

Arbetsutskottet tillstyrker förslaget till detaljplan för Växjö 12:4 Vallen Teleborg.

Kommunchefen lämnar i en skrivelse den 12 mars 2010 förslag till beslut om detaljplanen för Växjö 12:4 Vallen Teleborg. I skrivelsen framgår de synpunkter som lämnades vid samrådet inför framtagandet av utställningshandlingen. I utställningsförslaget har dessa synpunkter till stor del tillgodosetts.

#### **Länsstyrelsen:**

Länsstyrelsen har 2009-04-28 lämnat samrådsyttrande i ärendet,

Kvarstående synpunkter, de synpunkter som länsstyrelsen framfört i samrådsyttrande enligt ovan har i allt väsentligt beaktats i utställningshandlingen.

Länsstyrelsen har förhoppning om att ett genomförande av planen även kommer att följa planillustrationens intentioner vilket skulle ge goda förutsättningar för skapande av en "god bebyggd miljö".

Kvarstående invändningar enligt 12 kap 1 § PBL

Hälsa och säkerhet/buller

Eftersom det i miljökonsekvensbeskrivningen konstateras att man inte klarar riktlinjerna för utomhus bullervärden i alternativet 15000 f/d med mindre än att ett bullerskydd med 1 m höjd anläggs så bör det finnas ett reserverat utrymme i detaljplanen för en sådan åtgärd.

*Kommentar: Avsikten är inte att bygga en bullervall utan om detta bullerskydd måste finnas för att klara riktlinjerna för buller så får man sätta upp någon form av plexiglas eller mindre plank. Utrymme för detta finns i tomtgräns.*

#### **Veab:**

Växjö Energi Elnät AB lämnar härmed följande yttrande till rubricerad detaljplan: I tidigare yttrande har vi yrkat på plats för en transformatorstation inom planområdet med placering i centrum av det område som planeras för bostadsbebyggelse. Vi önskar nu ändra placeringen till grönområdet i öster och i anslutning till infartsvägen från Vallviksrondellen.

*Kommentar: Önskad placering är förenlig med planbestämmelserna.*

#### **Boende Ljungfällevägen:**

Varje kommun ska planera bostadsförsörjningen i syfte att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder. (EU och bostadspolitiken, Boverket). Höghus i trä med sjöutsikt och dyra boendekostnader, har alla förutsättningar att bo där? Från regeringshåll är man dessutom i startgroparna, att ta bort allmännyttans hyrestak och bäddar för marknadshyror. Det rättvisa i boendet som varit på tal de senaste åren är därmed satt ur spel.

Vallen bör helst inte bebyggas och att dispens givits från strandskyddet är att beklaga. Kommunens vilja att alltid bygga efter avloppsledningarna, med argumenten att förtäta staden, är också att beklaga. Trenden att detaljplanera för två till fyra våningar, och sedan övergå till högsta antal ur brandskydds synpunkt åtta våningar, är högst irriterande.

Bakom Willys vill kommunen bygga högt i trä, helst helt skymma Södra skogsägarna och nu "tvärs över gatan" vid Söderleden förlänger kommunen ringmuren av höghus. Att bygga i harmoni med omgivningen, bevara den unika miljön och ha övergångsmiljöer till skyddade naturvårdsområden, tycks ej finnas i tanken hos dem som planerar morgondagens Växjö. Intrånget på naturskyddsområdet kommer att bli i stor omfattning, vilket man vill förminska, likaså buller och luftkvaliteten.

Citat.. . det finns behov av att pröva högre bebyggelse längs Söderleden. . .slut citat. Det skulle i sanningens namn då vara behovet av mer hyresintäkter. Citat. . .intresset för trähusbyggnation inom Välle Broar är stort. . .slut citat. Av vem? Här sätter kommunen medvetet EU:s konkurrensregler ur spel, andra aktörer på byggmarknaden får stå åt sidan, Bygga höghus i trä är ingen nymodighet, det görs överallt i världen. Ur brandsynpunkt är det olämpligt att bygga trähus i U-formation, då hettan vid brand gör det omöjligt att komma till och kan antända närliggande byggnad. Instämmer med synpunkter från medborgare som inlämnats tidigare.

Som referens till detta utökade förslag med att bygga åtta våningar, vill jag rekommendera samtliga inblandade beslutsfattare, att göra ett besök vid byggnationen Blåsbälgen, Teleborg. Tänk er denna byggnad tre i rad. Är det fästningar vi ska bli omgärdade av här på Teleborg? Åtta våningars byggnader utmed Söderleden är inte bara stötande, det är groteskt och en våldtäkt på strandskyddet och naturskyddet, där makten och girigheten helt har tagit över.

*Kommentar: Aktuellt planområde är idag redan planlagt för bostadsbebyggelse och det är alltså korrekt att man vill pröva en ökad exploatering i området för att på så sätt kunna få en bättre ekonomi i projektet. Då det är byggnadernas utformning och kvalitetssättning som avgör kostnaden är det inte möjligt att i planskedet ta ställning till om det blir dyrt eller inte att bosätta sig i området. Den slutliga utformningen av bebyggelsen görs av kommunen tillsammans med brandskyddsmyndigheterna, och vid denna prövning "tullas" inte på säkerheten.*

*Att bygga flervåningshus i trä i detta område är ett sätt att profilera Växjö som en kommun som nyttjar trähusbygget som en möjlighet att inte tära på icke förnybara naturresurser.*

### **Miljö- och Hälsoskyddsnämnden:**

För att en långsiktig hållbar samhällsutveckling även avseende människors hälsa ska kunna uppnås, tillstyrker miljö- och hälsoskyddsnämnden den föreslagna detaljplanen endast under förutsättning att nedanstående synpunkt beaktas.

Byggrätten som anges i planbestämmelserna bör flyttas längre in från vägen så att beräknade bullernivåer för byggrättsgränsen inte överskrider riktvärden för fasad vid nybyggnation (55 dBA). I planbestämmelserna bör anges att samtliga riktvärden ska klaras för alla våningsplan.

Motivation

Riksdagen har antagit riktvärden för buller som normalt ska klaras vid ny- byggnation av bostäder:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus vid fasad

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Enligt Boverkets allmänna råd 2008:1 kan avsteg från riktvärdena accepteras under vissa förhållanden. Avsteg kan övervägas när det handlar om komplettering av befintlig bebyggelse i följande fall:

- I centrala delar av städer med bebyggelse av stadskaraktär där möjligheterna att finna alternativa lägen för nya bostäder är begränsade
- Vid komplettering av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer

Det aktuella planområdet uppfyller inte dessa kriterier varvid riktvärdena bör innehållas.

De utförda bullerberäkningarna där bullerskydd på en respektive två meter är inlagda är inte relevanta eftersom de beräknade bullernivåerna bara är angivna vid beräkningshöjden 2,5 meter. Bullerskydd med 1-2 meters höjd kommer bara att ha bullerdämpande effekt för de nedersta våningsplanerna medan de ovanliggande våningarna fortfarande kommer att vara kraftigt bullerstörda vilket utgör en risk för de boendes hälsa.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens påpekande om att vägen över Bäckaslövsområdet bör vara klar innan exploateringen av Vallen påbörjas, kvarstår. Övriga synpunkter från samrådet av detaljplanen bedöms i huvudsak vara beaktade.

*Kommentar: Eftersom det i den idag laga kraft vunna planen för Vallen finns inlagt en buss-hållplats på Söderleden i direkt anslutning till bostadsområdet framhåller stadsbyggnadskontoret att området är lokaliserat vid ett kollektivtrafikstråk som kommer att byggas ut ytterligare för att kunna möjliggöra ett bra alternativ till bilen. Bebyggelsen kan således uppföras i enlighet med Boverkets allmänna råd 2008:1.*

### **Boende utmed Bondevägen:**

I Länsstyrelsens beslut om upphävande av strandskydd, från den 1 april 2004, framkommer att beslutet om upphävande träder i kraft då kommunens beslut att anta detaljplanen träder i kraft.

Detaljplan **Växjö 12:10 Vallen** antogs den 29 april 2004 av kommunfullmäktige i enlighet med kommunstyrelsens förslag.

Innebörden av Länsstyrelsens beslut innebär att antagen detaljplanen fullföljs, d.v.s. att man bygger enligt plan.

Innebörden av Länsstyrelsens beslut kan orimligen innebära att det därefter står Växjö kommun fritt att komma med en ny plan för att exempelvis bygga bostäder i dubblerad omfattning.

Då detaljplan **Växjö 12:10 Vallen** skulle antas inkom ett yrkande på alternativt förslag, gällande återremittering av ärendet till kommunstyrelsen, i avvaktan på Regeringens prövning av Naturvårdsverkets överklagande av Länsstyrelsens beslut om upphävande av strandskyddet.

Yrkandet avslogs och kommunstyrelsens förslag antogs.

Att i detta läge, d.v.s. i ett av Naturvårdsverket överklagat ärende där Regeringen har uttalat sig om strandskyddsupphävandet i förhållande till miljökonsekvenserna av 90-100 lägenheter, ter det sig än mer orimligt att Växjö kommun anser att strandskyddet är upphävt för dubblerad bebyggelse.

Detaljplan **Växjö 12:10 Vallen** gällande 90-100 lägenheter har därefter förkastats. En ny detaljplan, med den nya fastighetsbeteckningen Växjö 12:4 Vallen, har fram tills idag varit utställd. Den nya detaljplanen gäller bland annat utökad byggrätt, i form av dubblerat antal lägenheter.

### **Förnyat ställningstagande av strandskyddet krävs då premisserna ändras**

Då upphävandet av strandskyddet var villkorat till en viss typ av ianspråktagande och detta inte längre är aktuellt, d.v.s. då premisserna ändras, ska en ny bedömning av strandskyddet göras av Länsstyrelsen då grunderna för upphävandet gällde 90-100 lägenheter. Ett upphävande av strandskyddet innebär inte att kommunen får bygga vad som helst. Jämför med liknelsen att “få ett lillfinger och ta hela handen”, alternativt “de små stegens tyranni”.

En utvidgning av ett detaljplaneområde anses som en ny plan, och i en detaljplan, som är fastställd efter den 1 juli 1975, ska Länsstyrelsen ta förnyad ställning när en plan upphävs eller ändras med hänsyn till de nya förhållandena.

I planen står “*strandskyddet är idag upphävt så att gällande plan kan genomföras*”. Detta påstående är felaktigt då strandskyddet till del upphävdes gällande tidigare plan vilken grundade sig på 90-100 lägenheter.

7 kap. 15 §, miljöbalken säger att strandskyddet återinträder för ett område som upphör att ingå i en detaljplan. Naturvårdsverket är av uppfattningen att en ny prövning bör äga rum om förutsättningarna för ett markområde ändras och har i rapporten 5185 “Kartläggning av strandskyddsbestämmelserna” (2002) föreslagit en ändring av bestämmelsen som innebär att om en befintlig detaljplan ändras eller ersätts ska förordnandet om upphävande från strandskyddet omprövas. Skälet till att en omprövning bör göras är att säkerställa att strandskyddet beaktas på ett korrekt sätt.

### **Strandskyddet upphävdes till del år 2004**

Strandskyddet vid Vallen är till del upphävt i beslut från 1 april 2004 från Länsstyrelsen i Kronobergs län; detta beslut överklagades av Naturvårdsverket till Regeringen, Naturvårdsverket yrkade att regeringen upphäver länsstyrelsens beslut vad gäller upphävandet av strandskyddet från Valla kanal samt Södra Bergundasjön. Man bedömde att särskilda skäl fanns vad gäller strandskyddad mark gällande Växjösjön.

Regeringen avslår Naturvårdsverkets överklagande i beslut från 29 september 2005,

Till utställningshandlingen bör tilläggas att strandskyddet till del har upphävts enligt gällande plan som vunnit laga kraft 29 september 2005, d.v.s. datum för regeringsbeslut gällande fastigheten **Växjö 12:10** i Växjö kommun och gällande en byggnation på 90-100 lägenheter.



### **På vilka grunder upphävde Länsstyrelsen strandskyddet?**

Länsstyrelsen har den 26 mars 2004 beslutat att lämna Växjö kommun tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken till bostadsbebyggelse m.m. i enlighet med antagandehandling av detaljplan för Vallen (Växjö 12:10), daterad 2003-09-10 och reviderad 2003-12-10.

Länsstyrelsen skriver *“under förutsättning att verksamheten utformas enligt ansökan och att redovisade hänsyn och villkorad åtgärd vidtas finner Länsstyrelsen att den planerade bostadsbebyggelsen och den aktivitet den medför inte kommer att skada livsmiljöer som avses skyddas“*. I detaljplan från 2003 var avsikten att bygga 90-100 lägenheter, total bygnadsvolym för bostadsändamål 12200 m<sup>2</sup> BTA (bruttoarea).

### **Dubblerad byggyta = nya förutsättningar**

Nu avser Växjö kommun att bygga 200 lägenheter, totalt 22 000 m<sup>2</sup> BTA, där cirka 400 personer kommer att flytta in.

Dubblingen av antalet lägenheter medför dubblerat krav på bilparkeringsyta.

### **Parkeringsplatser**

Enligt skiss i utställningshandlingen ska övervägande antal parkeringsplatser anläggas cirka 14 meter utmed Valla Kanal, d.v.s. på mark där strandskyddet gällande tidigare detaljplan har upphävts.

Stor risk finns att dagvatten från bilparkeringsytan drar med sig föroreningar från fordon och hamnar i Valla kanal. Det har inte utretts tillräckligt hur parkeringen påverkar vattnet i Valla kanal.

Den fördröjningsdamm som planeras intill Natura 2000-området avser inte att ta emot dagvattnet och föroreningar från denna stora parkeringsyta. Det medför att merparten av dagvattnet rinner orenat ner i Valla kanal. Grunda bottnar är känsliga för störning.

Parkeringsplatser bör inte anläggas inom 100-meterszonen, även om strandskyddet har upphävts, då strandskyddets utvidgade syfte är att ge goda livsvillkor för växt- och djurlivet. Det är inte bara friluftslivet som ska tillvaratas.

I planen anges att ny parkeringsnorm i Växjö kommun är en p-plats per två lägenheter.

Detta bedömer vi vara underdimensionerat ur flera aspekter:

- 1 intilliggande omgivning saknas parkeringsmöjligheter.
- Vid en eventuell privatisering, d.v.s. bostadsrätter, är kravet minst en parkeringsplats per bostad.
- Hur ska man kunna styra att hälften av de boende inte ska ha bil? Får man exempelvis inte skaffa en bil om man har fått lägenheten såsom icke-bilägare? Självklart inte!
- Vid inkörsporten till Bokhultets friluftsområde/Natura 2000-område, d.v.s. där återvinningsstationen tidigare var placerad, parkerar idag personer som idkar friluftsliv. I planen anvisas denna plats såsom besöksparkering till bostadsområdet. Då parkeringsmöjligheterna bedöms vara underdimensionerade blir det hård konkurrens om det fåtal platser som finns, varpå friluftsbesökare och besökare till de boende riskerar att utestängs. De s.k. besöksplatserna ska inte enbart vara besöksplatser till dem som bor i området, utan ska även kunna nyttjas av besökare till Bokhultet/Natura 2000-området.

### **Bullersituationen**

I planen framkommer att ny bullermätning/analys utifrån en hastighet av 60 km/timme utmed Söderleden har genomförts. Bullerskydd i form av konstgjorda barriärer kommer att krävas.

I skrivelse från den 31 januari 2000 har Länsstyrelsen påpekat att det är önskvärt att bibehålla möjligheten till siktlinjer mellan de båda sjöarna för dem som färdas och rör sig i området, så att man uppfattar områdets topografi och sambandet mellan sjöarna.

Vi bedömer att hänsyn ska tas då bullerdämpande åtgärder vidtas, så att siktlinjerna mellan sjöarna inte försvinner.

Att buller stressar och är ohälsosamt för människan vet vi.

Med bullerdämpande åtgärder erhålls varken tystnad eller njutbar utevistelse. Man erhåller endast marginell reduktion av det ständiga trafikljud/sorl som trafiken på Söderleden bjuder på dygnet runt.

### **Luftföroreningar**

Konsekvenser av ökade halter av bensen och partiklar är också ett väldokumenterat problem. Att bo utmed en väg med ökade halter medför ökad risk för ohälsa. Risken är lägre ombostaden ligger en bit ifrån bilvägen. Ökad hälsorisk har konstaterats för boende utmed Linnégatan i Växjö.

I planen talas om att trafikmiljön kan minska — i framtiden. Vi bedömer det såsom ett vagt antagande, då utbyggnaden söderut i stället kan generera en ökad trafikmängd förbi Vallen, Hur Södra länken skulle minska antalet bilar är spekulationer, d.v.s. vaga antaganden utan belägg. Södra länken kan snarare öka antalet bilister utmed Vallen, Då exploateringen söderut (Vika-holm etc) är ett faktum kanske dessa boende/bilister vilja gena över västra Teleborg in mot centrum. Detta är ett alternativt scenario.

### **Översvämningsrisk**

I planen nämns att pålning kan komma att bli aktuellt.

Med tre vattendrag från tre olika väderstreck finns risk för översvämning.

Enligt handling från Stadsbyggnadskontoret den 23 februari 2000 har det ur geoteknisk synvinkel framkommit att höga grundvattenstånd kan medföra att jordlagren vid kraftig omrörning kan bli flytbenägen.

Pålning är således rekommendabelt.

### **Avslutningsvis**

Med hänsyn till ovanstående synpunkter bedömer vi att området inte ska exploateras ytterligare utifrån det nya detaljplaneförslaget. Vi bedömer det oansvarigt att exploatera ytterligare med hänsyn till ökad ohälsorisk till följd av bullerstörningar och höga halter av luftföroreningarna bensen och partiklar. En utökad byggnation medför även miljökonsekvenser i ett känsligt område. Ett högre antal bilar genererar en större påverkan på naturen med stor risk för negativa miljökonsekvenser. Parkeringsnormen är lågt satt, vilket kommer att medföra svårigheter att parkera sin bil. En utökad exploatering medför ökad risk för ohälsa och olägenheter för potentiella boenden inom området.

Tidigare har detaljplan **Växjö 12:10** Vallen drivits igenom “med överklaganden och besvär”. Att i det läget dubblera exploateringen, och dessutom i en ny detaljplan med ny fastighetsbeteckning **Växjö 12:4** Vallen, kan hänföras till de små stegens tyranni. Bygg enligt ursprunget eller låt bli!

Att Växjö kommun i “kungörelsen” lovprisar byggnation på höjden är en omskrivning för att få ekonomi i bygget...

*Kommentar: Framförda synpunkter kan sammanfattas kort – bygg inte mer på Vallen än vad som tidigare är beslutat. Synpunkterna i stort gäller platsen lämplighet för byggnation och till viss del även konsekvensen av den utökade byggrätten.*

*Regelverket för hur strandskyddet träder in på nytt vid ett omtag vid ny planläggning gäller för de detaljplaner som påbörjats före den 1 juli 2009 då den nya lagstiftningen började gälla. Stadsbyggnadskontoret refererar till länsstyrelsen yttrande ovan att ett plangenomförande i enlighet med planillustrationen skulle ge goda förutsättningar för skapande av en "god bebyggd miljö".*

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadskontoret anser inte att inkomna synpunkter föranleder någon ändring av planförslaget. Bullersituationen går att bemästra och det finns utrymme för en bullerskärm om behovet uppkommer. Bebyggelsen ligger ut idag utmed en trafikerad väg som också har kollektivtrafik som på sikt kan byggas ut för att få en snabbare förbindelse mellan de södra stadsdelarna och Regementsstaden/Västra Mark.

Kvarstående synpunkter från dem som är besvärberättigade föreligger inte.

### **Stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

Byggnadsnämnden föreslås anta, 2010-02-10, upprättat förslag till detaljplan för Växjö 12:4 Vallen.

STADSBYGGNADSKONTORET  
2010-04-26

Lars Wennerstål  
Stadsbyggnadschef

Pehr Ånelius  
Planingenjör



Dnr 2007BN0706 Dpl 214

## **DETALJPLAN / Beskrivning**

### **VÄXJÖ 12:4, VALLEN, TELEBORG, VÄXJÖ KOMMUN.**

#### **Planens syfte**

Avsikten med denna planprövning är att skapa förutsättningar för en utökad byggrätt och byggnadshöjd inom området som tidigare är planlagt för bostäder i högst fyra våningar. Därutöver avser kommunen att det cykelstråk som går genom planområdet skall bli en kommunal lågfartsgata som ger möjlighet att dela upp planområdet i mer än en fastighet.

Det är även kommunens avsikt att området i gällande detaljplan för teknisk anläggning prövas för parkering. Angöring till området skall som tidigare ske från rondellen vid Söderleden/Vallviksvägen. Gällande detaljplanekarta se samrådshandling, program för detaljplan.

#### **Handlingar**

Planhandlingarna utgörs av program med samrådsredogörelse, planbeskrivning, genomförandebeskrivning, plankarta med bestämmelser, en illustration samt en miljökonsekvensbeskrivning.

#### **Plandata**

##### *Läge och areal*

Planområdet som är ca 7 ha stort avgränsas i nordost av Söderleden och i sydväst av Bokhultets naturreservat.

##### *Markägoförhållanden*

Marken inom planområdet ägs av Växjö kommun.

#### **TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN**

Planområdet är tidigare prövat för bostadsändamål och har stöd i kommunens översiktsplan från 2005. Strandskyddet är upphävt inom bebyggelseområdet väster om Valla kanal i samband med antagandet av nu gällande plan (0780K-P05-22), vilken vunnit laga kraft, 2005-09-29, efter att ha varit överprövad och fastställd av regeringen.

Bokhultets naturreservat, som gränsar till planområdet instiftades 1994-01-13.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Natur

Planområdet ligger på ett näs mellan Växjösjön och Södra Bergundasjön och gränsar i sydväst mot Bokhultets naturreservat, som även är ett natura 2000-område och riksintresse enligt 4 kap 1, 8 §§ miljöbalken (MB). Området väster om Valla kanal utgörs i huvudsak av äldre åkermark, nu genomgrävd i samband med en arkeologisk undersökning. I sydöstra hörnet av området mot Valla kanal finns en tydligt avgränsad lövsjögård. Genom åkern sträcker en mindre grusväg kantad av ett flertal mindre björkar.

Ett par äldre hus ligger på grannfastigheterna i väster. Det mot vägen inrymmer ett dagis medan det södra är ett tvåvånings bostadshus. Det är viktigt att behålla de träd och buskar som växer i tomtgräns och anpassa tillkommande tomtmark efter dessa förhållanden.

I Valla kanal (se vattenområden) finns en population av en liten fisk, sandkrypare, som är relativt sällsynt i Sverige. Denna art var fram till 2005 medtagen bland de rödlistade arterna, men har nu tagits bort från listan då de åtgärdsprogram som satts in gett ett gott resultat. Planen föreslår att området närmast kanalen regleras som naturmark. Inom planområdet föreslås också att inga större träd får avverkas utan lov.

### Vattenområden

Det vattenområde som ingår i planen är - Valla kanal - som rinner mellan Växjösjön och Södra Bergundasjön. Vattennivån i kanalen styrs av vattennivån i Södra Bergundasjön, högsta högvattenyta vid ett 100-årsregn är beräknad till + 160,92 motsvarande mått för Växjösjön är + 161,41 meter. Bebyggelsen planeras över nivån + 163,0 och någon risk för översvämning bedöms inte uppkomma.

Planbestämmelserna regler ett naturområde på minst sex meter utmed kanalens västra sida och ca 30 meter på den östra sidan, vilket är liktydigt med nu gällande detaljplanebestämmelser. Ny bebyggelse inte får uppföras närmare kanalen än 14 meter, inom bostadskvarteret vilket också är som i nuläget.

### Ny bebyggelse

Den planerade bebyggelsen ingår i kommunens trähusprojekt ”Välle Broar” vilket innebär att man ska använda en nu allt vanligare teknik med trä som huvudskaligt byggnadsmaterial i framför allt bärande konstruktioner i upp till åtta våningar. Gällande plan medger endast fyra våningar som högsta byggnadshöjd, ett av skälen att pröva en ny plan.

Avsikten är nu att i området närmast Söderleden pröva en högre bebyggelse upp till åtta våningar i någon byggnadsdel, i övrigt tillåter planen högst sex våningar i området mellan Vallanäsvägen och Söderleden. Högsta antal våningar i det södra bebyggelseområdet som gränsar mot reservatet får behålla den lägre byggnadshöjden, fyra våningar som i nuläget.



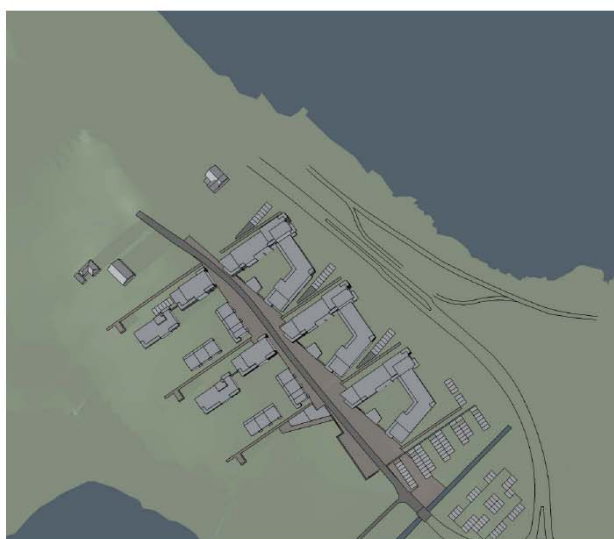
En ökad byggnadshöjd innebär att den totala bruttoarean ökar. I gällande plan talas om en nybyggnation om ca 100 lägenheter. Med den nu föreslagna våningshöjden och en utökad bruttoarea (totalt 22 000 m<sup>2</sup> BYA) bedöms att det inom området ryms upp emot 200 lägenheter. Då det är meningen att den befintliga vägen genom området skall bli en kommunal angöringsgata kan byggnadsområdet delas upp i flera fastigheter. Även om området delas upp i flera fastigheter avses att utemiljön och den kommunala gatan utformas till en gemensam helhet.

Lägsta grundläggningsnivå för inom planområdet är satt till + 163,00 där högsta högvattenytan, + 161,41 meter, i Växjösjön är dimensionerande. Vattenståndet i Valla kanal ligger under denna nivå. Då Växjösjön även avvattnas västerut uppkommer inte risken att området utmed kanalen skall översvämmas så att närliggande vägområde påverkas.

Då det nu föreslås högre hus inom planområdet har en skuggstudie gjorts, nedan redovisas de största skuggorna under året mot den byggnad som idag inrymmer förskola.



17/1 kl 11:00



17/1 kl 16:00



20/3 kl 11:00



20/3 kl 16:00

### *Barnen i området*

För barn i området skall lekplatser ordnas inom fastigheterna. Skydd mot Söderleden för spontan övergång skall finnas och kan utformas som häck eller mindre staket. Genom gångvägar i området finns förbindelse till en närliggande tunnel som leder till andra sidan Söderleden.

### *Trygghet*

För att skapa trygghet för de boende på Vallen måste buskröjning och belysning ordnas utmed de gångvägar som ligger i planområdets närhet och som kommer att nyttjas för de boende. Entréer till bostäder, cykelgarage och parkeringsplatser bör också planeras på ett öppet sätt utan bakhåll, för att på så sätt få en god trygghet i boendemiljön.

### *Tillgänglighet*

Även om nivåskillnaderna inom planområdets högsta och lägsta punkt är uppemot 5 meter finns möjlighet att uppnå en god tillgänglighet. Kommunens krav skall vara uppfyllda och redovisas i bygglövskedet.

### **Fornlämningar**

Förhistoriska lämningar har funnits på Vallen men efter beslut av länsstyrelsens kulturmiljöenhet är fornlämningarna borttagna i samband med den slutundersökning som gjorts av Arkeologicerum AB 2005.

### **Gator och trafik**

Det planerade bostadsområdet ligger utmed Söderleden. Den i området befintliga gångvägen, Vallanäsvägen, skall byggas om till lokalgata med förbindelse mot Söderleden, via en ny bro över Valla kanal. Lokalgatan skall vara 6,0 meter bred där gatusektionen utformas i en helhet med de på fastigheterna planerade gångstråken. Utrymme för vändzon för gatan föreslås på tomtmark inom det på plankartan med ”y” betecknat område. Renhållningsfordon och andra servicefordon skall tillåtas att köra igenom området och ut mot Lilla Vallen i väster. Utfartsförbud från tomtmark skall råda för biltrafik mot Söderleden. I höjd med det aktuella bostadsområdet trafikeras Söderleden idag av ca 11200 fordon (årsmedel, vardagtrafik). Framtida beräkningar med utbyggnad av de södra stadsdelarna innebär att trafiken ökar till 15 000 fordon men med en utbyggd ”Södra länken” bedöms att trafiken minskar ner mot ca 13 000 fordon. Bullerberäkningar för området är gjorda för hastigheten 60 km/h, se vidare avsnittet störningar nedan samt bilagda bullerkartor.

### *Gång- och cykeltrafik*

Gång- och cykeltrafik kan angöra området från tre håll, dels över bron i sydost samt genom skogen i nordväst, dels via det övergångsställe som planeras i anslutning till en ny busshållplats på Söderleden. Ett ytterligare alternativ att nå gång- och cykelvägarna runt Växjösjön är genom den gc-tunnel som ligger 100 meter nordväst om planområdet.

### *Parkering*

Avsikten är att all parkering skall ske på tomtmark. Växjö kommun kräver enligt senaste parkeringsnormen en parkeringsplats per två lägenheter. Det skall också vara ett mål att det inom bostadsområdet skall finnas så lite bilar som möjligt. Därför föreslås en gemensamhetsanläggning för bilar i direkt anslutning till områdets entré intill Valla kanal. Parkeringsplatser inom bostadsområdet bör i första hand ordnas för handikappfordon. Besöksparkering föreslås inom parkeringstomten öster om kanalen.

### *Kollektivtrafik*

I dagsläget går ingen kollektivtrafik på Söderleden. Kommunen ser ett behov av att öka möjligheten att resa kollektivt om de uppsatta målen med en minskad biltrafik skall nås. Det blir då tvunget att skapa möjligheter för de boende i de södra utbyggnadsområdena att nå de västra stadsdelarna via Söderleden.



En busshållplats är föreslagen i gällande plan och finns med i illustrationen till detta planområde.

### **Störningar**

Trafiken på Söderleden ger upphov till buller och till partikelhalter  $PM_{10}$ . I bilaga till 1 och 2 redovisas bullerpåverkan från trafiken samt partikelhalter, båda parametrarna relaterar den trafikmiljö som bedöms uppstå på Söderleden i framtiden då södra stadsdelarna är fullt utbyggda. Trafikprognosen har gjorts av Tyhrens konsultbyrå. För att få bästa möjliga miljö för uteplatser avses att den planerade bostadsbebyggelsen uppförs så att man får en tyst gårdssida räknat från gatan. I miljökonsekvensbeskrivningen görs en bedömning av vad trafiken innebär för bostadsområdet på Vallen och vilka bullervärden som fås i området med eller utan bullervall.

### **Teknisk försörjning**

#### *Vatten och spillvattenavlopp*

Inom det på plankartan markerade u-området parallellt med Söderleden ligger en större överföringsledning för vatten. Ledningar för att betjäna de fastigheter som kan bildas inom planområdet läggs i Vallanäsvägen. Avsikten är att det även ska gå att ansluta den södra av de två privata fastigheterna utanför planområdet till det kommunala ledningsnätet för vatten och spillavlopp.

#### *Dagvatten*

Planområdet ligger så att det avvattnas till Södra Bergundasjön vilken ingår i Mörrumsåns vattensystem, vilket mynnar ut i Södra Östersjön. För att klara uppsatta miljö kvalitetsnormer för vatten ska dagvattnet omhändertas inom varje fastighet på ett naturanpassat sätt. Minst 20 % av fastighetsarean ska vara möjlig att använda för dagvatteninfiltration (ej hårdgjord yta). Fördröjningsmagasin för dagvatten ska anläggas som en gemensamhetsanläggning för de fastigheter som bildas i området. Förorenat dagvatten får inte släppas så att det skadar vegetationen i det närliggande reservatet eller i Valla kanal. Se vidare bilaga dagvattenhantering.

#### *Värme*

Möjlighet finns att ansluta till fjärrvärme.

#### *El*

För att el-försörja bostadsområdet krävs att en transformatorstation anläggs inom planområdet. Denna kan ligga på tomtmark, och om dess placering ska samrådask med Veab.

### **Administrativa frågor**

Utökad lovplikt meddelas i planen för fällande av träd i anslutning till kanalen.

STADSBYGGNADSKONTORET

2010-02-10

Pehr Ånelius  
Planingenjör

Dnr 2007BN0706 Dpl 214

## **DETALJPLAN / Genomförandebeskrivning**

### **VÄXJÖ 12:4, VALLEN, TELEBORG, VÄXJÖ KOMMUN**

#### **ORGANISATORISKA FRÅGOR**

##### **Tidplan**

Detaljplanen avses handläggas efter PBL 5/23 normalt planförfarande, med möjlighet för byggnadsnämnden att anta densamma första halvåret 2010.

Genomförandetiden slutar 2017-12-31.

##### **Handläggning**

Detaljplanen kan enligt MKB-förordningen antas medföra betydande miljöpåverkan när genomförandet kan tänkas innefatta verksamhet som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28a § MB. Kommunen avser därför upprätta en miljöbedömning/miljökonsekvensbeskrivning som belyser konsekvenserna av ett plangenomförande.

Denna samrådshandling avses även som ett tidigt samråd i enlighet med miljöbalken vad gäller miljökonsekvensbeskrivningens avgränsning.

Då avsikten är begränsa biltrafik inom det föreslagna bostadsområdet föreslås att parkeringsplatserna läggs i anslutning till infarten till området. Det innebär att behov finns för den i planen utpekade parkeringstomten.

Då området är inventerat och utgrävt vad gäller fornlämningar, arkeologcentrum rapport 2006, kan området tas i anspråk för föreslagen exploatering utan att ytterligare utredningar krävs.

##### **Huvudmannaskap**

Kommunen skall vara huvudman för allmänplats och allmänna ledningar inom planområdet. I övrigt åligger det respektive exploatör att genomföra planen.

**Avtal**

Avtal skall tecknas mellan utsedd exploatör och kommunen för att reglera de åtaganden som kan uppkomma vad gäller planens genomförande.

**Fastighetsrättsliga frågor**

I planen avsedd kvartersmark avstyckas från kommunens fastighet Växjö 12:4. Avses planområdet avstyckas i flera fastigheter skall byggrätten fördelas i förhållande till fastighetsarean, varvid hänsyn skall tas till eventuell gemensamhetsanläggning för parkering, det vill säga att denna yta skall räknas bort i fördelningsberäkningen. Servitut till förmån för Växjö 12:7 samt för kommunens renhållningsfordon och posten, att få köra över i planen markerat y-område ska skrivas in vid kommande fastighetsbildning.

**Ekonomiska frågor**

Ett plangenomförande med en utökad byggrätt kommer att ge kommunen en ökad intäkt trots ökade kostnader för bro över kanalen och en kommunal gata in i området.

**Övrigt**

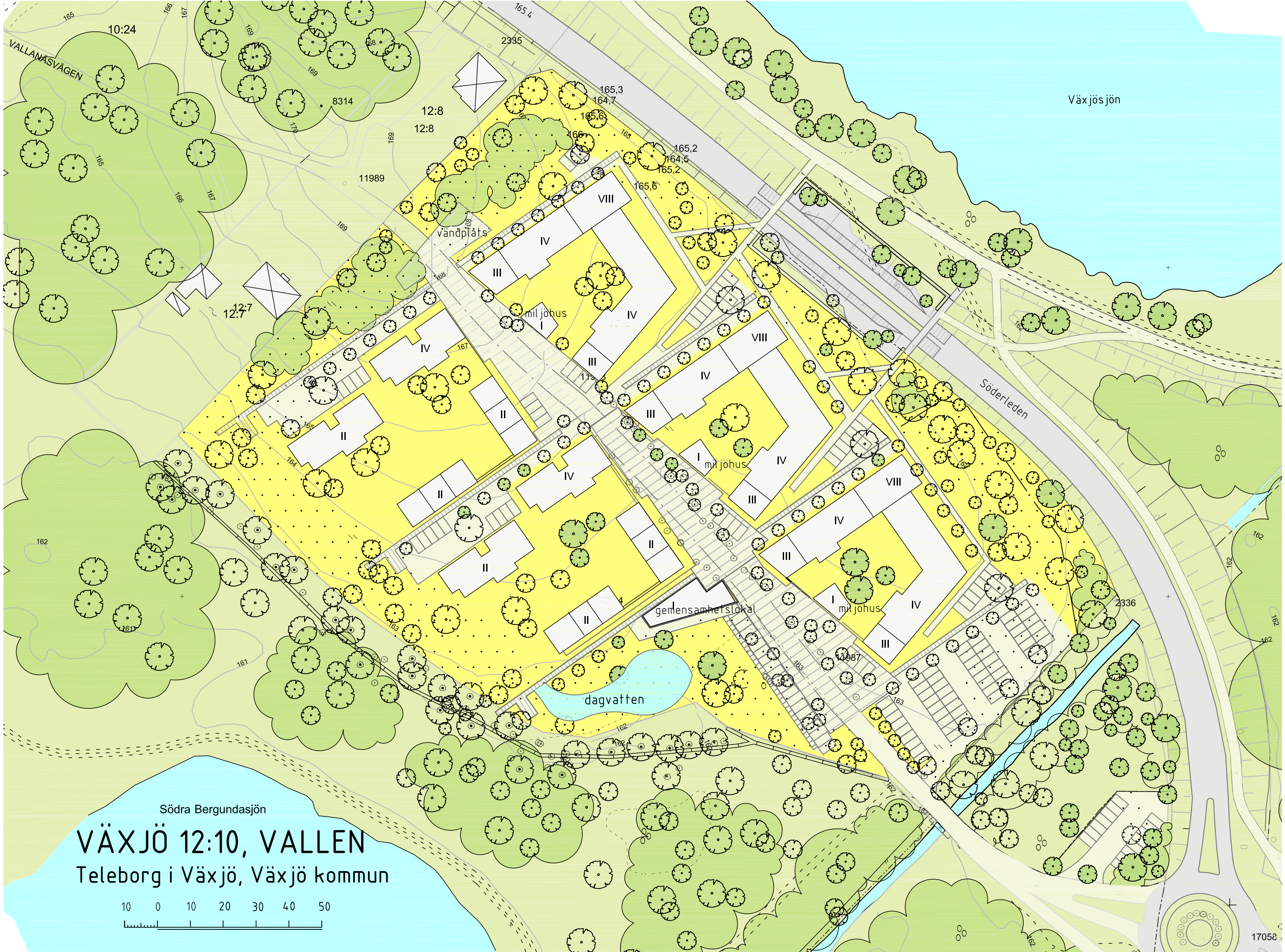
I samband med plangenomförandet skall fastigheten Växjö 12:7 ges möjlighet att ansluta till det kommunala Va-nätet för vatten och spillvatten.

I samband med bygglov skall postlådesamling för flerbostadshus utredas.

STADSBYGGNADSKONTORET  
2010-02-10

Pehr Ånelius  
Planingenjör





VALLANÄSVÄGEN

Växjösjön

10:24

12:8  
12:8

12:7

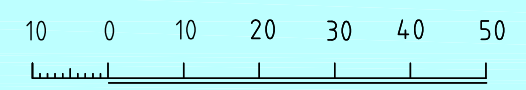
dagvatten

Söderleden

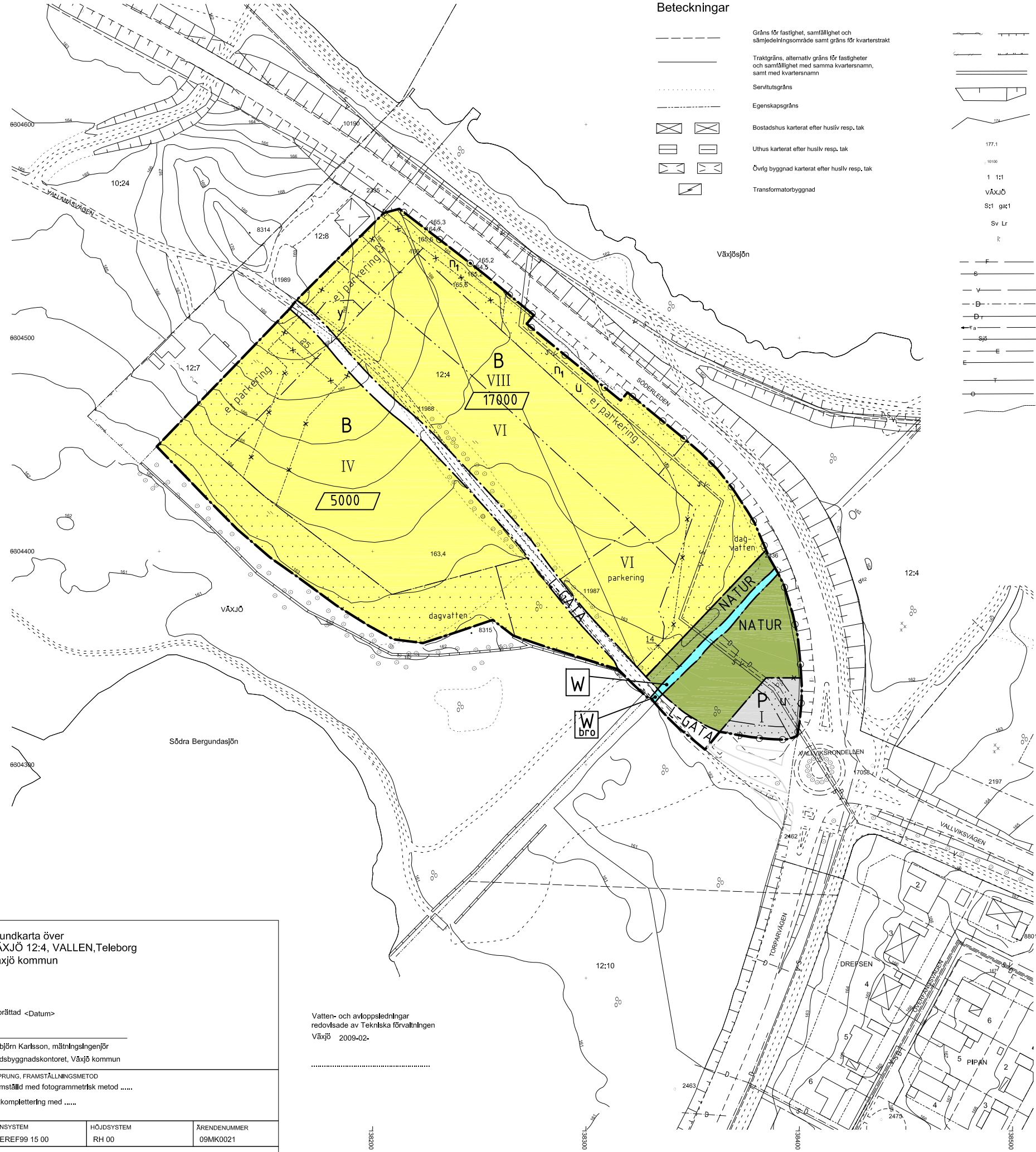
Södra Bergundasjön

# VÄXJÖ 12:10, VALLEN

Teleborg i Växjö, Växjö kommun







**Beteckningar**

- |       |  |       |   |
|-------|--|-------|---|
| ----- | Gräns för fastighet, samfällighet och sänjedelingsområde samt gräns för kvarterstrakt                        | ----- | Häck, stenmur                             |
| ----- | Traktgräns, alternativt gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn | ----- | Staket, stödmur                           |
| ----- | Servitutsgräns   | ----- | Väg                                       |
| ----- | Egenskapsgräns   | ----- | Slätt                                     |
| ----- | Bostadshus karaterat efter husliv resp. tak  | ----- | Nivåkurva                                 |
| ----- | Uthus karaterat efter husliv resp. tak   | ----- | Avvägd markhöjd                           |
| ----- | Övrig byggnad karaterat efter husliv resp. tak   | ----- | Polygonpunkt                              |
| ----- | Transformatorbyggnad   | ----- | Registerbeteckning på fastighet           |
|       |  | ----- | Trakttext                                 |
|       |  | ----- | Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning |
|       |  | ----- | Servitut resp. ledningsrätt               |
|       |  | ----- | Formlinne                                 |
|       |  | ----- | Fjärrvärmeledning                         |
|       |  | ----- | Spillvattenledning                        |
|       |  | ----- | Vattenledning                             |
|       |  | ----- | Dagvattenledning                          |
|       |  | ----- | Dräneringsledning                         |
|       |  | ----- | Tryckavloppsledning                       |
|       |  | ----- | Sjöledning                                |
|       |  | ----- | Högsparningsledning i mark                |
|       |  | ----- | Högsparningsledning i luft                |
|       |  | ----- | Teleledning i mark                        |
|       |  | ----- | Optokabel                                 |
|       |  | ----- | Strandlinje                               |

**PLANBESTÄMMLER**

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela området.

- GRÄNSER**
- Planområdesgräns
  - Användningsgräns
  - Egenskapsgräns
  - Utgående gräns
  - Illustrationslinje

**ANVÄNDNING AV ALLMÄNNA PLATSER**

- L-GATA Lokaltrafik
- NATUR Naturområde, inom området får byggnader för teknisk försörjning uppföras

**ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**

- B Bostäder med icke störande verksamheter, service
- P Parkering, Teknisk anläggning får anläggas

**ANVÄNDNING AV VATTENOMRÅDE**

- W Öppet vattenområde

**UTFORMNING AV VATTENOMRÅDE**

- bro Körbar bro får anordnas

**UTNYTTJANDEGRAD**

- 5000 Högsta exploateringsgrad, bruttoarea exklusive gårdsbyggnader. Vid fastighetsdelning skall byggrätten fördelas lika i förhållande till området med byggbar mark för bostadsändamål.

**BEGRENSNINGAR AV MARKEN BEBYGGANDE**

- Marken får inte bebyggas
- u Marken skall vara tillgänglig för allmänna under jordiska ledningar
- y Marken skall vara tillgänglig för allmän vändzon.

**MARKENS ANORDNANDE**

- ej parkering Parkeringsplats får inte finnas
- Körbar utfart får inte anordnas. Gäller ej cykel i anslutning till övergångsställe.
- n<sub>1</sub> Hägnad skall finnas utmed gata, öppning för gc-väg i anslutning till busshållplats tillåtes
- dagvatten Område för fördröjning av dagvatten
- parkering Boendeparkering

Anpassning av tomt till omgivande mark skall utformas på egna fastigheten

Lekplats skall finnas inom varje fastighet

**PLACERING; UTFORMNING; UTFÖRANDE**

- VIII Högsta antal våningar

**BYGGNADSTEKNIK**

- 00 Breddmått i meter
- Endast källarlösa hus
- Dagvatten skall omhändertas i ett trögt system, se beskrivning "dagvatten"
- Lägsta grundläggningsnivå + 163.5

**STÖRNINGAR**

Om bullernivån vid fasad mot gata överstiger 55 dBA-eq, ska bebyggelsen uppföras på ett slutet byggnadsätt. Varje lägenhet ska då ha minst ett rum mot tyst sida. Uteplatser ska ordnas i anslutning till bostaden där bullernivån är max. 55 dBA-eq.

**ADMINISTRATIVA BESTÄMMLER**

Genomförandetiden går ut 2017 12 31

**UTÖKAD LOVLIKT**

Marklov krävs för att fälla träd med en omkrets > 50 cm på nivån 1 meter ovan mark.

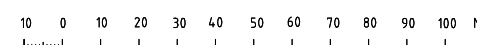
**UTSTÄLLNINGSHANDLING**

**Detaljplan**

**VÄXJÖ 12:4, VALLEN**  
Teleborg i Växjö, Växjö kommun

Stadsbyggnadskontoret  
2010-02-10

Pehr Ånelius  
Planingenjör



SKALA 1:1000

Grundkarta över  
VÄXJÖ 12:4, VALLEN, Teleborg  
Växjö kommun

Upprättad <Datum>

Torbjörn Karlsson, mättningsingenjör  
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD  
Framställd med fotogrammetrisk metod .....  
Fältkomplettering med .....

PLANSYSTEM SWEREF99 15 00	HÖJDSYSTEM RH 00	ÄRENDENUMMER 09MK0021
------------------------------	---------------------	--------------------------

SKALA 1:1000

Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2009-02.

# Dagvattenhantering

## UTFORMNING

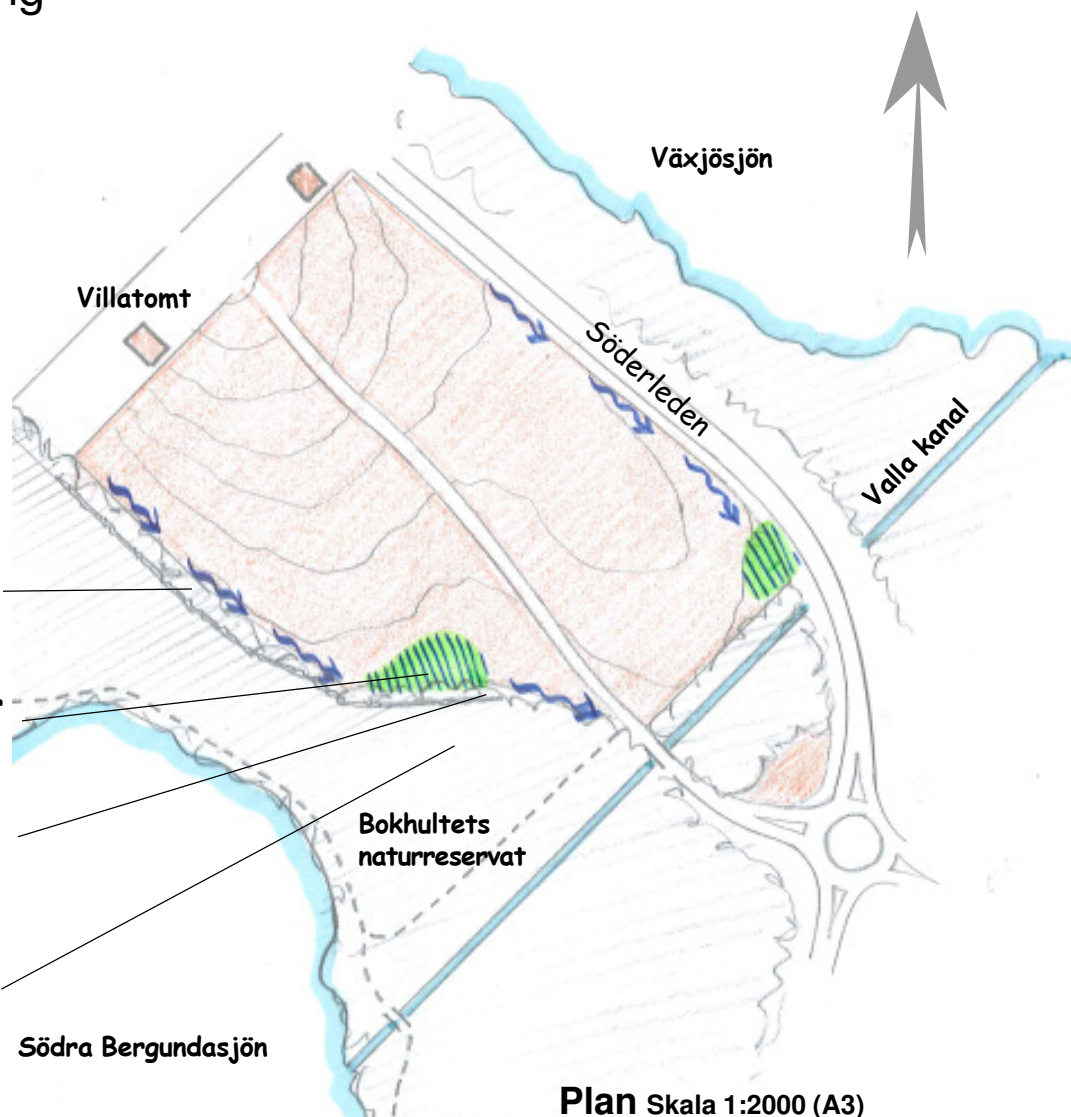
I lågpunkterna i kvarterens sydöstra delar föreslås ytor för fördröjning och infiltration av dagvattnet. Fram till dessa föreslås lågstråk i gräs med makadam under.

Lågstråk i gräs där dagvattnet kan infiltrera.

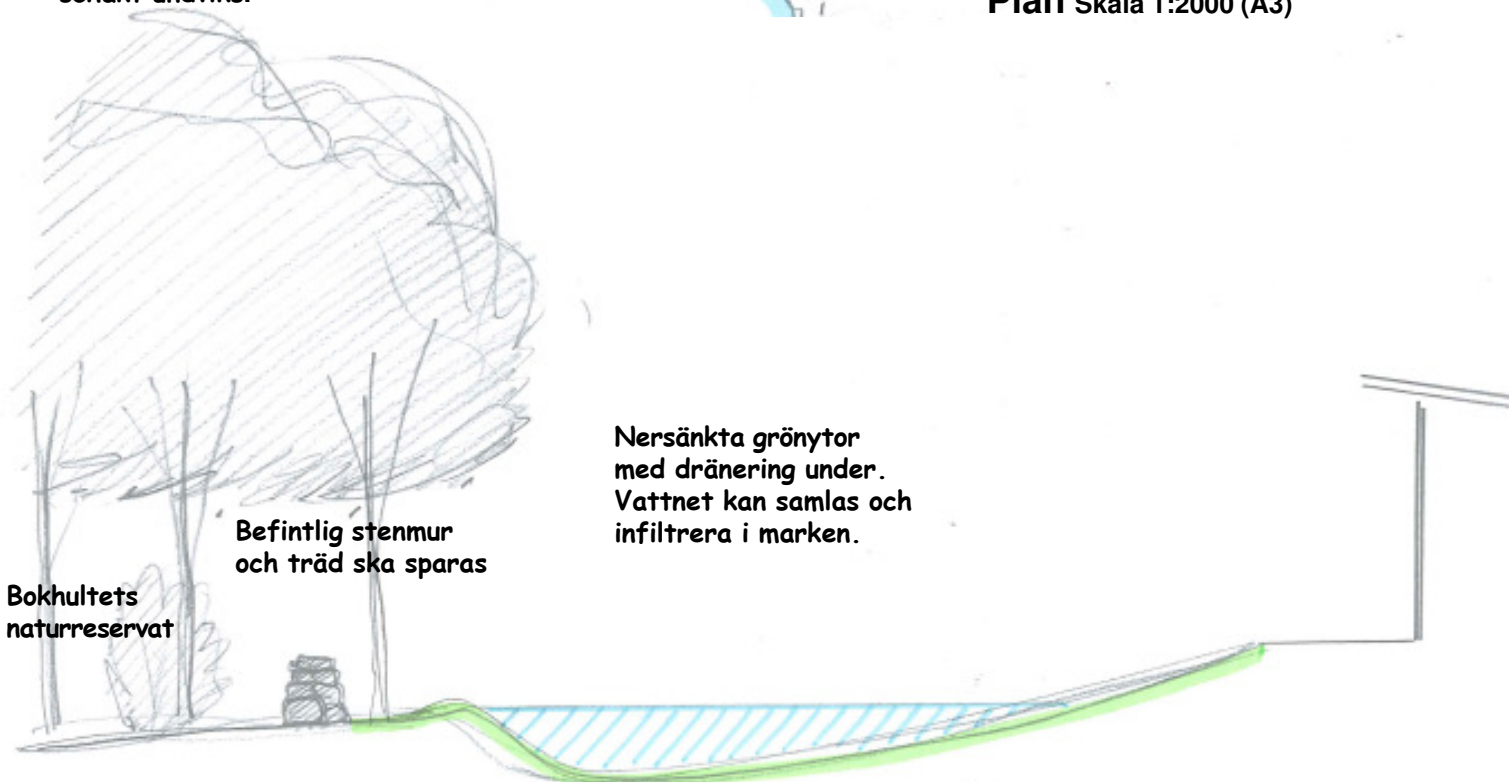
Nersänkta grönytor där vattnet fördröjs och infiltrerar ner i marken med dränering under.

Fett/oljeavskiljare innan dagvattnet når Valla kanal.

Befintliga träd intill stenvallen ska sparas och ett utrymme på ca 5 m där schakt undviks.



Plan Skala 1:2000 (A3)



Bokhultets naturreservat

Befintlig stenmur och träd ska sparas

Nersänkta grönytor med dränering under. Vattnet kan samlas och infiltrera i marken.

Typsektion Skala 1:200 (längd 1:50 (höjd) (A3))

Kv Vallen

Princip för dagvattenrening 2010-02-05

Landskapsarkitekt Göran Svantesson Växjö kommun



**Sammanställning beräkningar SIMAIRväg, Vallen ADT 15 000****Årsmedelvärden ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )**

Punkt	NO <sub>2</sub>	Bensen	CO	PM <sub>10</sub>
1, norra sidan	10	1,3	232	18
1, södra sidan	16	1,9	284	23

MKN 40	MKN 5	MKN 10000	MKN 40
Miljömål 20	Miljömål 1		Miljömål 20
Utv. 32/26			Utv. 14/10

Årsmedelvärdena underskrider MKN men överskrider Miljömålen för PM10 och Bensen  
Utvärderingströsklarna för PM10 överskrids

**Sammanställning beräkningar SIMAIRväg, Vallen ADT 15 000****Dygnsvärden ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )**

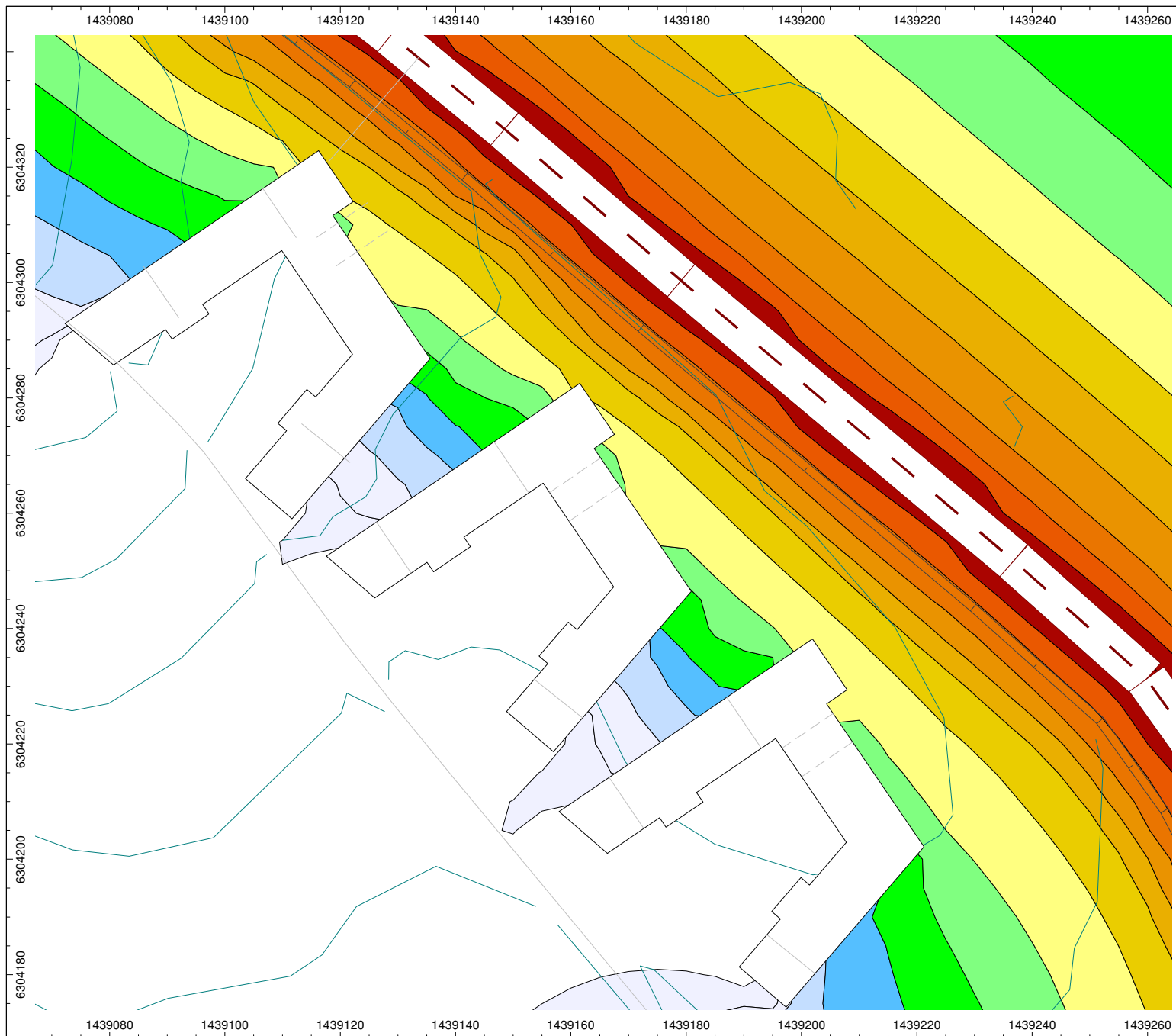
Punkt	NO <sub>2</sub>	Bensen	CO	PM <sub>10</sub>
1, norra sidan	24	-	-	32
1, södra sidan	27	-	-	41

MKN 60	MKN 50
Utv. 48/36	Utv. 30/20

Dygnsvärdena underskrider MKN men överskrider Miljömålet för PM10  
Utvärderingströsklarna för PM10 överskrids

Utv.=Utvärderingströsklar övre/nedre













**Att ta hänsyn till:** Ökad trafikmängd i centrala Växjö



**Bullerkartläggning av  
 Söderleden, Vallen**

Fordon/dygn; 15.000  
 Tung trafik: 4 %  
 Hastighet: 60 km/h  
 Bullerskydd: 1 m

**Medelljudnivå**

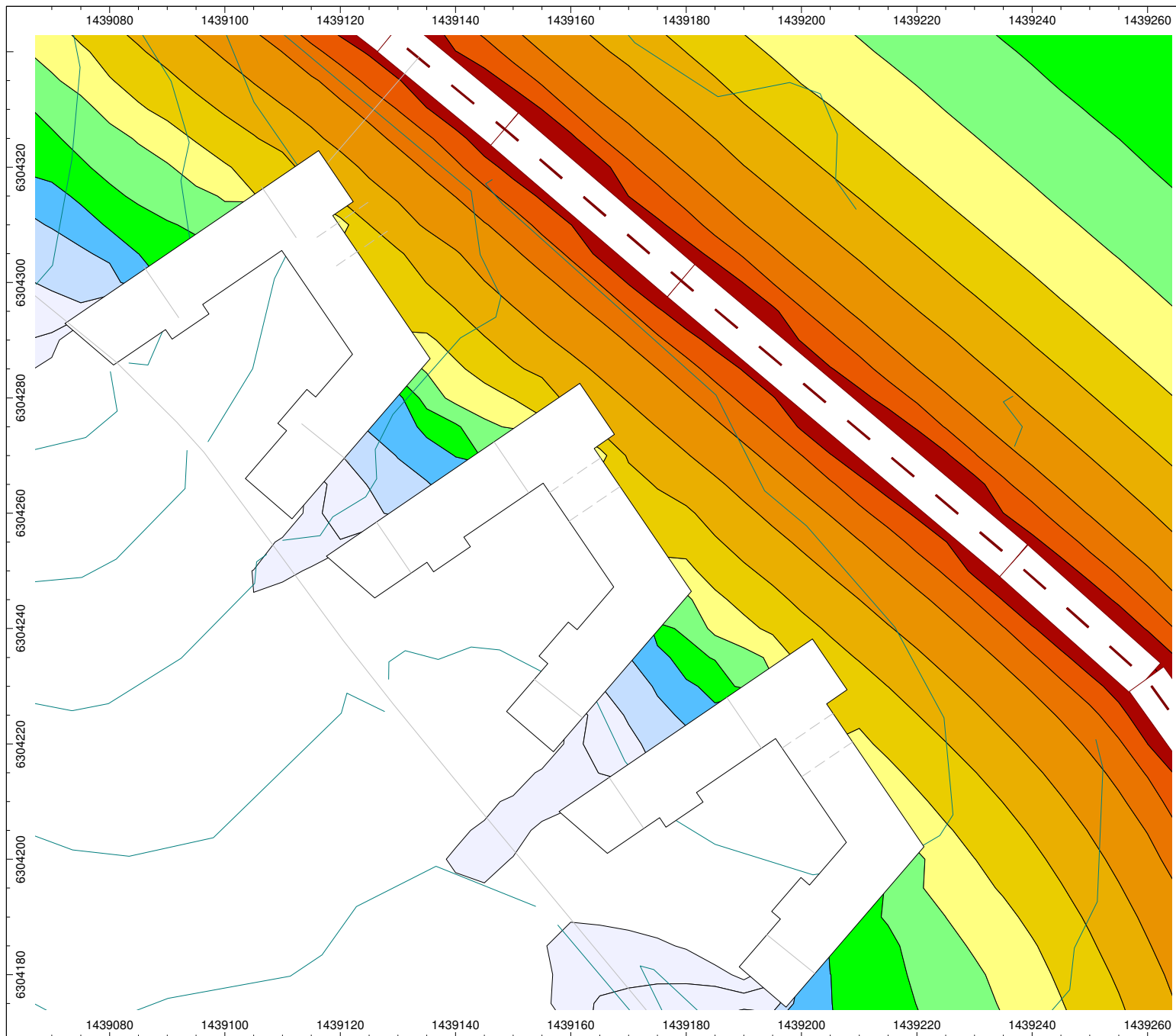
-  > 40.0 dB
-  > 45.0 dB
-  > 47.5 dB
-  > 50.0 dB
-  > 52.5 dB
-  > 55.0 dB
-  > 57.5 dB
-  > 60.0 dB
-  > 62.5 dB
-  > 65.0 dB
-  > 67.5 dB
-  > 70.0 dB

Skala: 1 : 1000

**Ansvarig:**  
 Camilla Waldem  
 Miljö- och hälsoskyddskontoret

**Programvara:**  
 Cadna/A för Windows  
 Datakustik GmbH, München

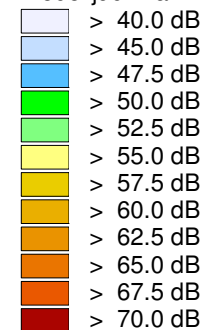
Växjö, 2010-02-08



**Bullerkartläggning av  
Söderleden, Vallen**

Fordon/dygn: 15.000  
Tung trafik: 4 %  
Hastighet: 60 km/h

**Medelljudnivå**

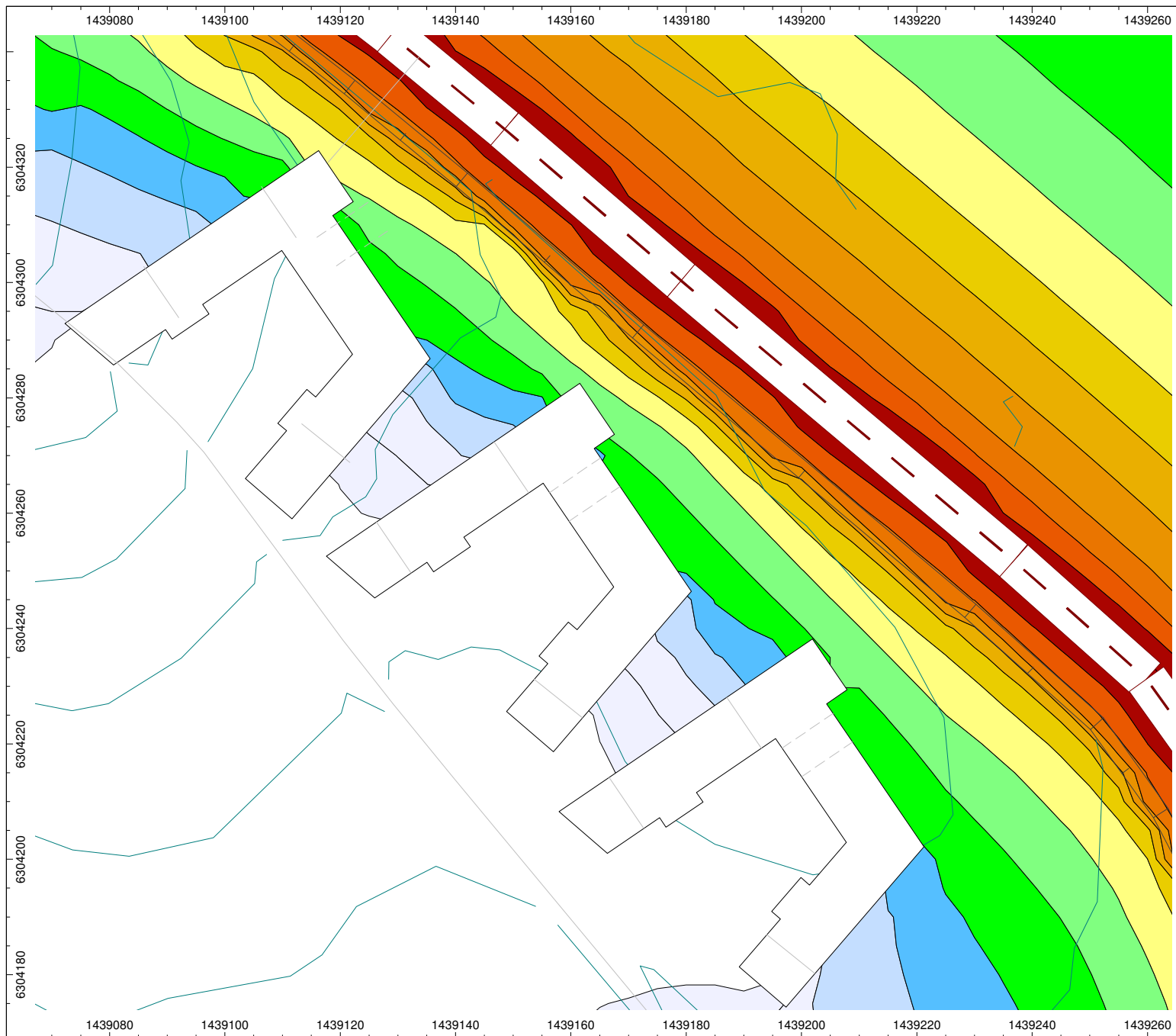


Skala: 1 : 1000

**Ansvarig:**  
Camilla Waldem  
Miljö- och hälsoskyddskontoret

**Programvara:**  
Cadna/A för Windows  
Datakustik GmbH, München

Växjö, 2010-02-04



## Bullerkartläggning av Söderleden, Vallen

Fordon/dygn; 15.000  
Tung trafik: 4 %  
Hastighet: 60 km/h  
Bullerskydd: 2 m

### Medelljudnivå

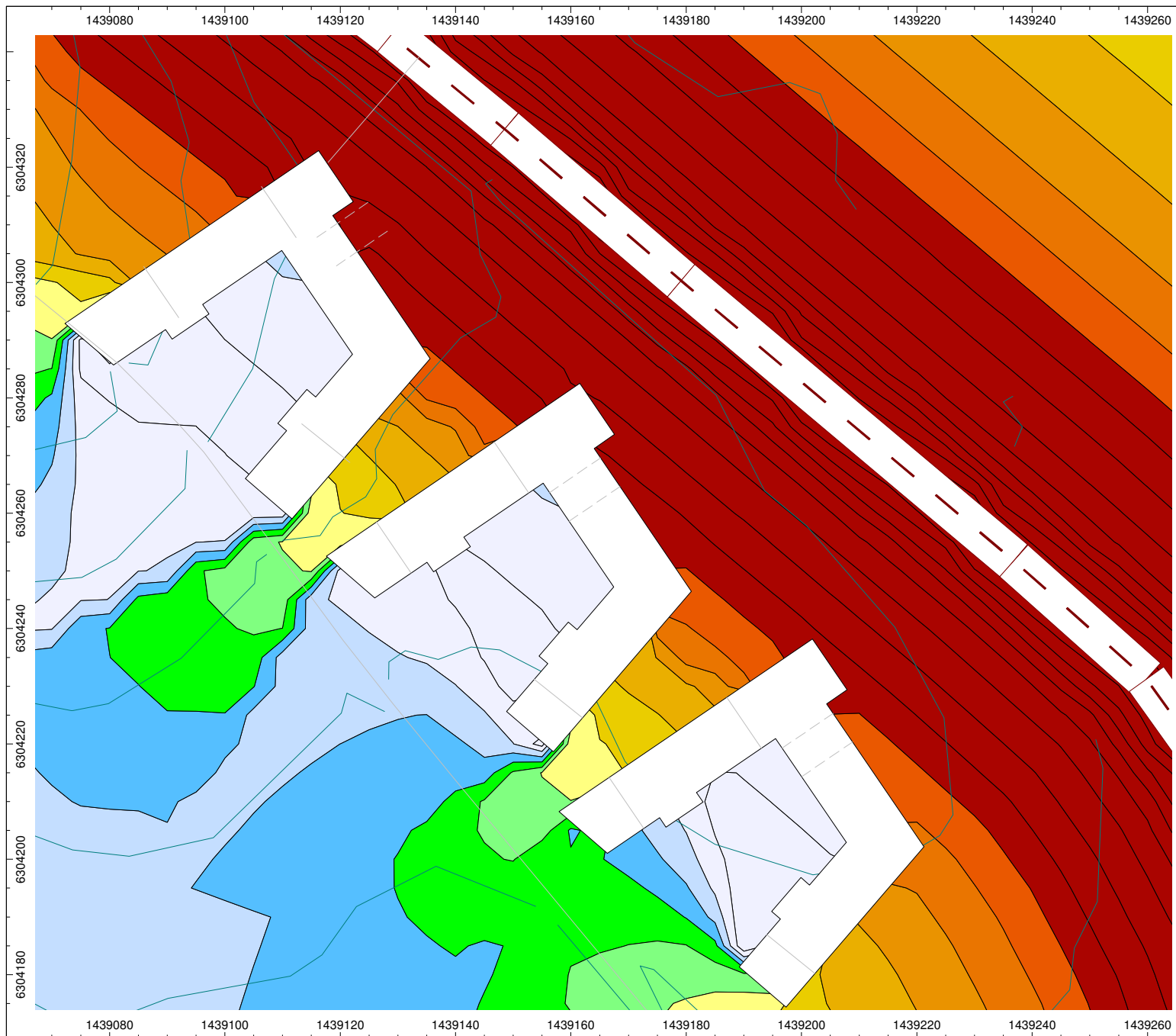
> 40.0 dB
> 45.0 dB
> 47.5 dB
> 50.0 dB
> 52.5 dB
> 55.0 dB
> 57.5 dB
> 60.0 dB
> 62.5 dB
> 65.0 dB
> 67.5 dB
> 70.0 dB

Skala: 1 : 1000

**Ansvarig:**  
Camilla Waldem  
Miljö- och hälsoskyddskontoret

**Programvara:**  
Cadna/A för Windows  
Datakustik GmbH, München

Växjö, 2010-02-08



## Bullerkartläggning av Söderleden, Vallen

Fordon/dygn; 15.000  
Tung trafik; 4 %  
Hastighet; 60 km/h

### Maxvärden

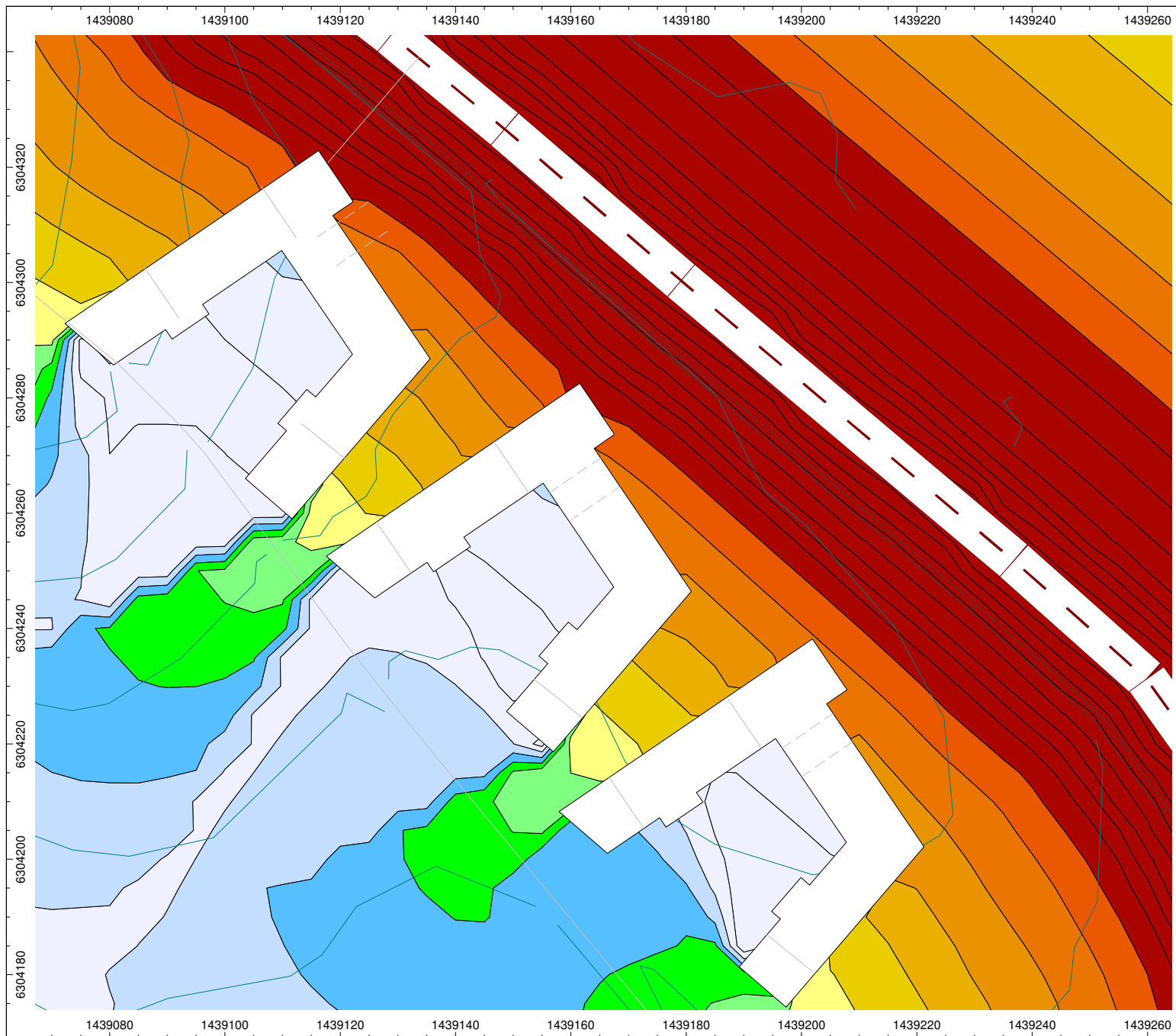
	> 40.0 dB
	> 45.0 dB
	> 47.5 dB
	> 50.0 dB
	> 52.5 dB
	> 55.0 dB
	> 57.5 dB
	> 60.0 dB
	> 62.5 dB
	> 65.0 dB
	> 67.5 dB
	> 70.0 dB

Skala: 1 : 1000

**Ansvarig:**  
Camilla Waldem  
Miljö- och hälsoskyddskontoret

**Programvara:**  
Cadna/A för Windows  
Datakustik GmbH, München

Växjö, 2010-02-04



**Bullerkartläggning av  
Söderleden, Vallen**

Fordon/dygn; 15.000  
Tung trafik: 4 %  
Hastighet: 60 km/h  
Bullerskydd: 1 m

Max.värden

> 40.0 dB
> 45.0 dB
> 47.5 dB
> 50.0 dB
> 52.5 dB
> 55.0 dB
> 57.5 dB
> 60.0 dB
> 62.5 dB
> 65.0 dB
> 67.5 dB
> 70.0 dB

Skala: 1 : 1000

**Ansvarig:**  
Camilla Waldem  
Miljö- och hälsoskyddskontoret

**Programvara:**  
Cadna/A för Windows  
Datakustik GmbH, München

Växjö, 2010-02-17

Dnr 2007BN0706 Dpl 214

## **DETALJPLAN / Miljöbedömning / Miljökonsekvensbeskrivning**

### **VÄXJÖ 12:4, VALLEN, TELEBORG, VÄXJÖ KOMMUN**

#### **Förordnanden och skyddsvärden**

*Detaljplaneområdet för, Växjö12:4 Vallen, gränsar till Bokhultets naturreservat, ett natur 2000-område, som är förtecknat efter 7 kap 27§ MB. Enligt bestämmelserna i Plan- och Bygglagen, Miljökonsekvensförordningen samt Miljöbalken 6 kap 11 § skall kommunen göra en miljöbedömning, och ta ställning till om en detaljplans genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. I det fall kommunen skall ansöka om tillstånd enligt 7 kap. 28a § skall en miljökonsekvensbeskrivning upprättas efter 6 kap. 12 § MB. Denna miljöbedömning avses uppfylla kraven, för båda lagrummen. Syftet är att integrera miljöaspekter i planen så att en hållbar utveckling främjas.*

Syftet med Bokhultets naturreservat är att bevara och skapa livsmiljöer för de växter, djur och svampar som är knutna till äldre lövträdsmiljöer med gamla ihåliga träd och död ved. Bokskogsmiljöer och gamla grova ekar ska prioriteras. Vidare är syftet att bevara och skapa livsmiljöer för de växter, djur och svampar som är knutna till välhåvade ängs- och betesmarker. Den tätortsnära naturen ska ge kommuninvånarna möjlighet till rekreation. Vid sidan av friluftsliv skall reservatet kunna fungera som ett område för undervisning och forskning, med hänsyn tagen till områdets skyddsvärda biotoper och därtill hörande arter.

#### **1. Platsen, planens syfte och omfattning**

Planområdet är beläget mellan Söderleden och Bokhultets naturreservat. Planens syfte är att öka byggrätten för bostäder och dess nyttjande av gjorda infrastruktursatsningar vilket framgår av till ärendet upprättad planbeskrivning. Exploateringen är förenlig med kommunens översiktsplan antagen 2005-10-20.

## **Nollalternativet**

Med nollalternativet avses hur området skulle ha utvecklats om inte den avsedda exploateringen genomförs. I gällande detaljplan för området – bostäder i högst fyra våningar men en total bruttoarea om 12500 BTA.

### **Landskapsbild**

I gällande plan föreslås bostadsbebyggelse om högst fyra våningar. Byggnader i fyra våningar smälter in i och underordnar sig vegetation och landskap och lär inte synas för andra än de som trafikerar Söderleden och de gångstråk som löper i områdets omedelbara närhet.

### **Strandskydd**

Strandskyddet är till för att skydda stränderna till gagn för växt- och djurlivet samt för allmänhetens möjlighet att röra sig fritt utmed våra stränder. Strandskydd om 100 meter gäller för Växjösjön, Södra Bergundasjön och Valla kanal. Strandskyddet är idag upphävt så att gällande plan kan genomföras.

### **Trafik**

Söderleden är i kommunens översiktsplan avsedd som huvudgata för trafik mellan de västra stadsdelarna och Teleborg. I de trafikmätningar kommunen regelbundet gör uppgår trafiken till 10200 fordon (ÅDT-2008) på Söderleden. Med en utbyggnad av Växjö söderut och med möjlighet att ta sig till universitetet via Vallviksvägen västerifrån, beräknas trafiken öka på Söderleden. I de trafikprognoser som gjorts kommer trafiken på Söderleden att uppgå till, 15 000 fordon (ÅDT-2025) förbi den plats som är aktuell för ny bostadsbebyggelse. Vid en utbyggnad av Södra länken bedöms att trafiken kommer att minska något förbi området.

### **Påverkan på Bokhultets naturreservat**

Bokhultet, ett natura 2000 område, kommer ur biologisk synvinkel att utvecklas vidare, enligt gällande skötselplan. Det strandnära skogsområdet med al, björk och vide är en viktig biotop för fågelfaunan med ett mycket rikt småfågelliv med bl.a. sångare och mesar. Ett ökat tryck på området kan även i nollalternativet bli aktuellt genom att fler växjöbor flyttar in i nya bostadsområden i reservatets närhet.

### **Fornlämningar**

De fornlämningar som registrerats i området är idag utgrävda.

## **Exploateringsalternativet**

Med exploateringsalternativet menas det planförslag som är upprättat av stadsbyggnadskontoret 2010-02-10 med en exploatering av planområdet för bostadsändamål. Planen prövas för ca 200 lägenheter. Det medför att omkring 400 personer kommer att flytta in i området. Miljöbedömningen inkluderar även kommunens ställningstagande till innehållet i miljökonsekvensförordningens bilagor 2 och 4.

### **Miljöaspekter för en hållbar samhällsutveckling**

Förtätningar i Växjö centrala delar är viktiga för stadens hållbara utveckling och är i linje med gällande översiktsplan för Växjö stad. Staden får en mer varierande bebyggelse med nya utemiljöer. Den sammanhållna staden ger också en ökad trygghet. Kommunen strävar också efter att skapa närhet mellan arbetsplats /boende /service/ fritidsaktiviteter mm vilket ger kortare resor, som kan göras med cykel.



Det är också viktigt att inte slösa med byggbar mark. Befintliga investeringar som är gjorda i gator, skolor, samt övrig kommunal infrastruktur kan användas på ett effektivare sätt. Tätare stadsbebyggelse ger dessutom bättre underlag för kollektivtrafik, handel och övrig service.

### **Miljömål**

De nationella miljö kvalitetsmålen har i Kronobergs län brutits ned till regional nivå. Växjö kommun, har 2006-05-18, antagit ett styrande "Miljöprogram" med de tre profilområdena "Leva Livet", "Vår Natur" och "Ett fossilbränslefritt Växjö" - där Miljöprogrammets grundförutsättningar utgår från de regionala miljö målen.

De eftersträvansmål som kommunen har satt upp bygger på ett engagemang från alla kommuninnevånare och företagare.

Genom att

- höja medvetenheten om och öka agerandet för en hållbar produktion och konsumtion
- att 1: minska uppkomsten av avfall 2: återanvända avfall 3: materialåtervinning 4: energiutvinning eller att avfall läggs på deponi.
- att öka inköp av miljöanpassade varor och tjänster
  
- förvalta naturen för att öka den biologiska mångfalden och skapa god tillgänglighet
- minska onaturlig försurning i sjöar och vattendrag
- kommunens sjöar och vattendrag skall ha naturliga näringsnivåer
- värna ett rikt skogs- och odlingslandskap
  
- använda energi från förnybara energikällor
- ställa om till ett fossilfritt transportsystem
- använda energi på ett effektivt sätt

En nybyggnation i centrumnära läge berör ett flertal av de nationella miljö målen på ett eller annat sätt, nedan belyses vad som avses med det nationella miljö målet "god bebyggd miljö"

*"Städer, tätorter och annan bebyggd miljö skall utgöra en god och hälsosam livsmiljö samt medverka till en god regional och global miljö. Natur- och kulturvärden skall tas till vara och utvecklas. Byggnader och anläggningar skall lokaliseras och utformas på ett miljöanpassat sätt och så att en långsiktigt god hushållning med mark, vatten och andra resurser främjas."*

Det är idag tvivelaktigt att alla miljö mål kan uppnås inom förutsatt tid. Men det är kommunens uppfattning att för att nå dessa miljö mål måste alla kommunmedborgare hjälpa till, dels genom att bidra till en minskad produktion av fossil koldioxid dels genom att hjälpa till med sortering och begränsning av hushållsavfall.

*Bedömning: Genom att tillhandahålla fossilfri fjärrvärme och hushålla med tätortsnära mark, samt att skapa bostäder med närhet till naturen anser kommunen att detaljplanen inte försvårar möjligheten att nå uppsatta miljö mål.*

*Planområdet berör inte heller areella näringar eller av bestämmelser eller förordnanden som berör nationalparker, kulturreservat eller naturminnen men gränsar till natura 2000-området Bokhultet. Exploateringen kommer inte att innebära några fysiska ingrepp i reservatsområdet (Se vidare Bokhultet nedan).*

## Natur

Planområdet gränsar alltså till Bokhultets naturreservat som även är klassat som ett natura 2000 område, vilket innebär att området innehåller särskilt värdefull natur. Avgränsningen mot Bokhultets naturreservat skall vara tydlig.

Närliggande område inom reservatet innehåller främst träd som ek och björk men även inslag av hägg och al förekommer. En relativt påtaglig buskvegetation av bl.a. hassel, olvon samt fågelbär och hallon gör vegetationen tät. Östra delen av Bokhultets naturreservat mot Valla kanal består av varierande lövskog. Den lägre liggande strandnära terrängen har historiskt tillhört Södra Bergundasjön då sjön hade drygt en meter högre vattenstånd. På denna mark har etablerrats en fuktig skogstyp av främst al, björk och sälg. Här växer även ett medelålders albestånd som efter hand kommer att utvecklas till en värdefull biotop med spridda grova alar.

En tydlig avgränsning med stenar finns mot åkermarken i norr där terrängen höjer sig från den gamla strandlinjen. Längs åkermarken växer ett betydande antal stora och värdefulla ekar. Dessa träd med tillhörande stora kronor ligger inom naturreservatet. De har stora biologiska värden, främst beroende på förekomsten av organismer som är knutna till äldre grov lövved, asp, och dess mossor, lavar och svampar. Även insektsfaunan är av stor betydelse.

Då det inom reservatet ej är tillåtet att avverka träd för att främja den planerade bebyggelsen har de södra husen lagts på ett avstånd från reservatsgränsen på ca 20 meter. Det innebär att de ekar som växer i reservatet även i framtiden skall kunna utvecklas på så sätt som skötselplanen avser, vilket även gäller för övriga växter, svampar, insekter och djur.

Fågellivet är viktigt i och här påträffas bl.a. mindre hackspett, rosenfink och grönsångare. I kanalen och i anslutning till de strandnära områdena påträffas en större artrikedom än i de övriga delarna. Kanalen hyser även de två ovanliga arterna dammussla och fisken sandkrypare. Sandkryporen finns endast i sydligaste Sverige och är en värmekrävande art som är i behov av rinnande vatten och en hård botten av sand grus eller sten.

*Exploateringen kommer inte att medföra några fysiska ingrepp i reservatet. Allmän plats mark "NATUR" är i planen utlagt närmast kanalen med tanke på de naturvärden kanalen har i landskapet.*

*De biotoper som avses skyddas för att fritt få utvecklas vidare kommer att finnas kvar. Möjligheten till en utglesning för bättre sjökontakt mellan bostadsområdet och Södra Bergundasjön tillåts inte enligt reservatsbestämmelserna.*

*Den störning som besökande kan orsaka förväntas härmed öka med den planerade bebyggelsen med mer folk i området. Men det bedöms inte påverka naturvärdena nämnvärt förutsatt att ingen åverkan sker på växande träd och buskar och att inga nya stigar anläggs eller markeras utöver de gångstråk som redan finns. Det är av vikt att hyresgästerna informeras om gällande reservatsbestämmelser så att risken för skador elimineras. Detta åligger var och en, men fastighetsägaren måste ta en stor del av detta ansvar.*

*Det bedöms vidare att det blir främst fåglarna som kommer att störas i sina revir, av de boende med en omfattning så att några av de häckande arterna försvinner från sina häckningsplatser.*

*Genom planläggning av bostäder i närhet till Bokhultet har besöksfrekvensen ökat på senare år, och det är kommunens uppfattning att besökstrycket i Bokhultet i framtiden kan bli större med en växande stad.*

*Den samlade bedömningen är att reservatet tål denna påverkan och att växt- och djurlivet inom naturreservatet eller dess omedelbara närhet inte kommer att störas på ett betydande sätt. Förslaget till en utökad exploatering kan därför genomföras.*

## **Stadsmiljö och landskapsbild**

Växjö har under de senaste åren byggts ut under mottot den sammanhållna staden. En strategi som bygger på att skapa så många bra centrumnära bostäder som det är möjligt i stället för att sprida byggandet på långa avstånd från centrum. På så sätt minskas behovet av att ta bilen till innerstaden, man kan gå eller cykla.

Vid sidan av centrum har Växjö fått två ytterligare målpunkter med stor dragningskraft – universitetet och Bäckaslöv/Samarkand. Ur stadsmiljösynpunkt är det viktigt att de stråk som skapats mellan dessa tre centra blir stadsmässiga, inte minst för att skapa trygghet för dem som färdas här som gående eller cyklister. Växjös målsättning att bygga ihop stadsdelen Teleborg med centrum och Bäckaslöv är viktig.

Den nu föreslagna bebyggelsen i högst åtta våningar förändrar landskapsbilden i det aktuella området. De högre husen kommer att sticka upp och synas på ett längre avstånd, vilket kan ge en positiv upplevelse av stad i landskapsbilden, och mot bakgrund av vad som ovan sagts ser kommunen det som angeläget att kunna bygga på Vallen för att skapa de ”band” av bebyggelse som håller ihop staden. Från gjorda skuggstudier bedöms att den föreslagna bebyggelsen inte kommer att lägga skuggor som stör befintlig verksamhet i området.

Även om den nuvarande gångvägen som leder genom området byggs om till gata, är förbindelsen viktig, som en länk för att underlätta för gång- och cykeltrafikanter som färdas genom området.

*Bedömning: Förändringarna på platsen blir givetvis märkbara men i en stadsutveckling av idag måste dessa kunna accepteras.*

## **Dagvatten**

Inom bostadsområdet planeras för ett trögt system för dagvattenhanteringen med en fördröjningsdamm, inom den byggfria zonen närmast reservatet. Härifrån leds vattnet, efter att det har renats från föroreningar, vidare ut i Södra Bergundasjön via Valla kanal. Grundvattenbildning påverkas i mindre omfattning av hårdgjorda ytor. Se vidare till planhandlingarna bilagd illustration.

*Bedömning: I detta avseende bedöms att plangenomförandet inte har någon miljöpåverkan som kan vara till skada för miljön inom påverkansområdet.*

## **Alstrande av avfall**

I första hand skall uppkomsten av avfall förebyggas. Avfall som uppkommer inom planområdet skall källsorteras vilket ligger till grund för materialåtervinning. Inom staden finns ett flertal återvinningsstationer.

*Bedömning: Det bedöms att alstring av avfall hanteras på sådant sätt att någon betydande miljöpåverkan inte uppkommer.*

## **Infrastruktur / resurser**

Investeringar i kommunens vatten och spillvattennät kan nyttjas då detta är utbyggt i områdets närhet.

*Bedömning: Det bedöms att gjorda investeringar tas till vara på ett bättre sätt än i nollalternativet. Plangenomförandet bidrar inte till att någon naturresurs blir uttömd.*

## **Människors hälsa och säkerhet**

### Luftkvalitet

Miljökvalitetsnormer för luft avser halten av bensen, kvävedioxid och halten partiklar i luften (PM<sub>10</sub>). De beräkningar miljökontoret har gjort avseende nuvarande trafikbelastning på Söderleden visar att inga miljökvalitetsnormer för luft överskrids. Det bedöms dock att ”miljömålshalten” av PM<sub>10</sub> och bensen kommer att överskridas vilket i sig innebär att trafiken på Söderleden bör minska. Denna minskning är eftersträvansvärd och kan uppnås genom en omledning av trafik över den planerade Södra länken.

*Bedömning: Då det inte är planerat några gångvägar utmed vägen och det planerade bostadsområdets uteplatser vätter mot sydväst bedöms det att partikelhalten inte skall utgöra någon påtaglig risk för folks hälsa.*

### Trafik och störningar

I gjorda prognoser beräknas att trafiken på Söderleden kan komma att uppgå till 15 000 fordon (ÅDT-2025). Stadsbyggnadskontoret föreslår en hastighet på 40 km/h utanför bebyggelseområde men då tekniska förvaltningen anser att en högsta hastighet kan bli 60 km/h har gjorda bullerberäkningar utgått från denna hastighet.

Dagens trafik på Söderleden ca 10 000 fordon, ger utan bullervall, höga maximalbullervärden mot fasad i den närmast liggande delen av de föreslagna huskropparna. Med 15 000 fordon och 60 km/h fås betydligt högre maximalbullervärden. Anläggs då en mindre vall utmed vägen, en meter hög, kommer bullerstörningar att minska radikalt, och med begreppet ”tyst sida”, det vill säga att det finns möjlighet att ordna uteplatser som inte är bullerstörda där den ekvivalenta bullernivån inte överstiger 40 dBA, är det möjligt att trots allt få en god ljudmiljö. Den tysta sidan vetter då mot lokalgatan inne i området där uteplatser kan läggas och ljudnivån ligger under de 55 dBA som är kravet.

Befintlig gångtunnel i närhet till bostadsområdet innebär att det finns ett riskfritt alternativ att ta sig till andra sidan vägen utan att komma i konflikt med trafiken. Denna tunnel föreslås för barnens skolväg. Vägen inne i området är avsedd som lågfartsgata.

*Bedömning: Risken för olyckor bedöms vara liten men kan uppkomma vid övergångsstället i anslutning till busshållplatsen även om vägen har en bred refug för att oskyddade trafikanter skall kunna ta sig över ett körfält i taget. I övrigt anses inte trafiken bedöms inte utgöra något hot mot människors hälsa och säkerhet.*

### Radon

Området är utpekad som ett normalriskområde i kommunens översiktliga kartering, inom detta område är ett radonskyddat byggande föreskrivet. På så sätt skyddas de boende från strålning. *Bedömning: Markradon ger ingen betydande miljöpåverkan på människors hälsa.*

### **Planens influensområden**

*Bedömning: Ett plangenomförande medför inga begränsningar för att genomföra översiktsplanens intentioner och har ingen negativ effekt på nu gällande planer.*

*Ett plangenomförande anses inte heller vara en mellankommunal fråga eller på annat sätt komma i konflikt med planer på regional nivå.*

### **Gemenskapens miljölagstiftning**

*Bedömning: Genom denna behovsbedömning tillämpas EU-direktivet om miljökonsekvensförordningen för detaljplaner.*

### **Vald teknik för planens genomförande**

Planerad bebyggelse uppförs i enlighet med byggnadsteknik förenlig med svensk bygglagstiftning.

*Bedömning: Härmed förutsätts att risken för olyckor eller val av olämpligt byggmaterial ej skall uppkomma.*

### **Total effekt av planens genomförande**

*Bedömning: Planförslaget kommer att hanteras som ett normalt planförfarande med samråd och utställning i enlighet med plan- och bygglagen ( PBL). På detta sätt kommer allmänheten att informeras och ta del av innehållet.*

### **Sammanfattning**

Miljökonsekvensbeskrivning behandlar i första hand de konsekvenser som uppkommer för Bokhultets naturreservat, som natura 2000-område. Med utgångspunkt från gällande plan medför den utökade byggrätten att ytterligare ca 100 lägenheter byggs på Vallen. Bostadsområdet inkräktar inte fysiskt i reservatet och det är dessutom undantaget mark för bebyggelse utmed reservatsgränsen. Det kan rent statistiskt bli så att fler lägenheter ökar trycket på reservatet, men då reservatets syfte bl.a. är att möjliggöra, att det för Växjöborna finns ett stadsnära naturområde av stor dignitet är det kommunens synsätt att man genom tydlig information kan få allmänheten att respektera uppsatta reservatsbestämmelser. På detta sätt minskas de konflikter som eventuellt skulle kunna skada reservatet på ett oacceptabelt sätt.

I övrigt har det genom den upprättade miljöbedömningen inte påvisats någon påverkan på miljön av betydande omfattning eller påvisats några risker för allmänhetens hälsa och säkerhet. Det är därmed kommunens bedömning att ett plangenomförande inte medför en betydande miljöpåverkan.

### **Uppföljning av planens genomförande**

Avsikten är att detaljplanens genomförande skall följas upp med en kontroll för att se att genomförandet överensstämmer med de intentioner och bestämmelser som är uppsatta för planen. Ansvar för uppföljningen åligger kommunen och vad gäller trafikbuller kommer kontinuerliga beräkningar att göras utifrån den belastningsgrad som mäts på Söderleden vid den årliga kontrollmätningen.

STADSBYGGNADSKONTORET

2010-02-10

Pehr Ånelius  
Planingenjör