

Detaljplan

VÄLLUDDEN 2 m.fl, Teleborg
Växjö kommun



Antagen av BN 2018-11-15 § 271

PLANA VTAL

Laga kraftbevis

Datum 2018-12-12

Dnr 2018BN0183

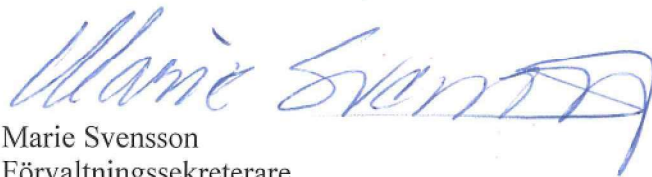
Dpl 214

Byggnadsnämnden antog 2018-11-15 § 271 detaljplan för
VÄLLUDDEN 2 m.fl., Teleborg, Växjö kommun

Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2018-11-20 enligt 11 kap 10 § Plan- och bygglagen (PBL) att inte överpröva kommunens beslut.

Beslutet har vunnit laga kraft 2018-12-12



Marie Svensson
Förvaltningssekreterare

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

Detaljplan för

VÄLLUDDEN 2 m.fl., Teleborg i Växjö kommun

Utlåtande

Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till detaljplan för Välludden 2 m.fl. i syfte att möjliggöra byggnation av förskola. I gällande plan, från 2008, medges 'C' (centrumändamål) som inte längre innefattar skolverksamhet. Planbestämmelse 'S' (skola) har därför lagts till samtidigt som justeringar gjorts för trafiklösningar i och runt området.

Detaljplaneförslaget har under perioden 2018-10-29 – 2018-11-11, enligt 5 kap. PBL, varit utsänt till sakägare samt statliga och kommunala förvaltningar för granskning. Under samma tid har granskningshandlingarna också funnits tillgängliga på Stadsbyggnadskontoret, kommunens Kontaktcenter, Stadsbiblioteket samt digitalt på Växjö kommuns webbsida.

Godkännanden/Yttrande utan erinran

Värends räddningstjänst

Polismyndigheten

VEAB

Kultur- och fritidsförvaltningen

Lantmäterimyndigheten

Yttrande med synpunkter

Villaägarna Kronoberg

Länsstyrelsen i Kronobergs län

SAMMANFATTNING AV INKOMNA SYNPUNKTER

Villaägarna Kronoberg

Villaägarna Kronoberg har nu fått denna plan Välludden 2 m.fl. Teleborg för granskning. Vi har under utställningstiden lämnat yttrande och nu tillstyrker vi detaljplaneförslaget och hänvisar i övrigt till tidigare inlämnade synpunkter.

Kommunens svar: synpunkt noterad

Länsstyrelsen i Kronobergs län

Länsstyrelsen har 2018-09-19 lämnat samrådsyttrande i ärendet.

Länsstyrelsen konstaterar att kommunen på ett bra sätt bearbetat detaljplanen ytterligare efter synpunkterna i samrådet avseende kultur- och naturvärdena och dess bevarande och integrering i förskolemiljön. Värdena sätter ramar för detaljplanens byggrätt.

Arkeologi

Länsstyrelsen är positiv till att aktuellt område skrafferats på plankartan och markerats med 'forn' tillsammans med en upplysning. Beskrivningen har även utvecklats i planbeskrivningen under rubriken 'Fornlämningar'.

Länsstyrelsen vill dock erinra om att Kulturmiljölagen är den rätta benämningen på lagen. Kommunen har skrivit "kulturminneslagen" i t.ex. plankartans förklaringsdel. Detta bör ändras.

Buller

Kommunen uppger att det räcker att göra prognos för buller för år 2030. I samrådsyttrandet påpekade Länsstyrelsen att prognosen bör sträcka sig till år 2040, vilket framhålls också till övriga detaljplaneyttranden. I prognosen för 2030 redovisas beräkningarna uppgår till 49 dBA ekvivalent värde, dvs. väldigt nära riktvärdet på 50 dBA. Med anledning av att trafiken förväntas öka något anser Länsstyrelsen därför fortsatt att kommunen bör ta höjd för år 2040.

Kommunens svar: Kulturminneslagen korrigeras till Kulturmiljölagen. Vad gäller synpunkten kring buller så anser kommunen fortsatt att en prognos för år 2030 ger ett tillräckligt långt tidsperspektiv att planera utifrån. Politiska beslut, teknikutveckling och marknadskrafter kan påverka i både positiv och negativ riktning vad gäller bullernivåer i staden och därför bedömer inte kommunen att en prognos för 2040 nödvändigtvis kommer ge ett bättre bedömningsunderlag än det som finns. Som nuläget ser ut arbetar kommunen aktivt för minskad biltrafik och ökad gång och cykling i staden. Detaljplanen medverkar till ett minskat bilberoende genom att fler gång- och cykelvägar möjliggörs samt att mer mark inte tas i anspråk för bilparkering.

Under samrådet inkom godkännanden/yttranden utan erinran:

1 boende Välludden 3
4 boende Pelarsalen 1
HSB Bostadsrättsförening Pelarsalen
Fastighetsägare Brosslaren 1
Utbildningsförvaltningen
Arbete och välfärd
Värends Räddningstjänst
Vöfab
Polisen
Trafikverket

Under samrådet inkom yttranden med synpunkter:

2 boenden Välludden 3
2 boende Pelarsalen 1
Fastighetsägare Milan 4
Fastighetsägare Milan 5
Södra Skogsägarna ekonomisk förening

Lantmäterimyndigheten
Miljö och hälsoskyddsförvaltningen
Kommunstyrelsens arbetsutskott
Kultur och Fritidsförvaltningen
Tekniska nämnden
Länsstyrelsen
Skanova AB
Region Kronoberg
Villaägarna Kronoberg

JUSTERING AV PLANFÖRSLAGET EFTER GRANSKNING

Följande justering av planförslaget, som inte ändrar planens syfte och intentioner, har gjorts efter granskningen:

- Den yta som är tänkt för laddning av elfordon samt cykelparkering justeras som allmän platsmark – Gata, och sammanförs med ytan som utgör vändplats.
- ”Kulturminneslagen” är inkorrekt och korrigeras till Kulturmiljölagen.
- I plankartans layout har mindre justeringar som inte är kopplade till några synpunkter gjorts. Bl.a. har grundkartebeteckningar flyttats.

KVARSTÅENDE SYNPUNKTER

Inga kvarstående synpunkter finns efter granskningen.

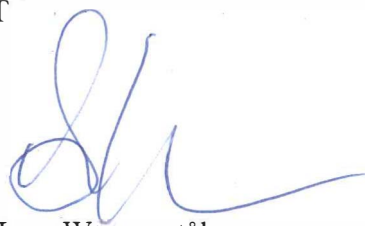
FÖRSLAG TILL BESLUT

- Med hänvisning till utlåtandet daterat 2018-11-13, ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget, än de justeringar som redovisas i utlåtandet.
- Detaljplaneförslaget upprättat 2018-10-12 antas av byggnadsnämnden enligt 5 kap. 27 § PBL.

STADSBYGGNADSKONTORET
2018-11-13



Emma Lennartsson
Planarkitekt



Lars Wennerstål
Stadsbyggnadschef

Antagen av byggnadsnämnden
2018-11-15 § 271
Byggnadsnämndens sekr.....

PLANAFTAL

Dnr 2018BN0183 Dpl 214

Detaljplan VÄLLUDDEN 2 m.fl., Teleborg, Växjö kommun

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med planen är att möjliggöra byggnation av en andra förskola på fastigheten Välludden 2. Området har höga natur- och kulturvärden och ny byggnation anpassas därför till befintlig byggnad och naturmiljö.

BAKGRUND

2017 ansökte fastighetsägare om bygglov för nybyggnation av förskola. Startbesked gavs och byggnation påbörjades, men innan överklagandetiden för bygglovet hade gått ut (byggnation får påbörjas inom överklagandetiden men på egen risk). Överklagandet som kom in har sedan behandlats upp till mark- och miljööverdomstolen som inte beviljade prövningstillstånd. Bygglovet upphävdes därmed i väntan på att en ny detaljplan antas.

HANDLINGAR

Detaljplanen består av plankarta, planbeskrivning och behovsbedömning.

PLANDATA

Området ligger utmed Vallviksvägen och omfattar fastigheterna Välludden 2 samt delar av Växjö 12:10 och 12:4. Planområdet är cirka 1,8 ha. Planområdet avgränsas i söder av Vallviksvägen, i väster av mindre flerbostadshus, i norr av åkrar och Södra skogsägarnas kontor och i öster av kontor samt flerbostadshus mot Vallviksvägen. Välludden 2 ägs av VÖFAB och Växjö 12:10 och 12:4 av Växjö kommun.



Flygfoto med planområdet i mitten (från 2017)

FÖRENLIGT MED MILJÖBALKEN

Planområdet tillhör inte något av de områden som är särskilt utpekade i miljöbalkens 4 kapitel.

TIDIGARE STÄLLNINGSSTAGANDEN

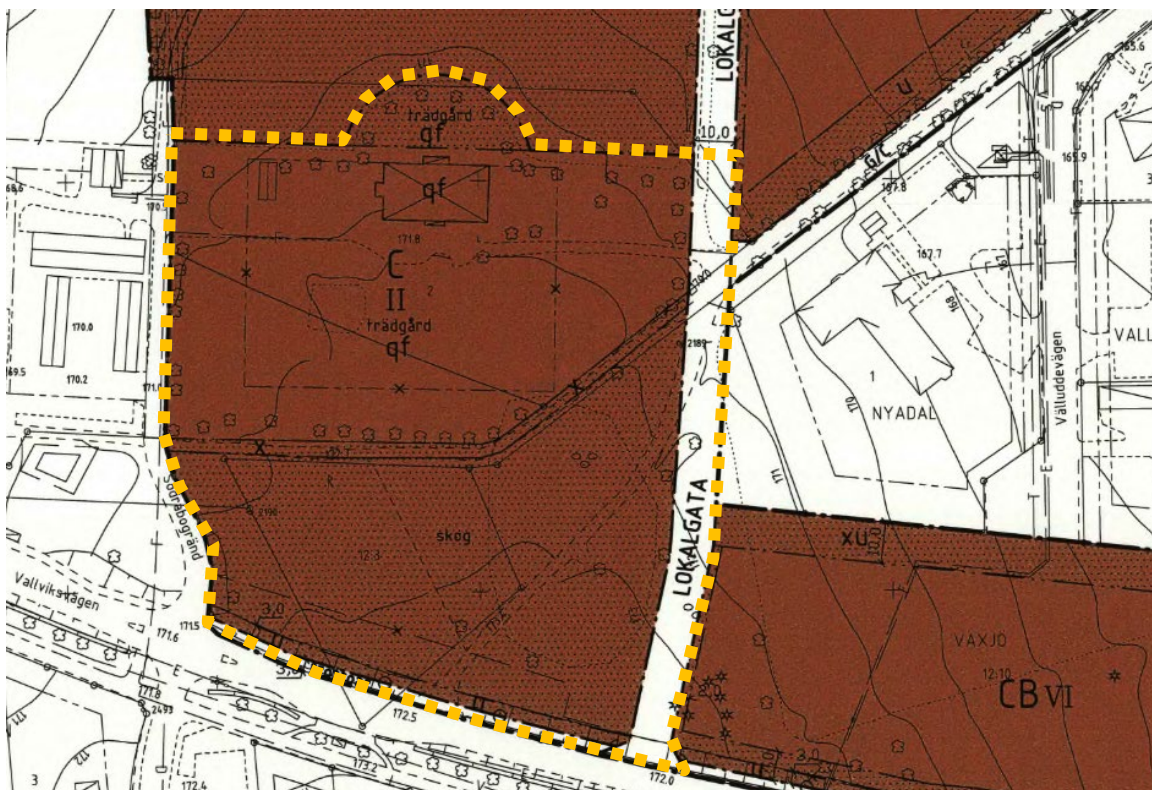
Översiktsplanen

I den gällande översiktsplanen för Växjö stad (antagen i februari 2012), ingår området i "Den blandade stadsbygden" som i huvudsak används för bostäder, handel, kontor och annan verksamhet som är förenlig med bostäder.

Området ser en ökad byggnation av bostäder och med ett ökat antal barn ställs krav på ytterligare förskoleplatser. Förskola finns redan på platsen som ur flera perspektiv är en fantastisk miljö för detta ändamål. Planförslaget som innefattar ytterligare förskoleplatser bedöms därför förenlig med översiktsplanens intentioner.

Detaljplaner

Gällande detaljplan inom planområdet är "Välludden 1 m.fl., stadsdelen Teleborg i Växjö" (0780K-P08/7), antagen i april 2008. Planen medger i den aktuella delen Allmän platsmark – Lokalgata samt Kvarteretsmark - Centrumändamål i två våningar. Området har planbestämmelser för skydd av värdefull kultur- och naturmiljö samt krav på att ny bebyggelse eller anläggning ska anpassas i utformning och omfattning till byggnadens och områdets karaktär.



Gällande plankarta med det aktuella området markerat i orange (markering följer planens användningsgräns då fastigheten inte var avstyckad vid framtagandet av detaljplanen)

Grönstrukturprogrammet

I kommunens grönstrukturprogram från 2013 anges som delmål bland annat att

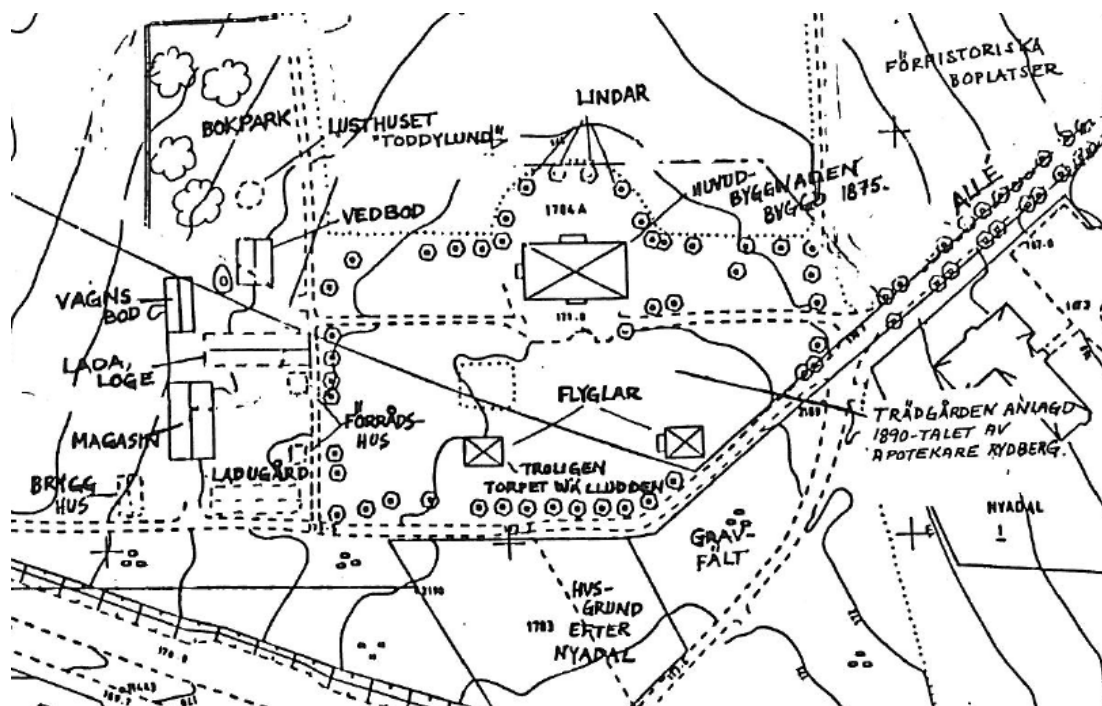
- Kommunens naturtillgångar ska tas till vara och vara tillgängliga för rekreation och upplevelser
- Vi ska förvalta park och natur på ett sätt som främjar biologisk mångfald och god tillgänglighet och
- Vi ska eftersträva en stadsbygd med många träd, t.ex. esplanader, alléer och miniparker

Planförslaget är i stort förenligt med dessa delmål. Yta kommer tas i anspråk för byggnation, samtidigt blir det möjligt att göra satsningar så att området blir tillgängligt och attraktivt för alla de förskolebarn som kommer vistas där. Satsningar görs både i syfte att skapa möjlighet till rekreation, lek och lärande samt för att främja en biologisk mångfald.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Bebyggelse, mark och vegetation

Markerna vid Vallens har brukats och bebotts sedan årtusenden men det som nu finns kvar av Vallens gård byggdes upp vid ett antal torp som tidigare fanns på platsen. Ett av dem låg på samma plats som bostadshuset (den nuvarande förskolan) sedan byggdes år 1875. Två flygelbyggnader uppfördes troligen runt samma tid och senare delen av 1800-talet användes dessa som bostad för arrendator och tjänstefolk medan huvudbyggnaden och dess trädgård och bokpark med lusthus blev en sommarbostad för den dåvarande ägaren. Vallens gård var fram till 1960-talets slut relativt oförändrad och den utökning av staden som började ske har resulterat i att gårdsmiljön har förändrats en del. Trädgård och parkmiljö har till viss del vuxit igen och/eller förändrats från sin ursprungliga karaktär. Ekonomibyggnader finns inte längre kvar men flera byggnader i omgivningen har byggts upp i ungefär samma läge och utformats med hänsyn till den gamla gårdsbebyggelsen. Flygelbyggnaderna har rivits och huvudbyggnaden har genomgått en renovering för att åter kunna användas, nu som förskola.



Karta och skiss på vad Vallens gård tidigare innehöll och baseras bland annat på arkeologiska undersökningar. (Från rapport framtagen 1993 av Smålands museum på uppdrag av Växjö kommun)

Marken som finns inom planområdet omfattas av den norra delen som var trädgård till bostadshuset och som idag är den befintliga förskolans skolgård och trädgård. Stora delar har en markbeläggning som vissa av de uppvuxna träden inte trivs i. Delar av trädskronorna är synbart påverkade. Trädgården/parken där flygelbyggnaderna fanns (vid den planerade nya förskolan) hyser höga naturvärden. Här finns flera grova ädellövträd kvar och i en inventering uppskattas en av lindarna till en av de största i staden. Utöver lindar återfinns bok, lönn och hästkastanj, men även alm, sälg, apel och björk växer i området. Flera träd har uppnått en hög ålder där vissa har beskurits felaktigt och andra har bedömts vara i så dåligt skick att de fått tillstånd att avverkas för att inte utgöra en säkerhetsrisk framöver. Den gamla tomten har varit rik på arter och förutom träden noterades också en variation av andra växter, men även fåglar som nötväcka, entita och bofink. Entitan är rödlistad men trivs troligtvis i området på grund av lövskogsbeståndet med död ved. Denna del avgränsades i söder av en lindallé som till viss del fortfarande finns kvar i form av en lind och ett antal stubbskott.

I äldre flygfoton syns att den södra delen av dagens fastighet till viss del varit åker och öppen under lång tid, men med skog i de östra och västra kanterna. På denna del av fastigheten har även en torpargrund och ett gravfält bestående av sex stensättningar lokaliserats.



Befintlig förskola med omgivande träd och åkermark



En stor skyddsvärd lind

Geotekniska förhållanden

Området består av sandig-moig morän med normalblockig terräng.

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns i området.

Radon

Området bedöms som normalriskområde vad gäller markradon, vilket innebär att bebyggelse ska uppföras radonsäkert.

Fornlämningar

I det nordöstliga hörnet av Välludden 2 och i fortsatt riktning ut på åkrarna finns fynd av en boplats, troligen från yngre järnålder. I den västra delen ner mot Vallviksvägen har det lokaliserats en fossil åker med röjningsrösen samt en torpargrund. Inga fornlämningar påträffades när arbetet med förskolan först påbörjades men det kan tilläggas att eftersom fynd gjorts på olika platser runt Vallens gård går det inte att utesluta att fler fornlämningar kan finnas inom planområdet. Om fornlämning påträffas vid en

exploatering av marken ska arbetet avbrytas omedelbart och länsstyrelsen meddelas utan dröjsmål.

Planförslaget

Utöver den förskoleverksamhet som finns på Vallens gård idag och som omfattar ett 40-tal barn, kommer cirka 80 barn få plats i en ny förskola. En ny förskolegård kommer anläggas mellan den gamla och den nya byggnaden. Planförslaget behåller bestämmelsen 'C' och medger även 'S' (skola) för att kunna tillåta förskoleverksamhet.

Byggnader

Då planområdet har en värdefull kultur- och naturmiljö skyddas det med planbestämmelse 'q' som innebär att ändring av byggnad inte får förvanska dess karaktär samt att trädgårdsmiljön runt Vallens gård ska bevaras och förvaltas. Samtidigt är det viktigt att placering och utformningen av ny bebyggelse (bestämmelse 'f' i plankartan) anpassas till den gamla miljön; att byggnad placeras som flygelbyggnad, att arkitekturen speglar den äldre gårdsbebyggelsen och att volymen överensstämmer med den befintliga huvudbyggnaden och omgivande bebyggelse. I plankartan regleras dessutom höjden genom våningsantal; som mest tillåts två våningar. Den centrala delen av trädgården med ädellövträd och ett vårdträd i mitten är en värdefull plats ur många aspekter men framhäver och förstärker samtidigt bebyggelsen. Det är därför viktigt att behålla och vårda denna del, så även vid området norr om huvudbyggnaden.

Trädgård

Området är en viktig länk i stadens grönstruktur. Eftersom kommunen är angelägen om att dels främja biologisk mångfald och dels en stadsbygd med många träd föreslås 'trädgård' behållas i plankartan. Områden som omfattas av 'trädgård' ska i största möjliga mån utgöras av växtlighet och markytorna ska inte hårdgöras. Träd i den "norra trädgården" bör ses över för att förhindra att trädens hälsa försämras. Vidare ska områdena behålla en *variation av arter* och ny- eller återplanteras i syfte att uppnå en *varierad åldersstruktur*. Det kan vara lämpligt att åter plantera fruktträd; dels i pedagogiskt syfte och dels för att dessa konkurrerar mindre med de stora ädellövträden.

Den stora linden som är i mycket god kondition och karaktäristisk för platsen, både som ett viktigt landskapselement på den nya skolgården men också med sin symmetriska koppling till huvudbyggnaden, är markerad och skyddas i plankartan genom bestämmelse "n1". Marken runt trädet får inte hårdgöras i en radie av 10 meter och markklov krävs om trädet behöver tas ned. Trädet får endast tas ned på grund av sjukdom eller om det bedöms utgöra en säkerhetsrisk. Det är dessutom önskvärt att det planteras ett nytt träd om befintligt träd tas ner. Vid anläggande av skolgård får marknivåer runt trädet inte ändras och varsamhet ska råda för att trädets rotsystem ska påverkas minimalt.

Alléer

Alléer omfattas av biotopskydd och dispens måste sökas hos Länsstyrelsen om träd behöver tas ner. Markerat i plankartan finns lönnallén utmed Södrabogränd. Träden är hårt beskurna, vissa med svåra rötskador. Det finns samtidigt en ambition hos fastighetsägare att återplantera där det idag fattas träd i allén men även komplettera med nya träd om skadade träd behöver / får dispens att tas ner.

Det finns rester av en lindallé utmed den grusade stigen i planområdets mellersta del. En lind och ett antal stubbskott bedöms mycket värda att bevara. Även denna trädrad räknas som biotopskyddad allé. Antingen kan stubbskotten åtgärdas och träd återskapas utifrån sitt eget genetiska material, för att behålla allén och biotopen. Alternativt kan

stubbskotten tas bort och nya träd planteras i deras ställe och för detta krävs ingen dispens. Ska stubbskotten tas bort på grund av exploatering krävs dispens.

Almen är rödlistad på grund av almsjukan så därför är det mycket positivt att det finns almar på området som är i god kondition. Dessa bör därför ges så goda förutsättningar som möjligt att fortsätta utvecklas.

Skog

Det södra området markerat som 'skog' ska skötas genom att det vid behov röjs och gallras för att behålla den vegetation som finns. I likhet med övriga områden är ambitionen att bibehålla träd av varierad ålder och art. Avverkning får endast göras om träd har allvarliga skador eller utgör en säkerhetsrisk. Området är betydelsefullt som en spridningskorridor i ett större sammanhang varför det är viktigt att det finns en koppling till närliggande grönstråk/områden.

Tillgänglighet

"Råd och riktlinjer - bebyggelse med god tillgänglighet och användbarhet" framtagna av stadsbyggnadskontoret 2006 ska tillämpas för att uppnå godtagbar tillgänglighet för alla med nedsatt rörelseförmåga.

Konst

Vid ny-, till och ombyggnad av lokal för kommunal verksamhet gäller kommunstyrelsens beslut § 40/2014 om riktlinjer för konstnärlig utsmyckning. Detta behandlas närmare i bygglovet.

Friytor

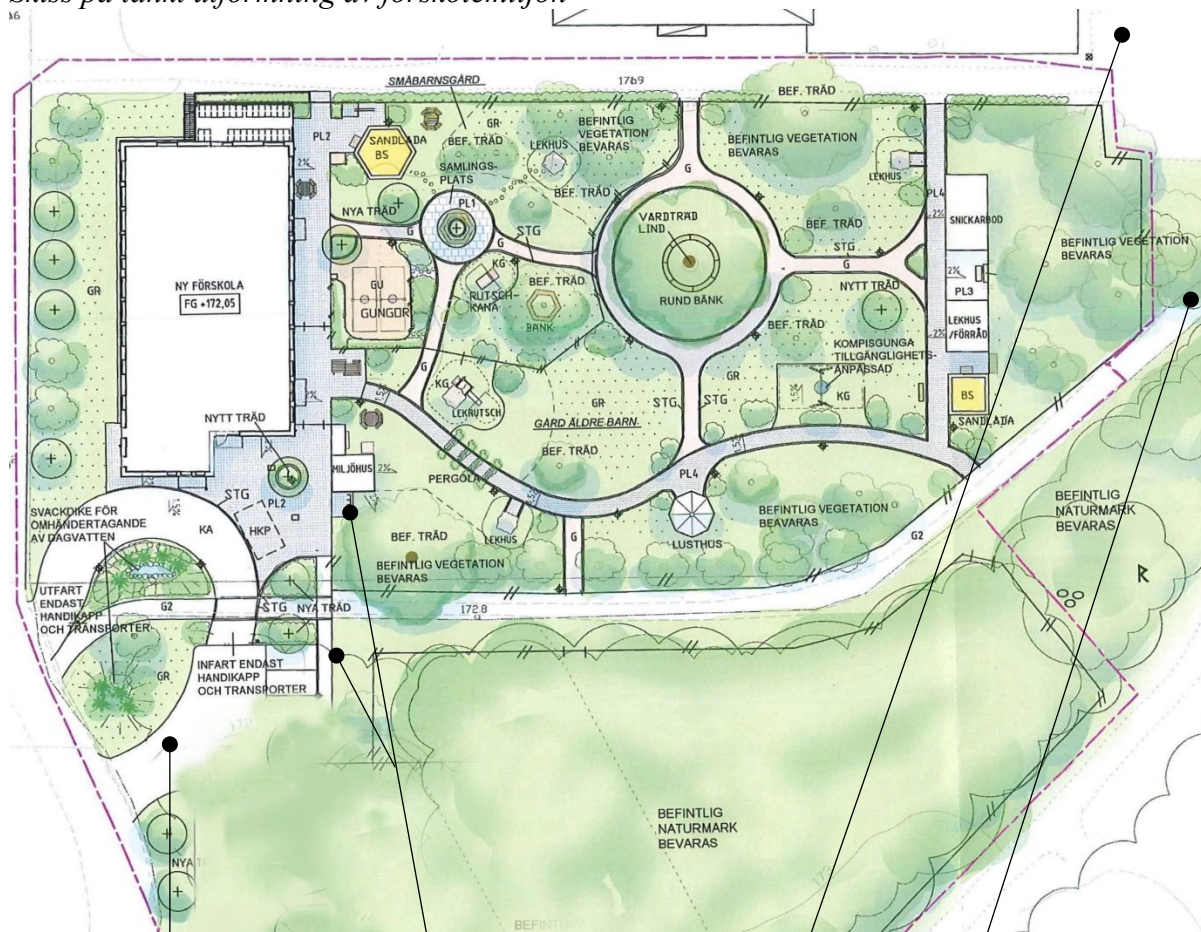
Lek och rekreation

Växjö kommun arbetar med framtagande av riktlinjer för friyta vid skolor och förskolor där bland annat ett antal kvaliteter inom skolgården ska analyseras och eftersträvas i samband med bygglovsansökan. Som grund ligger forskning och studier som visar att en lekyta bör ha en viss storlek för att barns lek ska kunna utvecklas och ha ett varierat innehåll. Erfarenheter visar också att om en lekyta understiger 30m² per barn blir användningsmöjligheterna begränsade och slitaget stort.

Kvaliteterna som ska behandlas är friyta, zonerings av gården, tillgänglighet, vegetation och topografi, integrering av lekutrustning i landskapet, möjlighet till förståelse av sin omvärld samt samspel mellan ute och inne.

Den befintliga utemiljön runt Vallens gård är stor och uppgår till cirka 1,3 ha där mycket god potential finns att utforma en variation av "avdelningar" inom skolgården. Inte minst bidrar de gamla uppvuxna träden med både skugga och karaktär. Det går även att integrera leken med den uppvuxna lövskogen i kanterna av fastigheten. Bedömningen i planförslaget är att området har goda möjligheter att uppnå en bra utemiljö. Lekvärdesfaktorn, i form av de sju kvaliteter som ska analyseras och poängsättas, bedöms noggrannare i bygglovsprocessen.

Skiss på tänkt utformning av förskolemiljön



Vändplats vid Södrabogränd: Ingen allmän parkering, endast angöring. Se rubrik 'Gator och trafik'

Här kommer finnas parkering för cyklar

Grusad parkering kommer finnas kvar

Föreslagen infart för gång och cykel från Gösta Edströms väg

Gator och trafik

Gatunät, parkering, gång- och cykeltrafik

Trafiksituationen på Vallviksvägen är idag tidvis ansträngd, och många upplever att utfarterna till gatan är komplicerade. När förtätning sker i staden och kommunen samtidigt tydligt har uttalat att bilåkandet måste minska till förmån för kollektivtrafik samt gång och cykel, är det inte möjligt att tillgodose varje ny verksamhet med fler parkeringsplatser och därmed uppmuntra till fortsatt bilåkande. Och för att staden överhuvudtaget ska kunna växa är det en förutsättning att bilanvändandet minskar till förmån för de som är beroende av bilen.

I ett detaljplaneuppdrag som innebär förtätning av stadsmiljö är det därför viktigt att inte bidra ytterligare till trafikproblem orsakade av bilanvändning, utan lösningar handlar till exempel om att möjliggöra för gång- och cykelvägar samt att inte planera för fler parkeringar utan utnyttja de som redan finns.

För att den nya förskoleverksamheten ska kunna fungera är en trafikzon vid Södrabogränd nödvändig men den kommer begränsas till leveranser, renhållning och parkering för rörelsehindrade. Även laddstation för elbil kommer finnas tillgänglig. Det

kommer inte bli möjligt att vare sig parkera eller hämta/lämna barn med bil på denna platsen. In- och utfarten kommer regleras som allmän platsmark – gata. Eftersom förlängningen av Södrabogränd är privat kommer in- och utfarten även fungera som en vändplats för allmänheten så att felkörning och vändning på den privata vägen och i anslutning till den privata förskolan minimeras.

Planförslaget innebär att det på fastigheten kommer finnas gott om plats för parkering med i första hand cykel och cykelvagn. Utrymme för dessa kommer ordnas nära förskolan med möjlighet att angöra från Gösta Edströms väg och via det befintliga gång- och cykelstråket.

För hämtning och lämning med bil, samt längre uppehåll finns gott om närliggande parkeringsplatser på fastigheten Nyadal 1, på andra sidan Gösta Edströms väg. Befintlig grusad parkering som den privata förskolan idag använder på Välludden 2 kommer finnas kvar men kommer rätas upp så det är tydligt var parkeringsfickorna finns. Enligt riktlinjer (antagna av byggnadsnämnden 2009) får inte gatumarksparkering tillgodoräknas för att tillgodose parkeringsbehovet.

Stråk och vägar för gång- och cykel i området som helhet är otydliga och inte kompletta. Olika stråk finns men är inte alltid naturligt sammanlänkade. Utmed södra sidan av Vallviksvägen finns en gång- och cykelväg men få övergångar finns till den norra sidan och vidare mot centrum. Förslag görs i detaljplanen för att kunna möjliggöra gång- och cykelväg även utmed den norra sidan av Vallviksvägen samt utmed Gösta Edströms väg. En ökande befolkning som rör sig i området förutsätter ett utökat gång- och cykelnätverk.

Ett gammalt stråk som en gång varit en allé, går tvärs genom Välludden 2 och fortsätter sen som gång- och cykelväg nordöst om planområdet och viker av mot centrum vid Välle Broar. Del av denna är planlagd med x-område i aktuell plan för att möjliggöra bildande av servitut för gång- och cykelväg, något som kommunen aldrig genomfört. Den administrativa bestämmelsen tas därför bort och som följd kan fastighetsägare nyttja stigen på det sätt som gagnar området bäst. Direkt söder om den gamla huvudbyggnaden finns ännu ett stråk som länkar samman Gösta Edströms väg med bostadsområdet på Välludden 3. Den regleras inte heller på något särskilt sätt i detaljplanen utan ingår i användningen kvartersmark och används därför främst av förskoleverksamheten. Även om ingen reglering finns kring vägarna kan ändå nyttan bedömas som stor, utifrån personalens och föräldrarnas behov, att underhålla vägarna för gång- och cykeländamål.

Kollektivtrafik

Bussar går utmed Teleborgsvägen och närmaste hållplatser finns antingen vid Trummenrondellen - Trummenvägen eller på Teleborgsvägen, vid norra delen av Sjöbågen. Båda ligger på drygt 500 meters avstånd. En linje trafikerar även Söderleden och stannar på Torparvägen intill Vallviksrondellen. I syfte att öka och förenkla resandet med kollektivtrafik är det därför viktigt att i detaljplanen skapa goda förutsättningar för gående så promenaden mellan buss och skola upplevs trygg och säker. Det är därför önskvärt att behålla och stärka de befintliga stråken inom planområdet så att förutsättningarna förbättras att ta sig till fots till och från busshållplats.

Störningar

Buller

Naturvårdsverket har bullerriktvärden som bör uppnås vid skolgårdar, nya såväl som befintliga. I utemiljön för nya skolgårdar bör bullernivåerna inte överstiga **50 dBA** ekvivalent eller **70 dBA** maximal i de områden som är avsedda för lek, vila och pedagogisk verksamhet. I Växjö kommun

trafikbullerkartläggning från 2014 med en prognos fram till år 2030, visar en stor del av den yta som planeras till skolgård som påverkad av trafikbuller på en nivå upp till 49 dBA ekvivalent.

Delarna närmast skolbyggnaden samt den gamla byggnaden hamnar utanför de beräknade nivåerna (= understiger 45 dBA ekvivalent) och en remsa på cirka 20 meter av det yngre skogsområdet

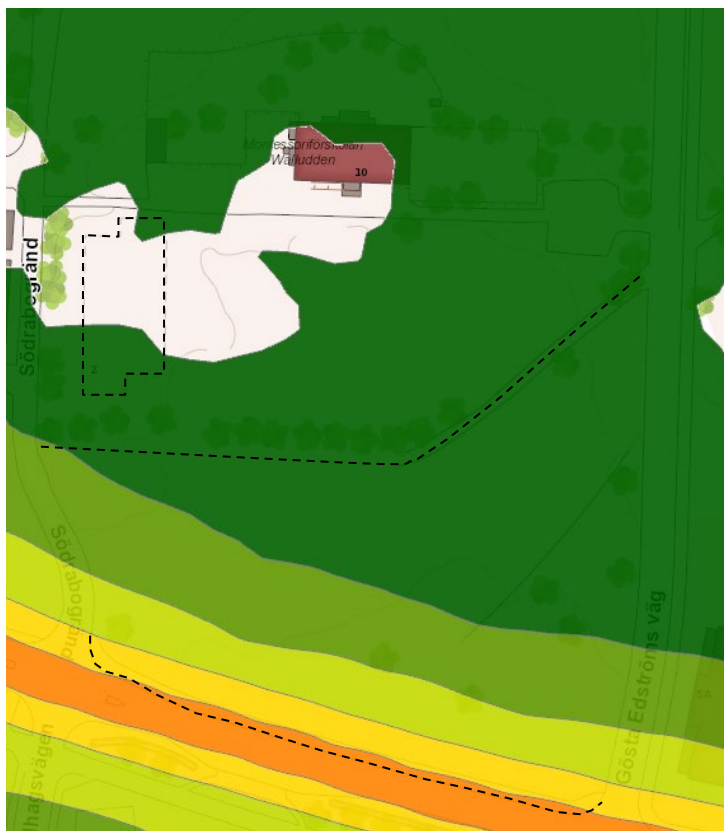
(mellangrön färg) har ekvivalenta värden på 50-54 dBA. För ljudnivåer beräknade på maximala bullervärden är det en remsa på mellan 15 och 20 meter parallellt med Vallviksvägen som överstiger 70 dBA maximal nivå. Utifrån de beräkningar som finns klarar utemiljön gränsvärdena närmast skolbyggnaderna - den inhägnade delen som är det primära området för lek och pedagogisk verksamhet. Det kan tilläggas att trafiken ökat senaste åren och gränserna uppskattningsvis ser något annorlunda ut 2018. Området bedöms dock fortfarande understiga 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

Luft

Kommunen har både juridiskt bindande miljö kvalitetsnormer (MKN) och politiskt beslutade miljö kvalitetsmål att följa. Enligt den senaste mätning av luftföroreningar i Växjö tätort år 2017 ligger partikel, kvävedioxid- och bensenvärden på godtagbara nivåer under gällande MKN.

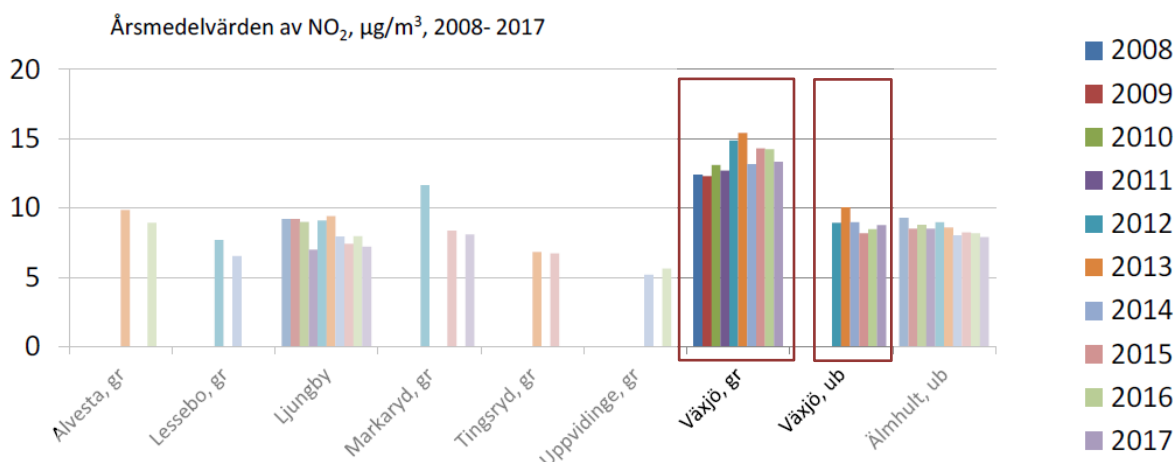
Utöver detta driver länsstyrelsen tillsammans med Kronobergs Luftvårdsförbund ett tätortsprogram där nationella och regionala miljömål ska eftersträvas. Mätningar och beräkningar till och med 2016 samt mätningar från 2017 visar, också utifrån dessa mål, att luftkvaliteten är relativt god i länets tätorter och har förbättrats under åren.

Kvävedioxid är det ämne som enklast går att påverka på lokal nivå då utsläppen till stor del är kopplade till bilars avgaser. För kvävedioxid har Växjö beslutat om att till år 2030 nå utsläppsnivån 15 mikrogram kvävedioxid per kubikmeter luft (nationellt och regionalt



Trafikbullerkartläggning, ekvivalent beräknad ljudnivå: *mörkgrön* 45–49 dBA, *mellangrön* 50-54 dBA, *ljusgrön* 55-59 dBA. Streckade markeringar visar, *uppifrån*, byggnad under uppförande, *avgränsning* för förskolegård samt *väggkantlinje*, Vallviksvägen

miljömål ligger på 20). Resultat visar att årsmedelvärdet i Växjös ”gaturum” (den faktiska trafikbelastade platsen) har minskat mellan 2013 till 2017, från ett värde på strax över 15 till cirka 13. Tittar man på ”ub” (urban bakgrund - generell nivå i tätort, utan så mycket trafik) så är nivån runt 8-9. Se tabell nedan.



Begreppet ”gr” – gaturum, som används för de presenterade värdena i tätorterna innebär olika faktiska förhållanden i Stockholm jämfört med i Kronoberg. Ett värde för ”gr” i respektive tätort kan därför ses som ett ”worst case”. Vallviksvägen (den mest närliggande förorenande källan) kan ändå inte jämföras med andra gaturum i staden där värden är avsevärt högre. Förskolorna på Välludden har dessutom ett öppet läge med mycket grönska och deras skolgårdar ligger minst 50 meter från vägen, avskilda genom ett skogsparti. Bedömning görs därför att värdena för kvävedioxid, enligt Växjös miljömål, är goda och att prognosen ser positiv ut i det specifika området.

Teknisk försörjning

Vatten, avlopp och dagvatten

Det kommunala VA-nätet sträcker sig till Gösta Edströms väg. VA-system för ny förskola planeras kopplas på utifrån den anslutning som finns för ledningar till befintlig förskoleverksamhet. Vid förtätning i befintliga områden ska dagvatten på kvartersmark fördröjas. Vid bygglovets redovisar sökanden hur dagvatten är tänkt att hanteras inom fastigheten.

El och värme

El och fjärrvärme är utbyggt i området, utmed Södrabogränd och ny bebyggelse ansluts till det befintliga nätet.

Barnperspektivet

Storleken och kvaliteten på utemiljön för förskolebarn är en av de primära frågorna i detaljplanen och planområdet bedöms ha goda möjligheter att uppnå detta. Läs mer under 'Friytor'. Det är önskvärt om utformning av skolgård även sker i dialog med barn och personal i den mån det är möjligt. Planen möjliggör att en ny trafiklösning ordnas i områdets sydvästra del. Denna har fördelen av att ligga i kanten, bortanför byggnader och skolgård och berör därför barnen minimalt. Samtidigt skapas ytterligare en trafikzon i området vilket kan upplevas som att trafiken blir än mer påtaglig. Området omgärdas av mindre stråk samt gång- och cykelvägar och planen möjliggör för anläggande av ytterligare gång- och cykelvägar som ger ökad säkerhet från ett barns perspektiv. Det nuvarande x-området i detaljplanen tas bort då servitut för gång- och cykelväg aldrig

bildats. Istället kan stråket anpassas utifrån skolverksamhetens behov men har ändå en stor fördel att vara sammankopplat mellan Gösta Edströms väg och förskolebyggnadens cykelparkeringar.

Räddningstjänsten

Räddningstjänstens utryckningsfordon ska kunna framföras åtminstone 50 meter från byggnadernas entréer och helst kunna angöra skolan via Södrabogränd och infarten där. Tillgängligheten för räddningstjänsten ska beaktas och behandlas vidare i bygglov.

Posthantering

Vid bygglovsprövning granskas hantering av post.

Avfall

Avfallshantering ska ske med hänsyn till återvinning och återanvändning. Utrymmen för sortering av avfall etc. ska följa *"Renhållningens råd och rekommendationer för utrymmen och transportvägar"* (Tekniska förvaltningen 2003-05-06) samt *"Föreskrifter för avfallshantering i Växjö kommun"* (Kommunfullmäktige 2012-12-18). Båda dokumenten finns på Växjö kommuns webbplats vaxjo.se.

Konsekvenser och behovsbedömning

Planområdet har intressanta natur- och kulturvärden, med bland annat ädellövträd, rester av alléer och flera fågelarter som gynnas av miljön. Den gamla bostadsbyggnaden till Vallens gård är välbevarad och renoverades för att kunna användas till förskola.

Utökning av förskoleverksamhet inom planområdet kommer ge viss påverkan. Området som har innehållit en stor andel natur och uppvuxna träd bebyggs och kommer till viss del hårdgöras (bland annat en in- och utfart samt enstaka parkeringsplatser). Att träd tas ner och mark asfalteras har inte bara en påverkan på djur- och växtliv, i närområdet såväl som i ett större sammanhang, utan även på möjligheten att fördröja dagvatten. Utöver det kan träd, och inte minst gamla träd, utgöra en säkerhetsrisk där människor befinner sig. Noggrann skötsel och kontroll av trädens hälsa är därför viktig.

Goda möjligheter finns ändå att utöka med förskoleverksamhet i området då platsen är lämplig i många avseenden. Den uppvuxna trädgårds/parkmiljön och den kulturhistoriskt intressanta platsen kan på många sätt bättre komma till sin rätt när den används, underhålls och fler får ta del av den samtidigt som en mycket bra utemiljö kan skapas för skoländamål. Planområdet tål ytterligare bebyggelse om utformning och placering sker med hänsyn till befintlig miljö. Planändringen innebär ingen utökad byggrätt utan planerad förskola under byggnation rymms inom befintlig byggrätt. Inga störande verksamheter finns; kringliggande områden domineras av bostäder, kontor, öppna marker och en närhet till Växjösjön. Påverkan på trafiken på Vallviksvägen kvarstår dock men trafiklösning för förskolan har efter utredning förlagts till bästa tänkbara plats inom planområdet och avvägning görs därför att samhällsnyttan med en ny förskola på en så pass lämplig plats som Vallens gård är större. Trafikfrågan i detaljplanen hanteras dessutom på ett sätt som bör ge minimala effekter på det befintliga vägnätet. Möjlighet för anläggande av gång- och cykelvägar och endast nödvändiga parkeringsplatser som en uppmuntran att fler som kan, undviker att hämta och lämna med bil. Trafikfrågan är viktig; inte bara för närområdet, utan påverkar en mycket större del av Växjö och bör därför hanteras i ett mer övergripande sammanhang.

De förändringar som följer med planförslaget bedöms inte ge betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser. Strategisk miljöbedömning enligt 4 kap 33b § PBL upprättas därför inte.

Nationella miljömål

Planförslaget bedöms inte motverka de nationella miljömålen.

Växjö kommuns miljömål

I Växjö kommuns reviderade miljöprogram (antaget av kommunfullmäktige 2014-06-17) anges en miljöpolicy och mål inom tre områden; Leva livet (konsumtion och avfall), Vår natur (natur, biologisk mångfald, sjöar) och Fossilbränslefritt Växjö (energi och transporter).

Leva livet

Matavfallet från verksamheterna ska samlas in för att tillverka biogas.

Vår natur

Dagvattnet ska omhändertas i ett trögt system för att motverka att sjöar, vattendrag och natur påverkas negativt. Växjö kommun arbetar med att ta fram riktlinjer som omfattar alla förskolors och skolors gröna närmiljö.

Fossilbränslefritt Växjö

Det finns flera gång- och cykelvägar i direkt anslutning till planområdet vilket ökar möjligheten att ta sig till skolan utan fordon. Inom cirka 500 meter finns dessutom flera olika busslinjer. Fjärrvärme finns utbyggd och ansluten till fastigheten.

Miljö kvalitetsnormer (MKN)

Miljö kvalitetsnormer är bestämmelser om lägsta godtagbara miljö kvaliteten.

Bestämmelserna är juridiskt bindande och fastställda av regeringen eller av regeringen utsedd myndighet. Miljö kvalitetsnormer finns för luft och vatten.

Enligt Växjö kommuns beräkningar av luftföroreningar i Växjö tätort år 2014 ligger luftens partikel och föroreningsvärden på godtagbara nivåer under gällande MKN. Läs mer om luftkvaliteten under rubriken 'Störningar – luft'.

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

Sjö	Ekologisk status 2017	Kvalitetskrav
Växjösjön	Otillfredsställande ekologisk status	God ekologisk status 2027
	Kemisk ytvattenstatus 2017	Kvalitetskrav
	God kemisk status	Får inte försämrats

Det är fastighetsägarens ansvar att fördröjning av dagvatten ska ske inom området för att det ska få en naturlig renhetsgrad innan den når recipienten. Genomförandet av detaljplanen bedöms därför inte försvåra möjligheterna att klara bestämmelserna.

PLANENS GENOMFÖRANDE

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Handläggning och tidplan

Detaljplanen handläggs med standardförfarande med målsättning att antas under första kvartalet 2019.

Genomförandetid

Genomförandetiden i gällande plan går ut år 2023 och att ändra i detaljplanen före genomförandetidens utgång får endast göras om alla berörda fastighetsägare godkänner det. Ändring kan dock göras mot fastighetsägares vilja, bland annat om ändringen är nödvändig på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt.

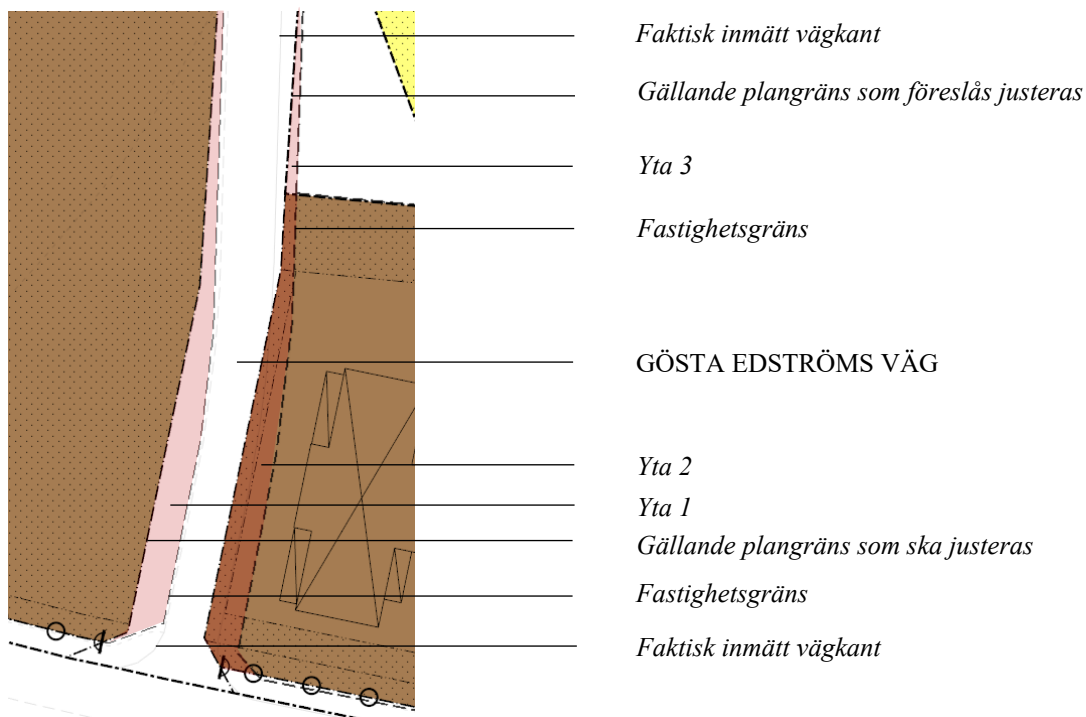
Då en stor utbyggnad av bostadsområden sker och har skett i Växjö under flera år har planerandet av fler förskolor och skolor följt parallellt med dessa bostadsprojekt. I fallet med Välludden med omnejd handlar byggnation mycket om flera mindre bostadsprojekt samt förtätning som skett stegvis. Det exakta behovet av barnomsorg; dess omfattning och lokalisering har därför varit svårt att förutse. Samtidigt har det i planhänseende hittills varit möjligt att tillåta skolverksamhet med planbestämmelse 'C-centrumändamål' vilket gett en flexibilitet när det kommer till bygglov. Behov att reglera området med S-skola ställer nu krav på en ändring av detaljplanen. Bedömningen är därför att förslag till ändrad plan i syfte att möjliggöra byggnation av ytterligare förskola både är av stor betydelse för samhället i stort samtidigt som den valda platsen är lämplig för detta ändamål.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän platsmark

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

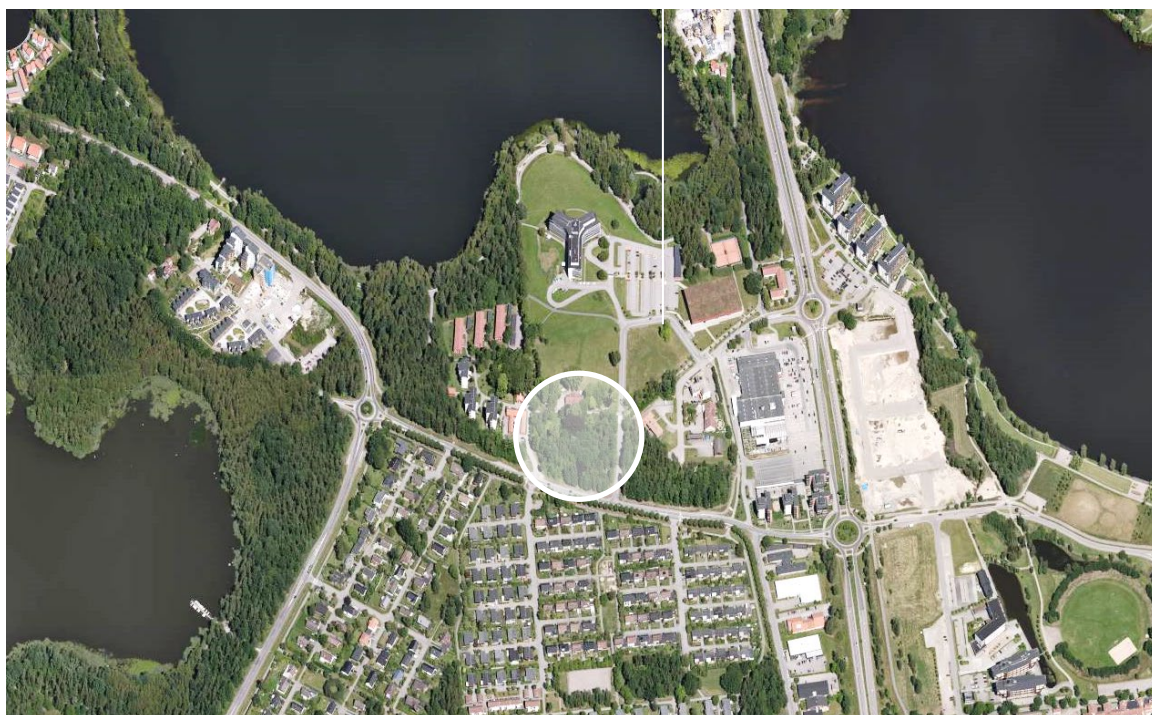
X-område som administrativ bestämmelse kommer tas bort vilket innebär att servitut för gång- och cykelväg inte kommer kunna bildas på Välludden 2.



Planändringen innebär vid Gösta Edströms väg att nya användningsgränser anpassas till faktiska, inmätta vägkanter där det i kartan tidigare funnits en differens mellan detaljplanens användningsgränser och verklighetens gränser. I bilden på sidan 13 syns de befintliga plangränserna, fastighetsgränserna samt vägkanter. Del av Välludden 2 som i gällande plan visar allmän platsmark (markerad som ljusrosa yta) kommer därför ändras till kvartersmark (yta 1) och del av Växjö 12:10 som visar kvartersmark (markerad som orange-brun) kommer ändras till allmän platsmark – Gata (yta - 2). Den översta remsan (ljusrosa yta - 3) är idag inte detaljplanerad men kommer också regleras som allmän platsmark – Gata. Förändringarna kommer inte påverka de berörda fastigheterna.

EKONOMISKA FRÅGOR

Samtliga kostnader för plangenomförandet belastar exploatören. Eventuell flytt av ledningar vid byggnation ska bekostas av exploatören.



STADSBYGGNADSKONTORET
12 oktober 2018

Emma Lennartsson
Planarkitekt

Behovsbedömning- Checklista för detaljplan Välludden 2 m.fl., Teleborg, Växjö kommun

Vid upprättande av en detaljplan ska en bedömning göras om planen kan tänkas medföra en betydande miljöpåverkan (BMP), en så kallad behovsbedömning. Om så är fallet avgränsar behovsbedömningen de frågor som behöver tas upp i efterföljande miljöbedömning (MKB). Behovsbedömningens syfte är att främja hållbar utveckling genom att identifiera miljöfrågor som behöver hanteras i den fortsatta detaljplaneprocessen, även i de fall planen inte bedöms medföra betydande miljöpåverkan. Behovsbedömningen omfattar effekter både inom och utanför detaljplanens planområde och sker utifrån bedömningskriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Dnr: 2018BN0183

Kommentarer:	
1. Aspekter som kan ge upphov till BMP utan beaktande av kriterierna i MKB-förordningen, bilaga 4.	
1.1. Påverkar planen ett Natura 2000-område så att tillstånd krävs enligt 7 kap. 28 och 28 a § miljöbalken?	1.1 Nej
1.2. Kommer planen att innehålla verksamheter eller åtgärder som finns redovisade i MKB-förordningen (1998:905) 3 § eller bilaga 3?	1.2 Nej

Kommentarer:	
2. Platsen	
2.1. Markanvändning	2.1 På området finns idag ett äldre, före detta bostadshus, som numer hyser förskoleverksamhet. Omgivningarna består, förutom den närliggande skolgården vid förskolan, av en igenvuxen trädgård/park, alléträd och en hel del äldre ädellövträd. Området är reglerat som C-centrumändamål i gällande detaljplan.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	2.2 En stor del av Välludden utgör grönområde som hyser många växt- och djurarter. En del fornlämningar i form av torpgrund, fossil åker m.m. har påträffats. Området berörs inte direkt av Växjösjön eller några vattendrag.
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer	2.3 Detaljplanen bedöms inte medföra att gällande miljökvalitetsnormer överskrids.
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	2.4 Området är värdefullt utifrån kultur- och naturmiljö då både byggnad och mark – mycket av det som syns idag - har sitt ursprung i Vallens gård från slutet av 1800-talet då huvudbyggnad, trädgård och parkmiljö anlades och uppfördes.
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	2.5 del av området bedöms hysa relativt höga naturvärden, med äldre ädellövträd, rester av alléer samt flera fågelarter som trivs på grund av lövskogen och en del död ved som kvarlämnats.
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	2.6 Området omfattas inte av något riksintresse.
3. Planen	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	3.1 Förutsättningarna för utökning av förskoleverksamhet inom planområdet är goda då utrymme finns att bygga, förutsatt att det görs med hänsyn till befintlig byggnad och miljö. Skötsel av träd ur säkerhetssynpunkt blir då än viktigare samtidigt som en utveckling av verksamheten bidrar till att delar av utemiljön kan komma mer till sin rätt igen och i viss mån återskapas.
3.2. Andra planers miljöpåverkan	3.2 Angränsande detaljplan som omfattar Gösta Edströms väg och de östra delarna skulle i framtiden kunna komma att påverka Välludden 2, bland annat beroende på vilka utbyggnadsplaner som kan komma. Förskolorna påverkas kanske främst och mer direkt av trafiken på Gösta Edströms väg och hur trafikflöden kommer styras. Användningsområden som bostad, kontor och centrumändamål som finns i angränsande planer passar dock tillsammans med skola.

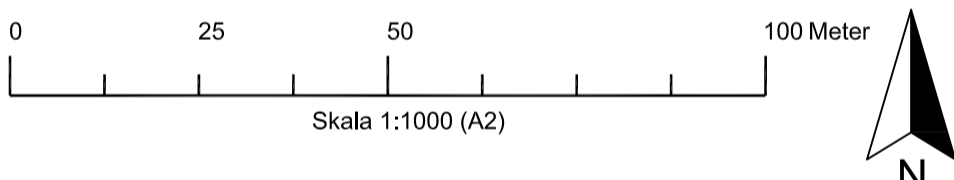
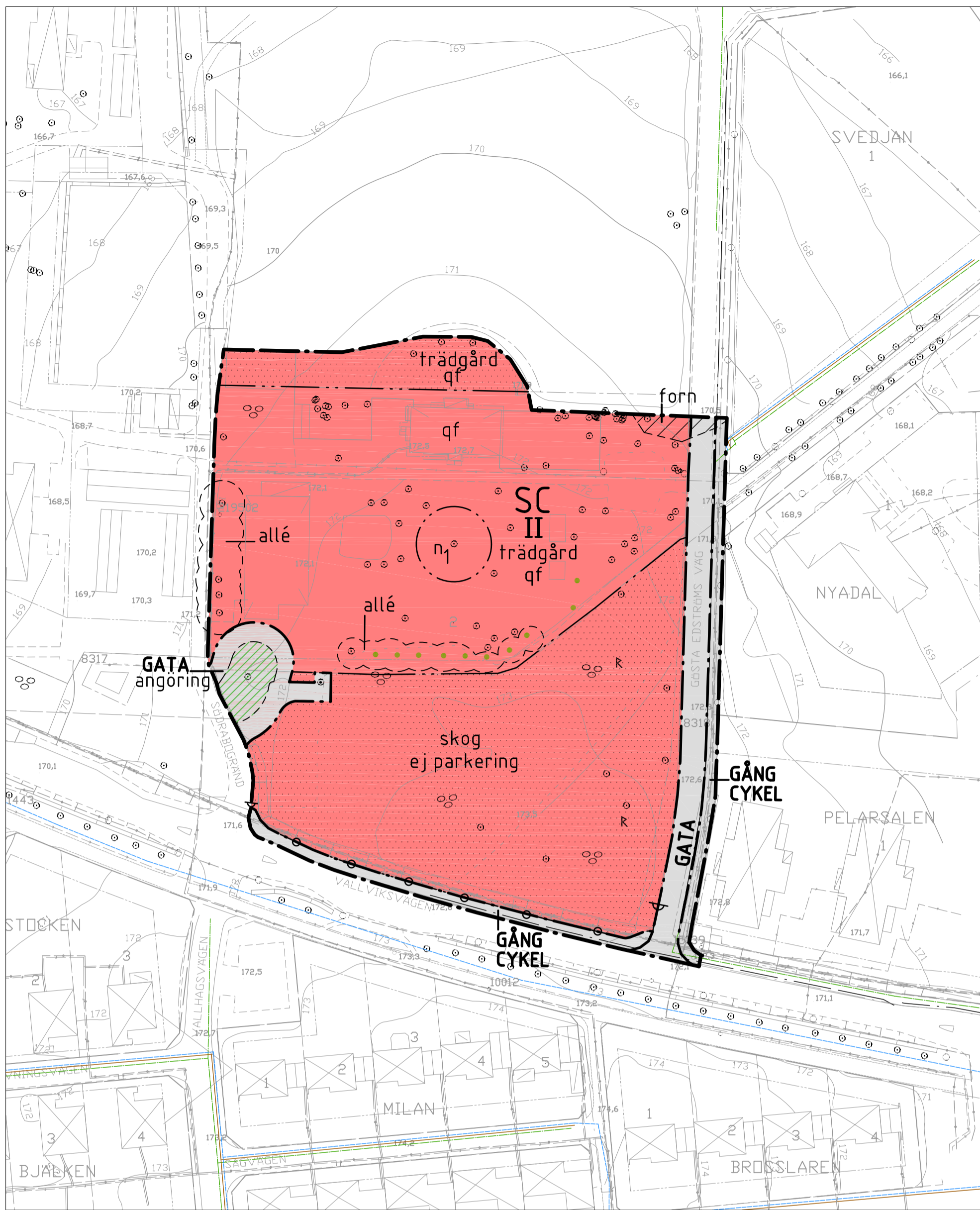
3.3. Miljöintegration-hållbar utveckling och miljömål	3.3 Ett genomförande av planen bidrar till att försörja ett ökande antal barn och att en utökning av barnomsorg kan ske på en redan lämplig plats som är rik på skog och växtlighet. Befintlig infrastruktur, för bland annat VA, el och värme men även vägar kan utnyttjas.
3.4. Miljöproblem	3.4 Det finns inga kända miljöproblem inom området idag. Detaljplanen bedöms inte bidra till miljöproblem då planen ej medger tillståndspliktiga verksamheter.
3.5. EG:s miljölagstiftning	3.5 Berörs ej
4. Påverkan	
4.1. Storlek och fysisk omfattning	4.1 Planerad byggnation, i form av ytterligare en hämtning- och lämningszon kommer troligtvis i någon omfattning bidra till en negativ trafikpåverkan då Vallviksvägen redan idag är högt belastad av trafik under vissa tider.
4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	4.2 Det bedöms inte finnas några konflikter av gränsöverskridande art eller med andra planer.
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	4.3 Planområdet bedöms inte utgöra några hälso- eller miljörisiker.
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	4.4 Påverkan av trafik på Vallviksvägen bedöms vara värst i rusningstid; morgon och eftermiddag, vilket ofta sammanfaller med hämtning och lämning på förskola. Goda möjligheter att cykla och åka kollektivt är ett fortsatt viktigt arbete för att fler ska kunna ta sig lättare mellan målpunkter samtidigt som de som behöver använda bilen ska ha möjlighet att göra det.

Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:

5. Kommunens sammanvägda bedömning	
5.1. Finns risk för BMP?	5.1 Nej
5.2. Behövs MKB?	5.2 Nej
5.3. Bör andra lokaliseringalternativ utredas?	5.3 Ej aktuellt

Handläggare: Emma Lennartsson

Datum: 2018-08-13



- Beteckningar**
- Gräns för fastighet, samfällighet och samsjedelingsområde samt gräns för kvartersstrakt
 - Traktgräns, alternativ gräns för fastigheter och samfällighet med samma kvartersnamn, samt med kvartersnamn
 - Servitutgräns
 - Egenskapsgräns
 - ☒ Bostadshus karterat efter husliv resp. tak
 - ☐ Uthus karterat efter husliv resp. tak
 - ☒ Övrig byggnad karterat efter husliv resp. tak
 - ☒ Transformatorbyggnad
 - Häck, stenmur
 - Staket, stödmur
 - Väg
 - Slänt
 - Nivåkurva
 - 177,1 Avvägd markhöjd
 - 10/000 Polygonpunkt
 - 1 1:1 Registerbeteckning på fastighet
 - VÄXJÖ Trakttext
 - S:1 ga:1 Samfällighet resp. gemensamhetsanläggning
 - Sv Lr Servitut resp. ledningsrätt
 - * Servitut (punkt, linje resp. yta)
 - * Ledningsrätt (punkt, linje resp. yta)
 - * Gemensamhetsanläggning (punkt, linje resp. yta)
 - R Fornminne
 - Ledning för fjärrvärme
 - Spillvattenledning
 - Vattenledning
 - Dagvattenledning
 - Högspänningsledning i mark
 - Teleledning i mark
 - Optokabel
 - Buske
 - Lövträd
 - Belysningsstolpe

Grundkarta över VÄLLUDDEN 2, Teleborg Växjö kommun

Upprättad 2018-10-01

Mikael Lindberg, miljöingenjör
Stadsbyggnadskontoret, Växjö kommun

URSPRUNG, FRAMSTÄLLNINGSMETOD

PLANSYSTEM SWEREF99 15 00	HÖJDSYSTEM RH2000	ÄRENDENUMMER 18MK0212
------------------------------	----------------------	--------------------------

Vatten- och avloppsledningar redovisade av Tekniska förvaltningen Växjö 2018-10-02

SKALA 1:1 000



Ledningsrätt, gemensamhetsanläggning och fornminne

PLANBESTÄMMELSER

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

ANVÄNDNING AV ALLMÄN PLATSMARK

- GATA Gata
- GÅNG, CYKEL Gång- och cykelväg

Inom område för allmän platsmark får anläggning för teknisk försörjning uppföras.

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

- S Skola
- C Centrum

EGENSKAPER FÖR KVARTERSMARK

- II Högsta antal våningar
- Byggnad får ej uppföras
- Utfartsförbud
- trädgård Trädgårdsmiljö runt Vallens gård
- skog Träd får endast avverkas under särskilda omständigheter. Se planbeskrivning under rubriken 'Planförslag'.
- ej parkering Parkering får ej anläggas
- q Värdefull kultur- och naturmiljö. Ändring av byggnad får inte försvansa dess karaktär. Trädgårdsmiljön runt Vallens gård ska bevaras.
- f Ny bebyggelse, om-/tillbyggnad eller annan anläggning inom området skall i utformning och omfattning anpassas till byggnadens och områdets karaktär.
- n₁ Marklov krävs vid trädfällning. Markens nivå får inte ändras. Marken får inte hårdgöras inom en radie av 10 meter. Se planbeskrivning under rubriken 'Planförslag'.

Mer utförlig information om hänsyn till natur och byggnader återfinns under rubriken 'Planförslag' i planbeskrivningen.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

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

UPPLYSNINGAR OCH ILLUSTRATIONER

Dagvatten ska fördröjas inom kvartersmark och ledas över ytor där infiltration är möjlig.

Almen är rödlistad. De almar som är välmående ska därför ges goda möjligheter att utvecklas.

- allé Alléer omfattas av biotopskydd. Dispens krävs från Länsstyrelsen om träd ska tas ner. Se planbeskrivning under rubriken 'Planförslag'.
- forn Bestämmelserna i Kulturmiljölagen 2 kapitlet gäller. Samtliga markningrepp eller markförändrade åtgärder kräver Länsstyrelsens tillstånd.
- Illustrerad "icke hårdgjord yta" inom gatemark. Observera att detta endast är illustration på möjlig markdisposition.

PLANAVTAL

Antagen av Byggnadsnämnden
2018-11-15 § 271
Byggnadsnämndens sekr.....
Laga kraft
2018-12-12
Byggnadsnämndens sekr.....

0780K-P2018/18

	Dnr. 18BN0183
Detaljplan för: Välludden 2 m.fl. Teleborg Växjö kommun	
Stadsbyggnadskontoret 2018-10-12	
Emma Lennartsson, Planarkitekt	