

Handläggare  
Kerstin Ivansson  
*Planarkitekt*  
0470- 436 67

## LAGA KRAFTBEVIS

Datum 2017-03-23      Dnr 2016BN0384      Dpl 214

*Detaljplan för*

### **Kv. TORPAREN 1, Teleborg i Växjö kommun**

Byggnadsnämnden antog 2017-02-22 §30  
Såvitt här fört diarium, har detta beslut inte överklagats.

Länsstyrelsen beslutade 2017-03-06 enligt 11 kap 10 § att inte överpröva kommunens beslut.

**Beslutet har vunnit laga kraft 2017-03-23**



Marie Svensson  
Förvaltningssekreterare

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

2017-01-30

Kerstin Ivansson  
Planarkitekt  
Tel. 0470- 436 67

Utlåtande

Dnr 2016BN0384 Dpl 214

## UTLÅTANDE

### **Kv. TORPAREN 1 i Teleborg, Växjö kommun**

Syftet med detaljplanen är att ge större byggrätt för skolan för att kunna möta det växande behovet inom stadsdelen Teleborg samt öka tillåtet våningsantal till två våningar. Detaljplanen för kv. Torparen 1 har under perioden 2016-12-21 tom.2017-01-20 enligt 5 kap PBL varit utställd för granskning. Underrättelse om granskning har skickats till sakägare samt samtliga och kommunala förvaltningar. Under granskningstiden har handlingar funnits tillgängliga på Växjö kommuns kontaktcenter (reception Björnen) samt på stadsbiblioteket i Växjö. Planhandlingarna har även funnits tillgängliga digitalt på Växjö kommuns hemsida.

### **Yttrande utan synpunkter**

*Länsstyrelsen*

### **Yttrande med synpunkter**

**Kommunstyrelsen:** Arbetsutskottet är positiva till förslaget till detaljplan för kv. Torparen 1 och lämnar nedanstående synpunkter:

Planförslaget möjliggör en tillbyggnad av skolan i två våningar som ska användas till kök, matsal och samlings-salar. Där tillbyggnaden planeras finns idag en bollplan med omgivande gräsytor vilken ingår i skolbarnens friyta. Under samrådsskedet påtalade kommunstyrelsen såväl som tekniska nämnden och länsstyrelsen att planen behöver redovisa hur den tillgodoser barnens behov av friyta och hur det förhåller sig till Boverkets dimensionerande mått för skolbarns tillgång till friyta. Synpunkterna har tillgodosetts genom en beräkning av friyta som visar att efter en tillbyggnad av skolan och utökning av elevantalet till 350 barn möjliggörs en friyta för varje barn på ca 37 kvm.

Kommunstyrelsen liksom tekniska nämnden påtalade också behovet av att säkra framkomligheten längs cykelvägen väster om skolan samt behovet av ev. åtgärder för att bidra till en trygg framfart för dels oskyddade trafikanter längs cykelvägen, i korsningspunkt med bilar som ska till och från parkering väster om cykelvägen, dels för skolbarnen som ska ta sig till föreslagen friyta väster om cykelvägen. Synpunkten har tillgodosetts genom att all parkering liksom friyta för barnen i granskningsförslaget istället föreslås

rymmas inom fastigheten Torparen 1. Det innebär att även de korsningspunkter som finns med cykelvägen idag försvinner. Kommunstyrelsen framförde även behovet av att utöka planen till att omfatta även Släden 1 för att möjliggöra byggrätt för framtida skoländamål samt hantera samrådsförslagets lösning till friyta och parkering inom Släden 1. Planen har inte utökats men då såväl parkering som friyta nu ryms inom fastigheten Torparen 1 berörs ej Släden 1 i lika hög grad av den nu planerade utbyggnaden. Släden 1 är idag planlagd för allmänt ändamål men får inte bebyggas. Planeringskontoret anser fortfarande att området är viktigt att behålla för skolans framtida utbyggnad men bedöms inte aktuell att säkra genom detaljplaneläggning i dagsläget då parkering och friyta inte längre föreslås på fastigheten och föreslagen utbyggnad bedöms rymmas inom Torparen 1.

Tekniska nämnden informerade också om att det finns ledningar i den södra delen av Torparen 1 som är skyddade med ledningsrätt vilket inte framgår i detaljplanen. Även detta har tillgodosetts i granskningsförslaget men detaljplanen bör också kompletteras med u-område, om området där ledningarna finns även i framtiden avses säkras med ledningsrätt, och att ev. ny ledningsrätt måste sökas på exploatörens bekostnad.

Sammanfattningsvis bedöms inkomna synpunkter tillgodosedda om en mindre komplettering angående u-område för ledningar och ledningsrätt görs.

**Fastighetsägare till Kärran 1:** Efter ytterligare diskussioner med planarkitekt Kerstin Ivansson kvarstår vår tveksamhet att öka tillåtet våningsantal till två våningar. Detta för att vi inte har någon information om byggnadens utformning, totalhöjd och hur den kommer att påverka våra hyresgästers utsikt och skuggande av ljus och sol.

### **Kommentar**

**Ledningar:** Befintliga ledningar inom området kommer att säkerställas först med ledningsrätt sedan flyttas vid en byggnation. Exploatören bekostar dessa åtgärder.

**Skuggor och utsikt:** Inom fastigheten Kärran 1 är högsta tillåten våningshöjd 2 våningar. Bostäderna närmst planområdet har en byggnadshöjd på 1 våning och ligger 6 meter i från fastighetsgräns. Där i emellan går en gång- och cykelväg med en bredd på 3 meter. Planförslaget har ett prickatområde ut mot fastighetsgränsen på 9 meter där byggnad ej får uppföras. Ytan består till stor del av uppväxta buskar. Inom planområdet finns det en befintlig skolbyggnad på 1 våning som är tänkt att kompletteras med en ny separat del på 2 våningar. Då avståndet mellan ny bebyggelse och befintligt är minst 18 meter gör stadsbyggnadskontoret bedömningen att ny byggnation kan

placeras utan att påverka nuvarande solförhållanden för fastigheten Kärran 1. Skuggningar och placering samt utformningar hanteras närmare i bygglovet.

**Kvarstående synpunkter från samråd och/eller granskningsskedet som ej, eller endast delvis, blivit tillgodosedda**

- *Fastighetsägare till Kärran 1*

**Justeringar av planen efter granskning**


Inga justeringar

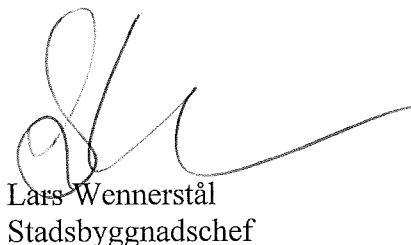
**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Byggnadsnämnden antar detaljplaneförslaget detaljplaneförslaget upprättat 2017-01-30 enligt 5 kapitlet plan- och bygglagen, med förtydligande justeringar enligt utlåtande.

Med hänvisning till utlåtande 2017-01-30 ska framförda synpunkter inte föranleda annan ändring av planförslaget än de justeringar och förtydligande som angetts i utlåtandet.

STADSBYGGNADSKONTORET

  
Kerstin Ivansson  
Planarkitekt

  
Lars Wennerstål  
Stadsbyggnadschef

# Detaljplan för Kv. Torparen 1 Teleborg i Växjö kommun

Växjö  
kommun

*Europas grönaste stad*

Plannummer: 0780K – P2017/5

Upprättad: 2017-01-30

Dnr: 2016BN384

Stadsbyggnadskontoret



**Lagakraft 2017-03-23**



**Handläggare**  
**Kerstin Ivansson**  
*Planarkitekt*  
Tel. 0470- 436 67

**Planbeskrivning**  
2017-01-30



Dnr2016BN0384

Dpl214

## **KV.TORPAREN 1, TELEBORG i Växjö kommun**

### PLANENS SYFTE

#### Handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Behovsbedömning
- Planbeskrivning med redovisning av planens genomförande

#### Syfte

Detaljplanens syfte är att ge större byggrätt för skolan för att kunna möta det växande behovet inom stadsdelen Teleborg samt öka tillåtet våningsantal till två våningar.

#### Läge och areal

Planområdet är ligger i södra delen av Växjö i stadsdelen Teleborg cirka 6 km ifrån Växjö centrum.

#### Markägoförhållanden

Fastigheten Torparen 1 ägs utav Växjö Fastighetsförvaltning AB och fastigheten Torparen 2 är i kommunal ägo.

### TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

#### Detaljplaner

För Kv. Torparen finns en gällande stadsplan, fastställd 1978-12-28, som medger en markanvändning för allmänt ändamål i en våning med en begränsad byggrätt mot angränsande fastigheter på 9 meter. Användningen allmänt ändamål är en gammal planbestämmelse som tillåter markanvändning för offentlig verksamhet i kommunal och statlig regi, exempelvis skola. Planen medger även ett område för transformatorstation med en högsta tillåtna byggnadshöjd på 3,5 meter.

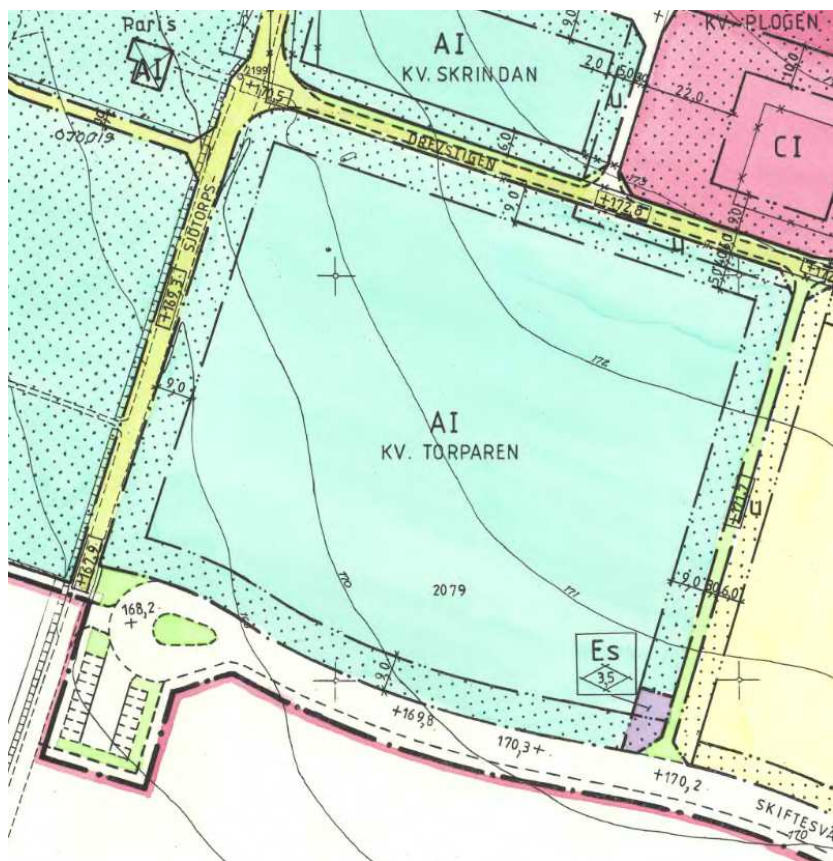


Bild: Gällande detaljplan för området

## Översiktsplan

I den fördjupade översiktsplanen för Växjö stad, antagen av kommunfullmäktige 2012-02-28 är området utpekad som befintlig stadsbygd-förtättningsområde med följande beskrivning:

### Den blandade stadsbygden

*Stadsbebyggelse som i huvudsak används för bostäder, handel, kontor eller annan verksamhet som är förenlig med bostäder i närheten. Trafik- och parkeringsytor, fritidsanläggningar, stadsdelsparker och andra grönytor ingår.*

### Grönstrukturprogrammet

Planområdet omfattas inte av grönstrukturprogrammet, men i direkt anslutning finns ett utpekad grönstråk som är viktigt för rekreationen. Strandområdet längsmed Södra Bergundasjön är också ett viktigt rekreationsområde som idag nyttjas mycket av förskolan. Där finns även höga biologiska och kulturhistoriskt värdefulla värden.

### Riksintressen

Planområdet berörs ej av några riksintressen.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Mark och natur

#### *Mark och vegetation*

Marken inom området används som skolgård där stor del av ytan är hårdgjord. Inom området finns också löv- och barrträd samt en del planterade buskar.

#### *Geotekniska förhållanden*

Planområdet består utan sandig-moig morän med normalblockig terräng. En geologiskundersökning har gjorts för område år 1979-01-29.

#### *Förenad mark*

Inga registrerade föroreningar finns inom planområdet enligt Länsstyrelsens MIFO- databas.

#### *Radon*

Planområdet ligger inte inom högriskområde för radon.

#### *Fornlämningar*

Inom planområdet finns inga registrerade fornminnen.

#### **Bebyggelse**

Inom planområdet ligger Torpa skolan som angränsar till bostadsbebyggelse av olika karaktär.

#### **Gator och trafik**

Planområdet är väl anslutet till befintligt gång- och cykelnät och nås med bil ifrån Torparvägen via Skiftesvägen. Parkering sker inom fastigheten.

#### **Teknisk försörjning**

Området är väl anslutet till det kommunala ledningsnätet och fastigheten är ansluten till fjärrvärme, el, vatten- och avlopp, tele och data samt dagvattenledning.



## PLANFÖRSLAG


Planförslaget möjliggör en tillbyggnad av befintlig skola i två våningar, som skall användas till kök, matsal och samlingssalar. Ytan där tillbyggnaden planeras är idag en grönyta som används för idrott och för att kunna ersätta den kommer befintliga parkeringar inom området att flyttas till angränsande fastighet.

### Barns friytor

Vid ett full utnyttjande av föreslagen byggrätt lämnas en större friyta kvar på 13227 m<sup>2</sup>.

Enligt sökande beräknas 35 barn gå på skolan efter tillbyggnaden av skolan. Detta ger en friyta för varje barn på cirka 37 m<sup>2</sup>, vilket gör att gällande riktlinjer på 30 m<sup>2</sup>/barn klaras.

### Plankarta

Detaljplanen medger en markanvändning för skola samt en mindre yta för teknisk anläggning, markerat med **S** resp. **E<sub>1</sub>** på plankartan. Högsta tillåtna våningsantal inom område för skola är två, markerat på plankartan med **II**. Högsta tillåtna byggnadshöjd inom område för teknisk anläggning är 3,5 meter, markerat med . Planen reglerar även ett 9 meter brett resp. 4,5 meter byggnadsfritt område läng med fastigheten, markerad med **prickad** mark på plankartan.

## INVERKAN PÅ MILJÖN

### Störningar

#### Luft

Förordning om miljö kvalitetsnormer för luft reglerar förekomst av kvävedioxid/kväveoxider, svaveldioxid, bly, för partiklar (PM10 och PM2,5), bensen, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren i utomhusluft. Flertalet ämnen regleras via gränsvärdesnormer. Kommunerna ansvarar för att kontrollera luftkvaliteten för de flesta miljö kvalitetsnormerna. Växjö kommun kontrollerar luftkvaliteten kontinuerligt och har även gjort en större beräkning av luftkvaliteten 2006 som följdes upp 2013. Resultaten ifrån uppföljningen redovisas i rapporten ”*Luftkvalitet i Växjö, Miljö-och hälsokontoret juli 2014*” Utifrån dessa mätningar drar Växjö kommun slutsatsen att planförslaget inte bidrar till att miljö kvalitetsnormerna för luft försämras i området.

#### Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vattenförekomster

Miljö kvalitetsnormerna för vatten anger vilken vattenstatus som ska uppnås vid en viss tidpunkt. Statusklassningen är i vattenförvaltningen ett sätt att beskriva vattnets kvalitet. Målet i vattenförvaltningen är att vattnet ska uppnå god status samt att inte försämra vattnets status, utgångspunkten är god status till år 2021. Angränsande vatten har god kemisk status idag och ett genomförande av detaljplanen bedöms inte medföra att miljö kvalitetsnormerna för vatten inte försämras. Se tabell nedan:

Södra Bergundasjön	Status	Mål 2021
Ekologiskstatus 2009	Dålig ekologiskstatus	God ekologiskstatus
Kemisk ytvattenstatus 2009	God kemisk ytvattenstatus	God kemiskstatus

#### Buller

Enligt framtagen bullerkartering för Växjö stad från år 2014 ligger området väl inom gällande riktvärdena för skolors utemiljö på 55dBA. Se kartan nedan:

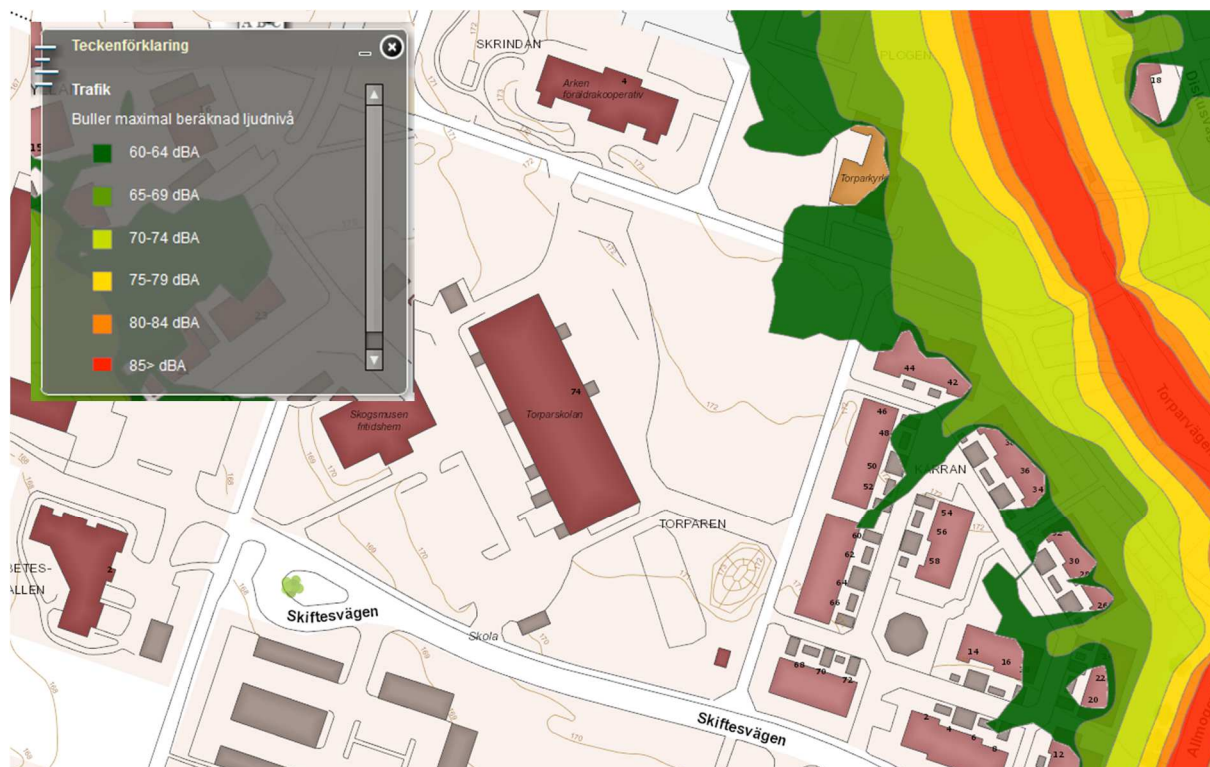


Bild: Bullerkartering från 2014 med ekvivalent ljudnivå

### Översvämning

Vid ett 100 års regn kan en begränsad mängd vatten samla sig på de hårdgjorda ytorna inom planområdet. Området har även flera gröna ytor och bedömningen för skador bedöms liten.

### Räddningstjänstens tillgänglighet

Planområdet har god tillgänglighet, då området ligger i direkt anslutning till Torparvägen och Teleborgsvägen.

### Konsekvenser av planens genomförande

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

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Tidsplan

Detaljplanen handläggs genom standard planförfarande och målet är att den ska antas senast våren 2017.

### Genomförandetid

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

### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för angränsande allmän platsmark.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Detaljplanen innefattar fastigheterna Torparen 1 och 2 i sin helhet.

### Ekonomiska konsekvenser

*Konsekvenser på fastighetsnivå.*

Fastighet	Ekonomiska	Fastighetsrättsliga	Tekniska
Inom planomr.	Ja/Nej	Ja/Nej	Ja/Nej
TORPAREN 1	Ja, genomförande av detaljplan	Ledningsrätt för befintliga ledningar alternativt flytt av ledningar som bekostas av exploatören.	Nej
TORPAREN 2	Nej	Nej	Nej
Utanför planomr.			
KÄRRAN 1	Nej	Nej	Nej
TRILLAN 1	Nej	Nej	Nej
SLÄDEN 1	Nej	Nej	Nej
PARIS 2	Nej	Nej	Nej
SKRINDAN 2	Nej	Nej	Nej
PLOGEN 2	Nej	Nej	Nej
BETESVALLEN 1	Nej	Nej	Nej

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Planekonomi

Kommunens utgifter beräknas inte överstiga intäkterna. Plankostnadsavtal har tecknats med fastighetsägaren. Planavgift kommer inte att tas ut för bygglovspliktiga åtgärder.

### Planekonomi

Flytt av befintliga ledningar alternativt skapande av ledningsrätt initieras och bekostas av exploatören.

## STADSBYGGNADSKONTORET

Kerstin Ivansson  
Planarkitekt

Lars Wennerstål  
Stadsbyggnadschef

## Behovsbedömning- Checklista för detaljplan Kv. Torparen 1, Teleborg i 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: 2016BN384**

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

Kommentarer:	
<b>2. Platsen</b>	
2.1. Markanvändning	2.1 Effektivt markutnyttjande av redan i anspråkstagen mark.
2.2. Markförhållanden, vatten och andra resurser	2.2 Finns inget vatten område i planen
2.3. Sårbarhet pga. överskridna miljökvalitetsnormer	2.3 Bedöms ej påverka negativt
2.4. Sårbarhet pga. kulturarv	2.4 Planen omfattas ej av höga kulturvärden
2.5. Sårbarhet pga. särdrag i naturen	2.5 Området är redan idag i anspråktaget och bedöms därmed ej påverka särdrag i naturen
2.6. Riksintressen och andra skyddade områden	2.6 Planområdet omfattas ej av riksintresse
<b>3. Planen</b>	
3.1. Förutsättningar för verksamheter och åtgärder	3.1 Planen ändrar inte markanvändningen i området
3.2. Andra planers miljöpåverkan	3.2 Angränsande detaljplaner tillåter bostadsbebyggelse och bedöms där med inte ge någon miljöpåverkan på planen.
3.3. Miljöintegration- hållbar utveckling och miljömål	3.3 Effektivt markutnyttjande då redan i anspråkstagen mark nyttjas effektivare.
3.4. Miljöproblem	3.4 Inga kända
3.5. EG:s miljölagstiftning	3.4 Ett genomförande av detaljplanen bedöms inte orsaka miljöproblem
<b>4. Påverkan</b>	
4.1. Storlek och fysisk omfattning	4.1 Bedöms ej påverka, planen medger samma markanvändning som nuvarande. Planområdet har ej utökats

4.2. Gränsöverskridande art och förening med andra planer	4.2 Är i enlighet med ÖP, berör ej regionala planer
4.3. Risker för människors hälsa och miljön	
4.4. Påverkans sannolikhet, varaktighet, frekvens (hur ofta), totaleffekt och möjlighet att avhjälpa den	
	4.3 Bedöms som liten utifrån reglerad markanvändning i detaljplanen.

	Ja	Nej	Sammanvägd bedömning och motiverat ställningstagande:
<b>5. Kommunens sammanvägda bedömning</b>			
5.1. Finns risk för BMP?		Nej	
5.2. Behövs MKB?		Nej	
5.3. Bör andra lokaliseringalternativ utredas?		Nej	

**Handläggare:** Kerstin Ivansson

**Datum:** 2016-12-05



